

Comune di Cles



**CONCORSO DI PROGETTAZIONE PER LA VALORIZZAZIONE
DELL'AREA DI VIALE DE GASPERI A CLES (TN) CON LA
REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO MULTIPIANO**



CONCORSO DI PROGETTAZIONE
a procedura aperta in due gradi

CUP: E72F20000070005
CIG: Z452E42A6B

**DOCUMENTO PRELIMINARE
ALLA PROGETTAZIONE**

Ente Banditore: Comune di Cles
Sede: Corso Dante, 28 - 38023 Cles (TN); www.comune.cles.tn.it

Responsabile Unico del Procedimento:
il Vicesegretario comunale – dott.ssa Erica Roncato

Codici del Procedimento: CUP: E72F20000070005
CIG: Z452E42A6B

Coordinamento di concorso e supporto al RUP:
Studio BBS srl | Via di Briamasco, 34 - 38122, Trento, IT P.I. 02476550229
www.studiobbs.it

Sommario

1. OBIETTIVI GENERALI DEL CONCORSO.....	4
2. INQUADRAMENTO	5
2.1 IL CONTESTO URBANO.....	6
2.2 PROGETTUALITA' IN CORSO SUL CONTESTO	8
2.3 STATO DEI LUOGHI DI PROGETTO.....	9
3. QUADRO URBANISTICO E ASSETTO FONDIARIO DELL'AREA DI INTERVENTO.....	11
4.TEMA PROGETTUALE	15
4.1 PROGRAMMA FUNZIONALE DI PROGETTO.....	15
4.2 CONNESSIONI VEICOLARI E CICLO PEDONALI	15
4.3 IMPATTO PAESAGGISTICO	16
4.4 REQUISITI SULLA TECNICA COSTRUTTIVA.....	16
4.5 BARRIERE ARCHITETTONICHE	16
5. VALUTAZIONE ECONOMICA FINANZIARA - COSTO DELL'INTERVENTO.....	17
6. CRITERI DI VALUTAZIONE DEL PROGETTO DI CONCORSO	19
7. CONSIDERAZIONI FINALI.....	19
8. PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI	20

1. OBIETTIVI GENERALI DEL CONCORSO

Il presente concorso di progettazione a procedura aperta, in forma anonima in due fasi, è bandito dal Comune di Cles (Tn) e riguarda:

LA VALORIZZAZIONE DELL'AREA DI VIALE DE GASPERI A CLES (TN) CON LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO MULTIPIANO.

Più specificatamente, come sarà evidenziato in dettaglio nei capitoli a seguire, l'intervento è relativo alla sistemazione di un brano di territorio collocato a sud-ovest del centro storico dell'abitato di Cles, in fianco a viale A. De Gasperi, immediatamente a ridosso dell'Ospedale "Valli del Noce" e delle relative pertinenze, in particolare dell'ampio spazio di parcheggio funzionale proprio al nosocomio.

Il concorso prende le mosse dalla volontà dell'Amministrazione banditrice di promuovere un'importante operazione di investimento e di rigenerazione urbana sul proprio territorio, caratterizzata da un orizzonte di forte pragmatismo, teso alla realizzazione vera e propria dell'intervento. Il concorso muove dunque dalla determinazione di concretizzare un nuovo luogo urbano, contraddistinto dalla contemporanea presenza di spazi di servizio (in particolare connessi al sistema della mobilità e della sosta), ma anche di uso collettivo e di carattere simbolico.

In estrema sintesi ed in linea di principio, attraverso le due fasi del concorso, i progettisti sono chiamati a operare su un duplice livello:

- Un livello di vasta scala per quanto concerne l'inquadramento urbanistico e paesaggistico, nonché per ciò che attiene la macro-organizzazione delle funzioni, dei percorsi (in diretta connessione con le infrastrutture esistenti) nonché degli spazi aperti.
- Un livello di maggior dettaglio per quanto attiene l'intervento in senso stretto, ossia per ciò che riguarda il parcheggio, la sua organizzazione, nonché per ciò che riguarda il disegno del suolo alla quota di spiccato di viale Degaspero e per l'organizzazione delle funzioni commerciali richieste.

2. INQUADRAMENTO



Area di intervento

Come brevemente accennato in apertura, l'area di progetto è localizzata a sud-ovest del nucleo di più antica origine dell'abitato di Cles, a circa 200 metri dal sistema di spazi aperti di corso Dante, piazza Municipio e via Roma, ove si affacciano le principali attività sociali ed economiche che contraddistinguono il capoluogo della Val di Non e che può –a buon titolo– assumere la caratteristica di cuore dell'abitato, ben rappresentato dalle immagini di Gabriele Basilico, facenti parte del Viaggio fotografico in Trentino 2003 del grande fotografo, consultabili sul web all'indirizzo:

<http://www.urbanistica.provincia.tn.it/foto/basilico/pagina1.html>

L'area di intervento, contraddistinta da una serie di particelle fondiari, meglio evidenziate di seguito, si colloca sul lato est di viale De Gasperi, asse viabilistico di rilievo e di ingresso all'abitato, che costituisce il tratto urbano finale delle SP 73 e 55, che mettono in comunicazione, in sponda destra del Noce, gli insediamenti di Mechel, Tuenno, Terres, Flavon, Cunevo, Termon, Campodenno e Dercolo.

2.1 IL CONTESTO URBANO

L'area oggetto di intervento, rappresenta uno spazio inedito collocato tra l'ampia area dell'Ospedale "Valli del Noce" e gli edifici di carattere privato realizzati a ridosso del nucleo di corso Dante e dello snodo tra viale De Gasperi e via Trento.

L'area nel suo complesso, analizzata alla scala urbana, è caratterizzata in modo particolare dalla presenza adiacente dell'Ospedale di valle, che si è venuto strutturando, nel corso dei decenni, attraverso la progressiva giustapposizione delle varie infrastrutture che lo contraddistinguono (Corpo principale, Palazzina di geriatria - distretto ovest, piastra elisoccorso, sistema dei parcheggi e della viabilità interna ecc).

Analizzando l'evoluzione del sistema del costruito, mettendo in relazione le due immagini sotto-riportate, emerge bene come il progressivo strutturarsi del nucleo ospedaliero, a partire dal corpo principale, abbia costituito l'elemento di maggiore configurazione del lato est di viale De Gasperi, a sud delle costruzioni limitrofe al centro storico ed a nord del "quadrilatero" residenziale di via Lanza e via Marchetti.



