

Concorso di progettazione in due fasi "Ing. Niccolò Coppola" per la riqualificazione paesaggistica ed ecosostenibile del campeggio La Vecchia Torre di Gallipoli

Data del documento: 19.02.2024

ELENCO DOMANDE/RISPOSTE > SECONDA FASE

Domanda n. 163 del 04/01/2024

Buongiorno, avremo subito alcune domande da porvi per poter imbastire la seconda fase:

- 1) Visti i vincoli descritti nelle indicazioni della commissione vi chiederemmo il rilievo esatto delle dune e della fascia di rispetto
- 2) vi chiederemmo anche il rilievo esatto dell'area con pineta fitta dove non è assolutamente possibile mettere le mobile homes
- 3) Quale è il motivo della necessità di porre i parcheggi tutto a SE? il lato sud est, verso le vigne della adiacente cantina è un area di alto valore paesaggistico.
- 4) Potete indicare l'area in cui devono essere posizionati i parcheggi?
- 5) Come mai non è contemplato l'uso della gru per posizionare le MH tipo su vitoni? abbiamo già esperienza in tal senso e le municipalità accettano questa soluzione perchè il vitone non è equiparabile a fondazione.
- 6) Confermate che è possibile tagliare alberi/pini esistenti previa piantumazione di altro albero equivalente?
- 7) Il costo del carrello è da includere nel budget? perchè da solo erode una importante parte del budget stesso.
- 8) qualora il progetto sviluppi soluzioni che non necessitano di scorta tecnica, è possibile spostare il risparmio derivante da questa semplificazione nel budget delle mobile homes?

Grazie

- 1) Ai fini della progettazione del presente bando si dovrà tenere conto del perimetro del vincolo cartografato dalla strumentazione urbanistica vigente e non del rilievo su campo. L'ubicazione del perimetro dell'UCP Cordoni dunari, all'interno della cartografia fornita a corredo del bando, è stata minuziosamente descritta dalla commissione di gara, inoltre tale perimetrazione è consultabile e scaricabile ai link indicati nel paragrafo "NORMATIVE DI RIFERIMENTO ED ATTI REGOLAMENTARI" del documento "linee guida alla progettazione". Si veda inoltre la risposta già fornita nella prima fase al quesito n.118. Il calcolo della fascia di rispetto è a cura dei progettisti.
- 2) In riferimento al rilievo della pineta fitta si veda la risposta già fornita nella prima fase del concorso al quesito n. 151.
- 3) La commissione ha suggerito di ubicare il parcheggio a ridosso del confine di proprietà del "Campeggio la Vecchia Torre" con la particella n.491 del Fg. 4 in direzione del parco acquatico denominato Splash. La motivazione è che tale area è marginale, ed ubicare qui il parcheggio non lo farebbe interferire con le altre attività del campeggio. Inoltre l'area identificata dalla commissione per il parcheggio è quella di minor pregio.
- 4) Si veda la risposta al punto precedente
- 5) Non è contemplato l'uso della gru perchè nella pineta non ci sarebbero gli spazi di manovra.
- 6) È a cura dei progettisti valutare la fattibilità delle possibili alternative progettuali in funzione dei vincoli presenti nell'area, poiché sono essi stessi a dover asseverare ai sensi di legge, come specificato nell'art. 20 del bando, la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati.
- 7) No. Il costo del carrello non è da includersi nel budget.
- 8) I costi del trasposto non sono da computare e pertanto neanche il risparmio su essi previsto, può essere considerato come credito aggiunto.

Domanda n. 164 del 08/01/2024

Buongiorno,

i codici passati alla seconda fase sono inseriti in ordine di merito oppure sono casuali?

2) è possibile avere i giudizi due progetti con le linee guida di miglioramento auspicabili per ogni progetto al fine di indirizzare le scelte nella direzione del cliente e della giuria?