Vista dell'abitato - anni 80: Archivio fotografico Servizio Urbanistica PAT



Vista dell'abitato - stato attuale: immagine Google Maps 2020

Per contro, ha mantenuto una importante e significativa presenza territoriale il grande vuoto interstiziale agricolo ricompreso tra il polo ospedaliero ed il tessuto costruito ad ovest ed attestato su via Trento. Un rilevante brano di territorio ancora ineditato, solo parzialmente interessato dall'area industriale ed artigianale e da Consorzio Frutticoltori (a sud), che costituisce ancor oggi un fondamentale spazio cuscinetto tra il territorio urbanizzato e l'area agricola extraurbana più vasta, un significativo corridoio ambientale che quasi lambisce il nucleo di più antica origine dell'abitato, rappresentando un corridoio verde e di bio-diversità di grande importanza.



Ortofoto – stato attuale: immagine Google Maps 2020

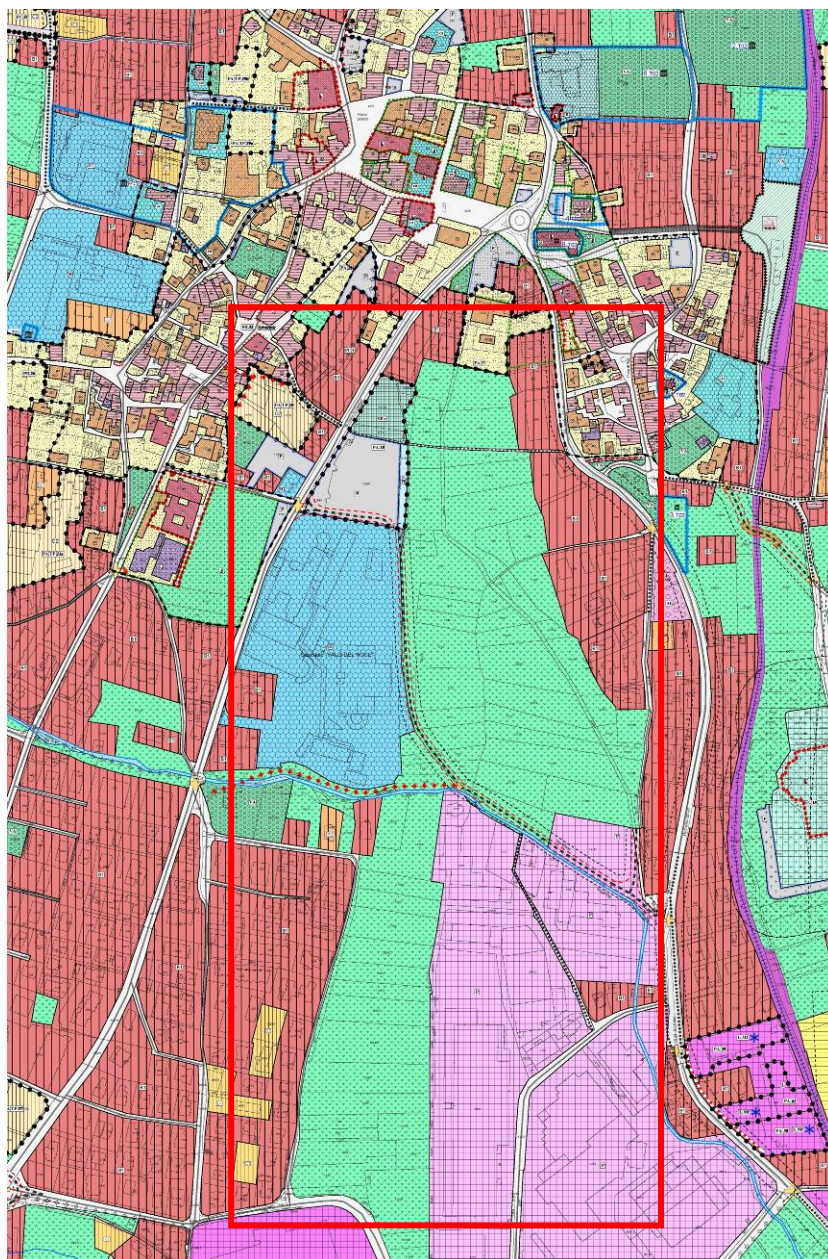
2.2 PROGETTUALITA' IN CORSO SUL CONTESTO

Nel corso degli anni il Comune di Cles ha intrapreso importanti percorsi di lettura e di definizione della progettualità sul proprio territorio.

Essi appaiono in particolare riconducibili a due Documenti di primaria importanza per l'inquadramento delle dinamiche territoriali e per una compiuta analisi del contesto urbanizzato degli spazi aperti.

Da un lato –inevitabilmente- il PRG - Piano Regolatore Generale, così come da ultimo definito con la Variante 2018, definitivamente approvata nel luglio 2019.

Al di là della specifica normativa urbanistica, cui si darà completo riscontro in seguito, il Piano, documento cardine della politica urbanistica del Comune di Cles, mantiene inalterate le caratteristiche principali che sono emerse dalla lettura territoriale alla grande scala, in particolare salvaguardando il sistema degli spazi aperti agricoli (Verde privato tutelato) e consolidando gli ambiti già urbanizzati attraverso le diverse funzioni insediate.



Di primaria importanza appare invece, sia per l'organizzazione dell'intero abitato che più specificatamente per l'area oggetto di concorso, la previsione di una bretella viabilistica di connessione tra via Trento e viale De Gasperi. Il nuovo asse viabilistico, con previsione di innesto su viale Trento in prossimità della zona artigianale e su viale De Gasperi all'altezza del Polo Ospedaliero e potrà indubbiamente costituire un elemento di generale ripensamento

del sistema di accessibilità, in particolare proprio dell'Ospedale "Valli del Noce". **Va da se, peraltro, che la previsione viabilistica, dovrà essere assunta dai partecipanti al concorso come un'importante indicazione fondativa per lo sviluppo del progetto sull'area in questione.**

Accanto al PRG, vi è un secondo documento di analisi e ricognizione del territorio che appare molto importante porre all'attenzione.

Si tratta del MASTERPLAN CLES 2016, documento che costituisce l'esito di un intenso e costruttivo percorso partecipato che il Comune di Cles ha intrapreso a partire dal 2015, aperto al contributo dell'intera cittadinanza e teso alla stesura di uno strumento di pianificazione territoriale di carattere strategico.

Il masterplan è consultabile sul sito istituzionale del Comune di Cles accedendo alla pagina:

<https://www.comune.cles.tn.it/Aree-tematiche/Masterplan>

Si specifica, ai fine del presente concorso, che il Masterplan costituisce un importante report di ricognizione e lettura territoriale, le cui conclusioni possono peraltro in alcuni punti differire dal programma funzionale richiesto con il presente bando.

La lettura del Masterplan appare molto importante per quanto riguarda i temi e gli inquadramenti di carattere generale. Per ciò che riguarda le richieste specifiche sull'area di concorso si raccomanda di fare riferimento a quanto definito dal Bando e dal presente DPP - Documento Preliminare di Progettazione.

2.3 STATO DEI LUOGHI DI PROGETTO

Come già ampiamente accennato in precedenza, l'area di intervento si caratterizza come area ineditata e disponibile alla nuova funzionalizzazione, sulla scorta della normativa urbanistica ed il programma funzionale che verranno dettagliatamente esplicitati a partire dal capitolo seguente.

Va indubbiamente sottolineata la necessità di tenere in ferma considerazione il ruolo che il nuovo intervento dovrà assumere alla scala del paesaggio.

L'area oggetto di intervento si contraddistingue infatti -allo stato attuale- come una sorta di balcone affacciato sul "parco agricolo" tutelato dal PRG come verde privato, già oggetto delle riflessioni di cui ai paragrafi precedenti.



Va da se, quindi, come l'inserimento delle nuove funzioni dovrà avvenire con grande sapienza, al fine di qualificare con la nuova proposta di progetto ed una rinnovata morfologia del suolo, il salto di quota esistente tra l'area agricola ed il piano di Viale Degasperì.



La proposta progettuale dovrà altresì, necessariamente, sapersi raccordare con le aree e le funzioni all'interno, salvaguardando (sia da un punto di vista della morfologia del suolo che dei diritti di terzi) la condizione all'intorno e immaginando la migliore connessione con le previsioni in essere (su tutte la nuova viabilità di accesso al Polo Ospedaliero da viale Trento).

In particolare si mette in evidenza la presenza del condominio a nord con relativa rampa veicolare di accesso al piazzale retrostante. Vanno inoltre segnalati i sottostanti locali tecnici, accessibili dalla scala esterna, che pur facente parte delle proprietà comunali all'interno dell'area di concorso (p.ed. 1177/4) deve dunque garantire l'accesso alle proprietà private.

3. QUADRO URBANISTICO E ASSETTO FONDARIO DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area di intervento viene identificata in mappa dalle seguenti particelle nel Comune Catastale di CLES:

p.f. 1177/1
p.f. 1177/4
p.f. 1176/3
p.f. 1176/4
p.f. 1175/2
p.f. 1173
p.f. 1166/2
p.f. 4352/2



Estratto Mappa Comune catastale di Cles

Per completezza di analisi e conoscenza dello stato di fatto, vengono allegate al presente documento le visure tavolari delle particelle oggetto di intervento.

Da un punto di vista urbanistico l'area oggetto di intervento è destinata dal PRG vigente del Comune di Cles a **Zona SP.c** destinata a servizi privati commerciali, parcheggi pubblici e privati, aree pubbliche libere ai sensi dell'art. 41ter delle Norme di Attuazione del PRG - PIANO REGOLATORE GENERALE - variante 2018 riportate di seguito.

La documentazione del Piano Regolatore Generale è consultabile sul sito istituzionale del Comune di Cles accedendo alla pagina:

<https://www.comune.cles.tn.it/Aree-tematiche/Edilizia-e-urbanistica/PIANIFICAZIONE>

Se ne riporta di seguito un estratto:

art. 41ter SP) Zone a servizi privati [H102]

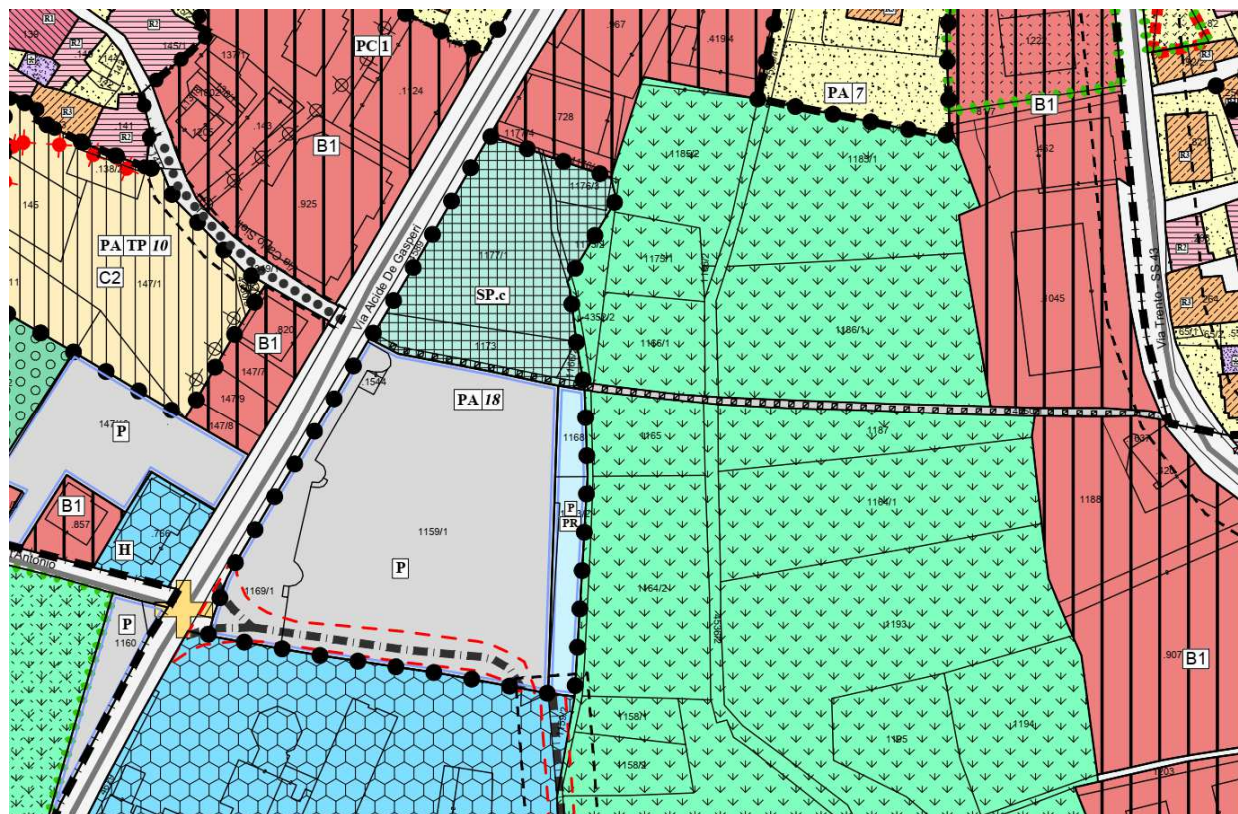
1. Sono aree a destinazione particolareggiata con funzioni miste di tipo prevalentemente terziario e/o servizi privati e pubblici, compresi parcheggi, aree sportive ed aree commerciali e residenza.