La sequenza dei codici dei progetti che hanno superato la prima fase non sono stati pubblicati in ordine di merito. Come previsto dal paragrafo n. 15 del bando i giudizi della giuria, contenuti nei verbali, saranno pubblicati sul sito www.riqualificazionelavecchiatorregallipoli.concorrimi.it, a conclusione della procedura concorsuale.

Domanda n. 165 del 23/01/2024

Secondo le indicazioni della LR 11/1999 art.17 punto 2: "la recettività non potrà superare 90 posti letto per ettaro" l'area di progetto (sommando le due aree divise dalla provinciale 108) misura 79.826 mq, se ne deduce che i posti letto dovrebbero essere 718. Nelle motivazioni e indicazioni date sul sito "Concorrimi" si specifica la capienza del campeggio di 1.500 ospiti. Chiediamo un chiarimento rispetto alla discrepanza rispetto questi due valori. Inoltre, Con il termine "ospiti", impiegato nelle motivazioni e indicazioni presenti nel portale, sono inclusi anche visitatori temporanei e lavoratori del campeggio?

Il dimensionamento citato in riferimento al comma 2 dell'art. 17 della LR 11/1999 riguarda le sole unità abitative fisse. La capienza di 1500 ospiti citata dalla commissione è una capienza complessiva per tutti i tipi di ricettività del campeggio. Nella definizione di ospiti non rientrano né i visitatori temporanei, né i dipendenti del campeggio.

Domanda n. 166 del 23/01/2024

Le note della commissione, pubblicate nell'area privata, sono state formulate riferendosi alla singola proposta di progetto e quindi sono da considerare come note di correzione?

Oppure le note sono generiche e condivise con tutti i gruppi partecipanti?

Le indicazioni della commissione sono generiche ed uguali per tutti i progetti che hanno superato la prima fase.

Domanda n. 167 del 23/01/2024

Le "motivazioni e indicazioni commissione per il concorrente" devono essere considerate mandatorie nonostante si rischi di modificare fortemente una parte del progetto consegnato in prima fase? ad esempio l'indicazione del posizionamento del parcheggio sul confine sud-est del campeggio.

Le indicazioni della commissione di gara non sono vincolanti, ma per discostarsi da esse, devono essere fornite delle forti motivazioni.

Domanda n. 168 del 23/01/2024

Nelle note della commissione viene specificato di "posizionare il parcheggio delle auto concentrato al margine del confine sud-est del campeggio".

Con "confine sud-est" viene inteso il confine che corre accanto a tutta la "strada vicinale" (riferimento file progetto in itinere)?

Oppure si intende solo l'area tra il "deposito temporaneo rifiuti solidi urbani" e i "locali tecnici, riserva idrica" (riferimento file progetto in itinere)?

Si veda la risposta al quesito 163 al punto 3).

Domanda n. 169 del 25/01/2024

1. Vi è una richiesta minima di mq per quanto riguarda le piazzole dei camper nella zona Ovest ed Est? Invece le piazzole per tende, sia est che ovest? Da LR per 4 stelle 75mq

2. E possibile utilizzare il cancello presente fra l'attuale struttura n. 30 e il blocco servizi S1, a nord degli attuali accessi, per suddividere il traffico carrabile dei camper da quello pedonale che persiste nell'accesso principale?
 3. Quale è il livello di dettaglio richiesto nel calcolo sommario della spesa e quadro economico? Si tratta di stima parametrica si per le unità che per il landscape coerentemente con il livello di approfondimento progettuale oppure un vero e proprio computo metrico?
 4. Si richiede il rilievo dei punti di accesso ed entrata delle edifici esistenti che restano come invariati progettuali, per poter progettare al meglio la fruibilità interna al campeggio.
 5. Per poter dimensionare i servizi tramite la LR 11/1999 per i requisiti minimi si considerano le attuali 3 stelle o 4 stelle da raggiungere?
 6. L'accesso al parcheggio deve avvenire necessariamente dall'ingresso attuale o può essere modificato?
 7. Si chiede conferma che le piazzole destinate alla sosta e al soggiorno degli equipaggi devono essere distanti fra loro non meno di quattro metri, come specificato nell'art 18 della LR 11/1999
- 1) Si veda la risposta al quesito n.70 della prima fase. Per le piazzole per tende è sufficiente la superficie minima prevista per legge di 75 mq.
 - 2) Sì, è possibile.
 - 3) Il livello di dettaglio del computo è in funzione del livello di dettaglio progettuale richiesto
 - 4) Non si ritiene utile, per la scala di dettaglio prevista dal masterplan, fornire il rilievo degli accessi alle strutture invariati.
 - 5) Il dimensionamento dei servizi dev'essere fatto in funzione delle 4 stelle.
 - 6) L'accesso al parcheggio può essere modificato
 - 7) I limiti imposti dalla LR 11/1999 non sono derogabili con il presente concorso