4. Zona SP.c - L'area è destinata a servizi privati commerciali, parcheggi pubblici e privati, aree pubbliche libere, soggetta a piano attuativo secondo le indicazioni contenute al successivo articolo 77, PA 18 "Area Via Degasperì".

L'area oggetto di intervento è inoltre soggetta a Piano Attuativo secondo le indicazioni contenute all'articolo 77, nonché nella scheda **Piano Attuativo PA 18 "Area Via Degasperì"** contenuta nelle Nda e riportate di seguito.

Il Piano PA 18 interessa un'area compresa tra il complesso Ospedaliero e il centro storico di Cles, destinata prevalentemente a parcheggi interrati e a spazi commerciali nei limiti previsti dalle norme di piano.

L'area di piano è attraversata da un passaggio pedonale esistente, posto al limite sud dell'area di concorso che dovrà essere mantenuto e dovrà rientrare nel sistema dei percorsi del progetto stesso di concorso.



Estratto PRG Comune di Cles

art. 77 Contenuti dei singoli Piani Attuativi e Progetti Convenzionati

1. I Piani Attuativi, individuati in cartografia con apposito perimetro, dovranno perseguire le finalità e rispettare le prescrizioni che di seguito si indicano. Per gli stessi si richiamano anche le norme a carattere generale riportate ai precedenti articoli 6 e 7.
2. Le previsioni di PRG relative ai PA, PL e PC e le relative scadenze sono contenute nelle presenti norme dei singoli piani ad esclusione delle previsioni dei piani attuativi n. 31 33 e 34 che non sono stati oggetto di variante e pertanto rimangono immutati i termini di efficacia stabiliti dal PRG approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1670 di data 29/09/2014.
3. Per tutti i piani attuativi approvati valgono i termini di validità stabiliti dall'art. 54 della legge provinciale pari a 10 anni dalla delibera che li approva. Non sono soggetti a tale decadenza i piani attuativi per gli insediamenti produttivi di livello provinciale ed i piani che prevedono riserva di aree per l'edilizia abitativa

PA 18 - AREA VIA DEGASPERI

Si tratta di una zona collocata tra il plesso ospedaliero e il centro storico.

1. Il perimetro del piano attuativo individua un'area destinata prevalentemente a parcheggi interrati, e ad una quota di commerciale.
2. Il P.A. comprende inoltre il parcheggio di superficie limitrofo all'area dell'ospedale ed il percorso pedonale pubblico esistenti al fine di poter risolvere unitariamente le problematiche degli accessi, dell'uso dei parcheggi esistenti e del rispetto della viabilità pedonale.
3. E' prescritta la cessione gratuita al Comune del lastrico solare a livello di via Degasperi, da utilizzare come a piazza pubblica, e di un piano del garage interrato.
4. Lo sviluppo dei nuovi volumi dovrà tenere conto del contesto in cui si inserisce e tendere al minor impatto ambientale possibile privilegiando soluzioni progettuali che prevedono costruzioni degradanti verso il fronte est.
5. Gli indici parametrici, le quantità edificabili, le destinazioni d'uso sono i seguenti:
Superficie coperta massima $Sc = 2.300 \text{ m.}$
Volume edilizio (entro e fuori terra) massimo $Ve = 22.500 \text{ mc.}$
Altezza massima del fronte dalla quota del lastrico solare $He = 4,50 \text{ m.}$
Superficie minima dell'area pubblica (piazza) $= 1.000 \text{ mq.}$
6. Il P.A. avrà la valenza di un piano generale di intervento che potrà essere realizzato anche per stralci funzionali.

Come già accennato in precedenza, il PRG prevede inoltre che l'area soggetta a Piano di Attuazione PA 18 "Area Via Degasperi" venga servita da una nuova viabilità locale di progetto, prevista da una norma specifica delle NdA (Z601 viabilità di progetto per il polo ospedaliero), che metta in collegamento Via Trento, arteria principale di accesso all'abitato di Cles e l'area del Polo Ospedaliero, che il concorrente dovrà considerare per la definizione delle connessioni viabilistiche e ciclopedonali.

Norma Specifica: Z601 viabilità di progetto per il polo ospedaliero:

11. Il Progetto relativo alla viabilità di collegamento fra Via Trento e il Polo Ospedaliero "Valli del Noce" dovrà essere predisposto tenendo in considerazione prescrizioni ed indicazioni posti dalla normativa provinciale in materia di tutela delle acque pubbliche Legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18 e s.m. "Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche e relativi servizi provinciali") e tutela dei corsi d'acqua Legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11 "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette" con particolare riferimento all'articolo 9.
Tutti gli interventi ricadenti all'interno della fascia di rispetto di 10 metri dalle rive sono soggetti ad autorizzazione e/o concessione da parte del Servizio Bacini Montani della provincia autonoma di Trento.
12. Nella predisposizione dei progetti di viabilità che interessano tratti di strade o intersezioni con la viabilità provinciale dovranno essere acquisiti i pareri del Servizio gestione strade e dell'Agenzia APOP in sede di definizione del quadro urbanistico, che dovranno essere rivalutate e ridefinite in sede di predisposizione dei singoli progetti definitivi.
13. Salva diversa specifica disposizione delle presenti Norme di Attuazione, le strade private, non gravate da servitù di uso pubblico, non sono assoggettate all'obbligo dell'osservanza della fascia di rispetto stradale.
14. Per la realizzazione di mura di contenimento poste in fascia di rispetto stradale si veda il comma 3 dell'articolo 99.

LEGENDA - Scala 1:2.000		Sistema insediativo ed infrastrutturale	
ACQUE PUBBLICHE			
2101	Laghi	2104	Torrenti
2102	Fiumi	2105	Canali
A101	Insedimenti storici		Rispetto corporali
A102	Insedimenti storici isolati		
B101	B1) Zone edificate sature		
B102	B2) Zone di completamento ed ristrutturazione		
A301	B3) Edifici residenziali in aree agricole		
C101	C1) Zone di espansione attuate attraverso interventi singoli		
C101	C2) Zone di espansione attuate attraverso PdA o Progetti Convenzionali (Vedi descrizioni contenute all'articolo 77)		
C101	C3) Zone di espansione per edilizia abitativa (Non individuate graficamente ma solo definite dalle norme di attuazione)		
2601	Vincolo per Residenza "Prima Casa"		
2601	Specifico riferimento normativo puntuale		
2602	Specifico riferimento normativo poligonale		
D101	D1) Zona produttiva di interesse provinciale		
D102	D2) Zona produttiva di interesse locale		
D103	D3) Zona produttiva di interesse locale di nuovo impianto		
D201	D4) Zone per esercizi alberghieri		
D218	D4) Campi (non presenti sul territorio comunale)		
D106	D5) Zone commerciali multifunzionali esistenti		
D106	D6) Zone commerciali integrate		
2602	Attività commerciali all'ingrosso		
D110	D7) Zone miste		
H102	SP) Servizi privati		
E103	E1.1) Zone agricole (art. 37 P.U.)		
E104	E1.2) Zone agricole di pregio		
E109	E1.3) Zone agricole locali		
E106	E2) Zone a bosco		
E107	E3) Zone a pascolo		
E108	E4) Zone ad elevata integrità (ex improduttive)		
F1) ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO			
F102	Civili Amministrativi		
F103	Scolastiche e Culturali		
F111	Strutture sanitarie ed ospedaliere esistenti		
F200	Aree e strutture religiose esistenti		
F303	Impianti tecnologici		
L104	Centro raccolta materiali		
F401	Servizi cimiteriali		
F400	Depuratore		
F109	F2) Attrezzature sportive		
F303	F3) Verde pubblico attrezzato		
H101	F4) Verde privato tutelato		
2610	Inedificabilità decennale		
F5) VIABILITA'			
F400	II° Categoria esistente		
F400	II° Cat. di progetto		
F400	III° Categoria esistente		
F411	Locale esistente		
F412	Locale di potenziamento		
F411	Locale progetto		
G101	Rispetto stradale		
G101	Rispetto ferroviario		
Tracciati in galleria			
F417	Viabilità locale esistente		
F420	Viabilità locale di progetto		
F418	Viabilità principale di progetto		
F415	Ponte Viabilità locale		
F404	Svincoli stradali di progetto		
F200	Parcheggi		
F300	Stazione di servizio carburanti		
F6) AREE FERROVIARIE			
F400	Stazione ferroviaria		
F400	Ferrovia locale		
F400	Ferrovia di progetto		
F7) PARCHEGGI PRIVATI			
H102	Parcheggi Privati		
F8) PERCORSI CILABILI E PEDONALI			
F400	Ciclabili esistenti		
F421	Ciclabili di progetto		
F418	Ciclabili in galleria		
F447	Pedonali esistenti		
F419	Pedonali di progetto		
H100	Viabilità privata		
Arete soggette a particolari tutele			
2702	G4 Aree di interesse archeologico		
2301	Vincolo Diretto ex D.Lgs. 42/2004		
2302	Vincolo Indiretto ex D.Lgs. 42/2004		
PIANI ATTUATIVI			
2301	Piani attuativi a fini generali		
2303	Piani di Recupero		
2304	Piani di Lottizzazione		
2305	Piani Perequativi		
2309	Progetto Convenzionato		
2314	Piano per Insediamenti Produttivi		
LEGENDA - Scala 1:2.000			
Sistema insediativo ed infrastrutturale			
(Per maggiore dettaglio si rinvia alle tavole in scala 1:1.000 del C.S.)			
27	Numero unità edilizie		
CATEGORIE DI INTERVENTO			
A003	Restauro		
A004	Risanamento conservativo		
A005	Ristrutturazione edilizia		
A009	Manufatti accessori		
A004	Spazi privati - Giardini		
2317	Singolo elemento storico		
A007	Fronte di pregio		

In linea di principio i concorrenti si dovranno confrontare con le indicazioni di PRG, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di intervenire sulla normativa urbanistica in essere (Piano di Attuativo PA 18) anche sulla scorta degli esiti delle previsioni progettuali del presente concorso.

Resta ovviamente ferma la necessità di rispettare le normative preordinate al PRG (legge provinciale per il governo del territorio N. 15/2015, Regolamento urbanistico- edilizio provinciale, le altre disposizioni attuative ecc.)

4.TEMA PROGETTUALE

Il progetto di concorso dovrà prevedere obbligatoriamente l'inserimento delle funzioni previste dal programma funzionale di cui al punto successivo.

4.1 PROGRAMMA FUNZIONALE DI PROGETTO

1. Parcheggio: dovrà essere strutturato su più piani, in misura compatibile con la morfologia del suolo esistente.
Dovrà essere dimensionato ottimizzando gli spazi e le risorse economiche disponibili, per un numero stalli possibilmente superiore a 150, per autovetture con dimensioni 2,5 x 5,00 e larghezza minima delle corsie secondo quanto definito dalla Normativa Provinciale e dalle norme di prevenzione incendi.
Una quota di parcheggi secondo la normativa vigente dovrà essere destinata alle persone diversamente abili.
Dovranno essere previsti alcuni stalli per la ricarica di veicoli alimentati elettricamente.
2. Piazza pubblica affacciata su viale A. De Gasperi.
Il sedime del nuovo edificio alla quota superiore dovrà risultare perfettamente accessibile e raccordabile a Viale De Gasperi, anche in considerazione della sua connotazione di accesso al centro storico per chi proviene da sud.
Il nuovo spazio dovrà essere qualificato al meglio per una fruizione pedonale, in grado di promuovere al meglio ogni occasione di incontro e di socialità.
3. Lo spazio pubblico che verrà realizzato alla quota superiore dovrà essere qualificato da una dotazione di spazi commerciali che potranno assumere una connotazione di esercizi di vicinato di medio-piccola dimensione o connotarsi secondo le linee immaginate in via preliminare dal Masterplan relativamente alla creazione di una nuova funzione pubblica, un mercato agricolo permanente dedicato ai prodotti locali.
Si precisa che detti spazi commerciali sono da considerarsi una previsione progettuale futura, realizzabile in un secondo momento ed aperta ai suggerimenti dei concorrenti. Il progetto dovrà conseguentemente tenere conto di tale previsione per ciò che riguarda i carichi strutturali applicati e il dimensionamento delle strutture.
Gli spazi commerciali sono da escludere dalla previsione economica per ciò che attiene ai costi di realizzazione dell'intervento. Rimane ferma la necessità che l'intervento possa essere completato destinando l'intero livello superiore a spazio pubblico che dovrà poter essere subito fruibile nella sua interezza.