Domanda n. 170 del 25/01/2024

1. È possibile trasformare il tratto di strada provinciale compreso fra le due parti del campeggio in un tratto "zona 30"?
 2. Qual è la dimensione necessaria dell'area precampo?
 3. I testi nelle tavole possono essere anche di altri colori? o obbligatoriamente neri?
 4. Quali sono le esigenze dei circuiti di fornitori, ospiti, personale delle strutture ecc. ?
 5. Si conferma che il costo del trasporto sia escluso?
 6. Considerato che i costi relativi a paesaggio-ambiente-naturalizzazione (300.000 €) si distribuiscono su un'area di quasi 80.000 mq, cosa rientra in questo budget sapendo che ne risulta circa 3,75€/mq?
 7. Qual è la capienza prevista del campeggio? Vi è una soglia minima di capienza da ottenere?
 8. Nelle aree evidenziate ed escluse dal posizionamento di mobile home e servizi (area pineta fitta, area cordoni dunari e fascia di rispetto del Lo canale) è consentito inserire piazzole per tende e caravan?
 9. Si prevede un budget per le fonti rinnovabili o sono escluse dal calcolo dei costi?
 10. È possibile creare nuovi accessi alla spiaggia lungo il muro perimetrale?
- 1) Il tratto di strada che attraversa il campeggio è di proprietà della provincia di Lecce pertanto gli elementi progettuali del concorso non possono interessarla se non che per dei "suggerimenti".
 - 2) Si veda la risposta al quesito della prima fase n. 60
 - 3) Le linee guida del bando non vincolano all'utilizzo del colore nero per i testi degli elaborati grafici.
 - 4) Le esigenze dei percorsi da progettare dai quali non si può prescindere sono:
per i fornitori, di poter raggiungere con i mezzi agevolmente le strutture commerciali della zona ad est per il carico/scarico merci, e di non interferire con gli altri circuiti del campeggio;
per gli ospiti di avere, in un ragionevole intorno alla loro struttura di pernottio, la disponibilità dei servizi igienici, accessibilità dei percorsi, sicurezza negli spostamenti a piedi, percorsi dedicati agli spostamenti ciclabili, sosta in zona precampo che non disturbi la quiete di chi sta soggiornando, parcheggi auto dedicati;
per i dipendenti, parcheggi auto/scooter, bici dedicati, percorsi pedonali per raggiungere il proprio posto di lavoro in sicurezza e senza violare la privacy di chi soggiorna.
 - 5) Si veda la risposta al quesito n.91 della prima fase del concorso.
 - 6) La scelta di come spendere il budget relativo ai costi di paesaggio-ambiente-naturalizzazione è a discrezione del progettista in coerenza con le finalità del bando espresse nel documento delle linee guida
 - 7) Non vi è una soglia minima di capienza, ma solo una soglia massima imposta per legge che è pari a 1500 ospiti. È interesse del cliente, avvicinarsi alla soglia massima della capienza (senza superarla), elevando il più possibile i requisiti di qualità anche oltre i minimi imposti dalla LR 11/1999 per le strutture a 4 stelle.
 - 8) Nell'area di pineta fitta è possibile posizionare solo tende. Le attività che si possono svolgere nell'UCP cordoni dunari e nella fascia di rispetto del Lo canale sono definite dalla normativa dei Piani di riferimento citati nel paragrafo del documento "Linee guida alla progettazione".
 - 9) A livello di masterplan si può definire l'eventuale ricorso all'utilizzo di fonti rinnovabili ma nel budget non vi sono delle somme dedicate da rispettare.
 - 10) Si possono cercare dei nuovi accessi alla spiaggia nel rispetto della normativa degli UCP Codoni dunari.