4.2 CONNESSIONI VEICOLARI E CICLO PEDONALI

La proposta progettuale di concorso dovrà risultare perfettamente compatibile con quattro elementi che appaiono fondativi:

1. Il ruolo fortemente urbano di viale De Gasperi rispetto al quale dovrà essere attentamente dimensionato il peso e la presenza delle autovetture ed in linea di massima evitato ogni ulteriore carico.
2. La presenza dell'attuale parcheggio a servizio dell'Ospedale che costituisce un elemento del tutto irrinunciabile al servizio del nosocomio.
3. La realizzazione, in prospettiva, dalla nuova viabilità di collegamento fra Via Trento e il Polo Ospedaliero "Valli del Noce" già prevista dal PRG.
4. L'attuale percorso pedonale che attraversa l'area agricola delle Moie e che mette in comunicazione Viale Degasperri con Via Trento.

L'organizzazione dei percorsi interni del nuovo parcheggio ed il sistema degli ingressi e delle uscite dallo stesso dovrà risultare del tutto compatibile con gli elementi sopra-evidenziati.

L'ingresso e l'uscita del parcheggio dovrà avvenire attraverso l'attuale parcheggio dell'Ospedale, tenendo in considerazione la possibilità che la nuova proposta progettuale di concorso possa essere estesa, in un secondo tempo, all'area dell'attuale parcheggio di pertinenza del nosocomio.

Gli accessi veicolari al nuovo parcheggio dovranno in ogni caso considerare la previsione viabilistica del PRG (nuova bretella di connessione tra via Trento e il Polo Ospedaliero), escludendo nuove connessioni veicolari direttamente da Viale De Gasperi.

Un tema di progetto di particolare importanza riguarderà i collegamenti pedonali e ciclistici che dovranno mettere in comunicazione la pista ciclo pedonale prevista lungo Viale De Gasperi con Via Trento, attraversando l'area agricola delle Moie in corrispondenza dell'attuale percorso pedonale.

Rispetto a questo tema dovrà essere tenuta in considerazione anche l'ipotesi di realizzazione della passerella ciclo pedonale prevista dal masterplan CLES 2016 a salvaguardia del Parco Agricolo. Tale prospettiva dovrà però essere assunta come ipotesi compatibile con l'intervento in progetto che però dovrà risultare del tutto fattibile anche senza la realizzazione della passerella, mantenendo cioè l'attuale viabilità alla quota del piano di campagna, possibilmente proponendo una diversa connessione, fruibile anche ciclabilmente con viale De Gasperi.

4.3 IMPATTO PAESAGGISTICO

Come più volte accennato in precedenza, il nuovo volume destinato a parcheggio multipiano dovrà tenere conto del delicato contesto paesaggistico sospeso tra natura ed artificio in cui si inserisce, limitando l'impatto delle nuove costruzioni anche in relazione alle preesistenze dell'area. Al tempo stesso dovrà instaurare una positiva relazione con le valenze paesaggistiche, dal punto di vista delle relazioni visive.

Dovrà in particolare essere affrontato e risolto, attraverso la nuova architettura, il salto di quota esistente tra viale De Gasperi e la zona agricola posta ad est dello stesso, limitando la presenza e l'impatto del nuovo volume costruito.

4.4 REQUISITI SULLA TECNICA COSTRUTTIVA

Il progetto dovrà tendere all'utilizzo di materiali il cui ciclo di vita sia scientificamente valutato come ecologicamente sostenibile sulla base di una serie di requisiti, fra cui la riciclabilità globale, la loro natura di materie prime rinnovabili, il risparmio energetico nelle fasi di estrazione, produzione, distribuzione e smaltimento.

Grande attenzione dovrà essere posta, in linea generale, ai temi della sostenibilità e del risparmio energetico.

In particolare il progetto dovrà rispettare, per quanto applicabili nella Provincia Autonoma di Trento, i criteri ambientali minimi (CAM) così come introdotti dal Decreto 15 febbraio 2017 e sostituiti da quelli di cui al Decreto 11 ottobre 2017 e s.m. e i..

4.5 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il progetto dovrà, come ovvio, garantire il pieno rispetto della normativa sul superamento delle barriere architettoniche con riferimento a quanto disposto dalla legge 13 d.d. 9 gennaio 1989, dal D.M. 236 d.d. 14 giugno 1989 e della L.P. n. 1 d.d. 7 gennaio 1991 in materia di "disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici".

5. VALUTAZIONE ECONOMICA FINANZIARA - COSTO DELL'INTERVENTO

Il costo per la realizzazione dell'intervento, stimato considerando i temi di progetto proposti ai concorrenti per lo sviluppo del progetto concorso, è pari complessivamente a **euro 2.000.000,00 e non potrà essere superato nella proposta progettuale.**

Tale costo è da intendersi come puro costo di costruzione, del solo parcheggio multipiano, considerando le indicazioni relative alle necessità impiantistiche e prestazionali, comprese le opere di connessione viabilistiche e ciclo pedonali, riferite al contesto attuale. Sono inoltre da prevedere la sistemazione della piazza pubblica affacciata su Viale De Gasperi.

In questo importo invece, non sono compresi i costi per la realizzazione dei volumi da prevedere sulla piazza pubblica, destinati a spazi commerciali che potranno essere realizzati in un secondo momento, della passerella ciclo pedonale contemplata dal Masterplan e della nuova viabilità di progetto prevista che dovrà mettere in connessione via Trento con il complesso ospedaliero prevista dal PRG.

Di seguito è riportato il quadro economico complessivo per la realizzazione dell'opera, comprese le somme a disposizione dell'amministrazione e oneri di legge, esclusi arredi e complementi.

QUADRO ECONOMICO

A	IMPORTO LAVORI A BASE D'ASTA (compresi costi della sicurezza)	IPOTIZZATO
A1	OPERE EDILI	€ 2.000.000,00
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
B1	IMPREVISTI (10%)	€ 200.000,00
B2	SPESE TECNICHE STIMATE	€ 250.000,00
B3	ONERI PREVIDENZIALI (4%)	€ 10.000,00
B4	ONERI PER ALLACCIAMENTI	€ 25.000,00
B5	ONERI PER COLLAUDI E SPESE COORDINAMENTO	€ 63.200,00
B6	SPESE PER CONCORSO ED ALTRI ONERI	€ 50.000,00
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 598.200,00
	IMPORTO COMPLESSIVO (IVA ESCLUSA) A+B	€ 2.598.200,00
C2	IVA SU LAVORI E IMPREVISTI (10 %) A+B1+B4	€ 222.500,00
C3	IVA SU SPESE TECNICHE E ONERI PREV. (22%) B2+B3	€ 57.200,00
	TOTALE IVA	€ 279.700,00
C	TOTALE GENERALE	€ 2.877.900,00

Il compenso professionale è determinato in conformità al D.M. 17 giugno 2016, come da calcolo analitico allegato, risulta così sinteticamente articolato, al netto di oneri previdenziali ed I.V.A..

Il conteggio è stato effettuato utilizzando come base di calcolo il costo stimato complessivo dei lavori pari a € 2.000.000,00 suddiviso secondo le seguenti categorie:

CATEGORIE D'OPERA	ID. OPERE		Grado Complessità <<G>>	Costo Categorie(€) <<V>>
	Codice	Descrizione		
EDILIZIA	E.04	<i>Alberghi, Villaggi turistici - Mercati e Centri commerciali complessi</i>	1,20	710.000,00
STRUTTURE	S.03	<i>Strutture o parti di strutture in cemento armato - Verifiche strutturali relative - Ponteggi, centinature e strutture provvisorie di durata superiore a due anni.</i>	0,95	1.030.000,00
IMPIANTI	IA.02	<i>Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico</i>	0,85	110.000,00
IMPIANTI	IA.04	<i>Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di sicurezza, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni complessi - cablaggi strutturati - impianti in fibra ottica - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo complesso</i>	1,30	150.000,00
COSTO STIMATO PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA (compresi oneri sicurezza)				2.000.000,00

La suddivisione nelle "ID-opere" indicate in tabella è stata effettuata su stima parametrica e costituisce parametro di riferimento per il calcolo dei corrispettivi relativi alle prestazioni professionali.

6. CRITERI DI VALUTAZIONE DEL PROGETTO DI CONCORSO

Il progetto dovrà porre particolare attenzione alle soluzioni proposte in osservanza ai criteri di valutazione riportati dal bando, soggetti ad assegnazione di punteggio di merito da parte della Commissione Giudicatrice:

QUALITÀ DEL PROGETTO URBANISTICO-ARCHITETTONICO E PAESAGGISTICO:

- Qualità della proposta progettuale dal punto di vista compositivo, dell' inserimento nel contesto e delle valenze paesaggistiche.
- Qualità delle connessioni visive del nuovo intervento in relazione agli elementi urbani e naturali caratterizzanti il paesaggio circostante.

QUALITÀ ARCHITETTONICA E DELLE CONNESSIONI:

- Qualità dell'idea di progetto, originalità, creatività e flessibilità della proposta dal punto di vista architettonico.
- Chiarezza compositiva e distributiva dei nuovi volumi e degli spazi liberi, all'interno dell'area di intervento in relazione alle preesistenze del costruito e alle connessioni logistiche.
- Organizzazione del layout distributivo e funzionale in congruenza con il quadro delle esigenze e dei bisogni della Stazione Appaltante nel rapporto con i percorsi tra interno ed esterno della struttura.

QUALITÀ DEGLI ASPETTI TECNICI, ECONOMICI E GESTIONALI:

- Soluzioni tecnologiche e costruttive in grado di garantire durabilità, sostenibilità ambientale, contenimento dei costi di manutenzione e di gestione in coerenza con l'importo massimo delle opere previsto dal bando.
- Valutazione dell'attendibilità dei costi di costruzioni previsti con particolare attenzione alla realizzabilità dell'intervento in coerenza con l'importo massimo delle opere previsto dal bando.

Viene sottolineata l'importanza della valutazione in sede di progetto dei costi di costruzione. A tal proposito la Stazione Appaltante richiede una valutazione dettagliata e concreta.

7. CONSIDERAZIONI FINALI

Il progettista incaricato della progettazione delle fasi successive dovrà introdurre le modifiche ritenute necessarie dalla committenza rendendole realizzabili anche partecipando attivamente agli eventuali gruppi di lavoro che verranno istituiti a questo scopo.

8. PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI

Per un completo inquadramento delle problematiche, si riporta di seguito un elenco indicativo e non esaustivo delle principali norme di riferimento.

RIFERIMENTI PER LA DISCIPLINA TECNICO-AMMINISTRATIVA:

Legge Provinciale n. 26 del 10.09.1993 e ss. mm. e ii. recante norme in materia di lavori pubblici di interesse provinciale e per la trasparenza negli appalti;
Legge Provinciale n. 2 del 16.03.2016 e ss. mm. e ii. recante modifiche alla legge provinciale in materia di lavori pubblici;
D.P.P. n. 9-84/Leg del 11.05.2012 e ss. mm. e ii.;
Legge Provinciale n. 19 del 29.12.2016 e ss. mm. e ii.;
Legge Provinciale n. 9 del 2.08.2017 e ss. mm. e ii.;
Legge Provinciale n. 17 del 29.12.2017 e ss. mm. e ii.;

Per quanto non previsto dalle suddette disposizioni provinciali trovano applicazione le seguenti norme nazionali in materia per quanto applicabili:

D. Lgs. n. 50 del 18.04.2016 e ss. mm. e ii. nuovo codice dei contratti pubblici per quanto applicabile;
D. Lgs. n. 56 del 19.04.2017 e ss. mm. e ii.;
D.P.R. n. 207 del 05.10.2010 e ss. mm. e ii., per quanto applicabile;
Linee guida in materia;
Decreto Ministero dei LL.PP. n. 145 del 19.04.2000 e ss. mm. e ii., limitatamente alle parti ancora vigenti;
Legge n. 136 del 13.08.2010 e ss. mm. e ii..