Domanda n. 171 del 25/01/2024

Sarebbe possibile ricevere le risposte alle domande arrivate fin ora? così da poter procedere con la progettazione? la scadenza da voi proposta è ad un mese dalla consegna a fronte di tre mesi di fase II

Le risposte ai quesiti perverranno nei limiti temporali previsti dal bando. Come definito dall'art. 5 del bando con la partecipazione al concorso, i concorrenti, accettano, senza riserva alcuna, tutte le norme contenute nel Bando e nella documentazione allegata.

Domanda n. 172 del 26/01/2024

1. Una delle indicazioni fornite ai progettisti è quella di posizionare il parcheggio delle auto "concentrato al margine del confine sud-est del campeggio"; a tal proposito, cosa si intende per margine sud-est? Anche l'area pre-campo va posizionata in quest'area oppure deve restare in prossimità dell'accesso principale?
 2. Nel masterplan non si devono posizionare le mobilehome ed i blocchi per servizi nella fascia sud ovest del campeggio, laddove il file "stato di fatto.dwg" individua il retino "Area di pineta fitta", in corrispondenza dell'UCP Cordoni Dunari del PPTR e nella fascia di 5 mt dal piede della duna, ed in corrispondenza dei 100mt dall'asse fluviale del Lo canale. Pertanto, l'area disponibile per posizionare le mobilehome si riduce notevolmente; considerato anche che per ogni mobilehome bisogna progettare piazzole con dimensione minima di 100 mq, è consentito spostare o eliminare alcuni alberi?
 3. I servizi igienici (lavelli per lavare stoviglie, docce, bagni, lavapiedi, ecc.), dimensionati in riferimento alla capienza del campeggio di 1500 ospiti, ed ai parametri della LR 11/1999, possono essere posizionati anche nella fascia sud-ovest del campeggio?
 4. Nei 100 mq di piazzola da progettare per singola mobilehome, si intende inclusa anche la superficie stessa della mobilehome?
 5. Se abbiamo un'aggregazione di n.4 mobilehome, il totale delle piazzole è di 400mq?
 6. Nelle indicazioni si chiede di "non sottovalutare la compatibilità del masterplan con l'universal design, inteso non solo come superamento dei dislivelli con rampe, ma come sviluppo di tutti e sette i suoi principi". Questo va applicato anche alla progettazione della singola mobilehome, considerato che gli spazi interni sono ridotti al minimo in funzione della loro trasportabilità?
 7. I corpi di fabbrica definiti come invariati progettuali possono essere utilizzati in maniera indifferenziata per la collocazione dei servizi igienici collettivi, considerato il loro dimensionamento dettato dalla legge 11?
- 1) Si veda la risposta al quesito n.163. L'ubicazione del parcheggio e del parcheggio precampo seguono la medesima logica di non interferire con le attività di campeggio, pertanto per entrambi è da privilegiare l'ubicazione in prossimità del confine del campeggio con la particella n. 491 del Fig. 4.
 - 2) L'ipotesi di spostare o eliminare gli alberi non è prerogativa a discrezione del committente. Si veda in merito la risposta al quesito n.163.
 - 3) La commissione si è espressa prediligendo, in merito all'ubicazione dei servizi, soluzioni in cui essi siano facilmente raggiungibili da ogni piazzola, pertanto escluse le ubicazioni proibite da alcuni vincoli esistenti, e quelle incompatibili per la fitta presenza di alberi, l'ubicazione dei servizi è a discrezione dei progettisti.
 - 4) La dimensione di 100 mq include la superficie della mobilehome stessa.
 - 5) Prevedere l'aggregazione delle mobilehome è una scelta da effettuarsi in funzione dell'intervisibilità e la privacy delle mobilehome stesse. La distanza tra le piazzole è un requisito da rispettarsi ed è definito per legge dalla LR 11/1999. Si veda la risposta al quesito n. 86 della prima fase.
 - 6) Nelle linee guida alla progettazione si esplicitano le finalità da perseguire per le mobilehome che riguardano anche il rispetto delle prestazioni nel campo dell'Universal Design.
 - 7) Le invariati progettuali hanno già una loro destinazione d'uso ed un loro dimensionamento che non può essere modificato.