RIFERIMENTI PER LA DISCIPLINA TECNICA:

Legge urbanistica provinciale 15 agosto 2015 n. 15 e ss. mm. e ii.;
Legge urbanistica provinciale 4 marzo 2008, n. 1 e ss. mm. e ii. per le parti ancora vigenti;
D.P.P. n. 18-50/Leg. del 13 luglio 2010 e ss. mm. e ii. regolamento di attuazione della L.P. 1/2008;
Legge provinciale n. 6 del 18 marzo 1991 e ss. mm. e ii. - Provvedimenti per la prevenzione ed il risanamento ambientale in materia di inquinamento acustico;
Legge provinciale n. 1 del 7 gennaio 1991 e ss. mm. e ii. - Eliminazione delle barriere architettoniche in provincia di Trento;
D.M. LL.PP. n. 236/1989 e ss. mm. e ii. - Eliminazione delle barriere architettoniche;
Legge n. 10 del 09.01.1991 e ss. mm. e ii., con particolare riferimento alle norme dettate dal D. Lgs. n. 192 del 19.08.2005, D. Lgs. n. 311 del 29.12.2006, D.M. 26.06.2009, D.P.R. n. 59 del 02.04.2009,
L. 99/2009 e L. 220/2012 in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia;
L. n. 46 del 5 marzo 1990 e ss. mm. e ii., limitatamente agli articoli ancora in vigore;
D.M. n. 37 del 22.01.2008 e ss. mm. e ii. - Regolamento concernente disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
D.M 14 gennaio 2018 Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»
D.M. n. 314 del 23.05.1992 e ss.mm. e ii.;
Decreto Legislativo n° 81 del 9 aprile 2008 "Tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", integrato con le norme del D.Lgs. 3 agosto 2009 n. 106 e del D. Lgs. 159/2016 e ss. mm. ed ii.;
D.M. 24.12.2015 e ss. mm. e ii. per l'adozione dei criteri ambientali minimi;
norme U.N.I. e C.E.I., norme della sicurezza dei lavoratori e degli utenti in genere.
Codice di Prevenzione Incendi DM 03 agosto 2015 Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139
D.M. 21 febbraio 2017 Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di autorimessa.

Ufficio del Libro fondiario di Cles

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 106 Cles

3175 II

Apertura il 11/05/2007

DISTRETTO Cles

Piombi * Nessun piombo *****

Ultimo piombo evaso G.N. 1899/2019

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 05/08/2020				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 1166/2		Frutteto	3	40	0,68	0,34
p.f. 1173		Frutteto	3	514	8,76	4,38
p.f. 1175/2		Frutteto	3	442	7,53	3,77
p.f. 1176/3		Frutteto	3	177	3,02	1,51
p.f. 1177/1		Frutteto	3	1739	29,64	14,82

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

27/02/1923 - G.N. 200/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passaggio con carri per il trasporto del fieno a favore del tratto di suolo c-e-f-g dello schizzo della p.fd. 1177/1

a favore p.f. 1177/1

a carico p.ed. 925

27/02/1923 - G.N. 200/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

a carico del fondo servente limitatamente alla superficie dell'ex p.fd. 1174/5, passaggio con carri per il trasporto del fieno a favore del tratto di suolo c,e,f,g dello schizzo della p.fd. 1177/1

a favore p.f. 1177/1

a carico p.ed. 1051/1

04/01/1966 - G.N. 25/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi, a sensi di documento

a favore p.f. 1176/3, p.f. 1177/1

a carico p.f. 1176/4, p.f. 1177/4

10/12/2012 - G.N. 2288/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare la costruzione a confine, da esercitarsi a sensi dell' art. 4 del contratto

a favore p.f. 1166/2, p.f. 1173, p.f. 1175/2, p.f. 1176/3, p.f. 1177/1

a carico p.f. 1166/1, p.f. 1175/1, p.f. 1185/2

Ufficio del Libro fondiario di Cles

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

27/12/2012 - G.N. 2397/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

poter costruire a confine, da esercitarsi a sensi art.7 del contratto

a favore p.f. 1166/2, p.f. 1173, p.f. 1175/2, p.f. 1176/3, p.f. 1177/1

a carico p.f. 1176/4, p.f. 1177/4

B

Comune di Cles sede di Cles, 00316390228 - quota 1/1

23/10/2019 - G.N. 1899/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 15/10/2019

riguarda p.f. 1166/2, p.f. 1173, p.f. 1175/2, p.f. 1176/3, p.f. 1177/1

C

*** Nessuna iscrizione ***

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00

Ufficio del Libro fondiario di Cles

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 106 Cles

1389 II

Apertura il 11/05/2007

DISTRETTO Cles

Piombi ***** Nessun piombo *****

Ultimo piombo evaso **G.N. 1899/2019**

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 05/08/2020				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 1176/4		Prato	1	30	0,19	0,09
p.f. 1177/4		Prato	1	21	0,13	0,07

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

*** Nessuna iscrizione ***

B

Comune di Cles sede di Cles, 00316390228 - quota 1/1

23/10/2019 - G.N. 1899/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 15/10/2019

riguarda p.f. 1176/4, p.f. 1177/4

C

04/01/1966 - G.N. 25/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi, a sensi di documento

a carico p.f. 1176/4, p.f. 1177/4

a favore p.f. 1176/3, p.f. 1177/1

Contratto d.d. 22/11/1965

10/12/2012 - G.N. 2288/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi da esercitarsi a sensi art. 1 del contratto

a carico p.f. 1176/4, p.f. 1177/4

a favore p.ed. 728 P.M. 5

Atto d.d. 05/12/2012

27/12/2012 - G.N. 2397/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

poter costruire a confine, da esercitarsi a sensi art.7 del contratto

a carico p.f. 1176/4, p.f. 1177/4

a favore p.f. 1166/2, p.f. 1173, p.f. 1175/2, p.f. 1176/3, p.f. 1177/1

Atto d.d. 05/12/2012



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Libro fondiario di Cles

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00

Ufficio del Libro fondiario di Cles

COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 106 Cles

1144 II

Apertura il 11/05/2007

DISTRETTO Cles

Piombi * Nessun piombo *****

Ultimo piombo evaso G.N. 845/2020

A1

Particella

Corpo tavolare

Dati catastali al 05/08/2020

p.f. 4352/2

Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
Strada	0	152	-	-

Altre particelle non richieste

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

*** Nessuna iscrizione ***

B

Bene Pubblico - quota 1/1

1910 - VERBALE 1480/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

riguarda p.f. 4352/2

C

*** Nessuna iscrizione ***

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00