Domanda n. 173 del 12/02/2024

C'è un qualche vincolo/limite riguardo le abbattiture di alberi sul sito? Se le abbattiture sono ritenute necessarie, è possibile compensare con nuove piantumazioni? O è motivo di esclusione?

Cortesemente citare la normativa di riferimento e il capitolo nella risposta.

Si veda la risposta già fornita nella prima fase del bando al quesito n. 49, ed al quesito 163 punto 6.

I vincoli presenti nell'area del campeggio sono citati nel paragrafo "Il contesto urbanistico" del documento "linee guida alla progettazione". Le normative di riferimento sono citate nell'apposito paragrafo delle linee guida alla progettazione. L'abbattimento degli alberi può essere effettuato nei limiti consentiti dalla legge con le opportune giustificazioni.

Domanda n. 174 del 12/02/2024

E' possibile conoscere di che materiali sono costruite le cassette che saranno demolite? Inoltre, lo smaltimento delle macerie è da prevedere nel quadro economico?

Le cassette che saranno demolite sono in parte state realizzate in conci di tufo ed in parte in pannelli prefabbricati ed in minima parte in cemento vibrato.

Il costo dello smaltimento non è da stimare nel quadro economico.

Domanda n. 175 del 12/02/2024

Come indicato nel bando, si richiede la redazione di un quadro economico, i 2.200.000 € (IVA esclusa) sono riconducibili alle "somme a base d'appalto" ma le "somme a disposizione" devono essere ipotizzate dai concorrenti? è possibile avere un' indicazione di massima per le somme a disposizione?

Il termine "quadro economico" ha un preciso valore nelle opere pubbliche dove effettivamente comprende anche le somme a disposizione in quanto è obbligatorio disporre di tutto il denaro per la realizzazione dell'opera (opera più oneri, imposte, espropri, incentivi, spese tecniche aggiuntive, imprevisti, ecc.).

Per un'opera privata si ritiene che per "quadro economico" debba intendersi il valore dell'opera oggetto del bando riferito a tutte le fasi che la compongono tecnicamente e nei limiti espressi nel bando stesso, per dar modo di programmare la quota di spesa specifica da affrontare, al netto delle ulteriori necessità di spesa il cui computo spetta all'amministrazione dell'ente. Quindi le "somme a disposizione" non sono oggetto delle valutazioni dei concorrenti.

Domanda n. 176 del 12/02/2024

E' possibile avere una base di riferimento per il calcolo sommario della spesa e il quadro economico?

Si veda la risposta al quesito n. 175

Domanda n. 177 del 13/02/2024

Si chiede se vi sia la possibilità di interrare il/i serbatoi per il recupero delle acque meteoriche.

La possibilità di interrare i serbatoi per il recupero delle acque meteoriche va valutata ai sensi della normativa vigente considerando il regime vincolistico presente nell'area.

Domanda n. 178 del 13/02/2024

E' possibile ricevere indicazioni sulla tipologia del punto di scarico delle acque reflue delle singole mobile home? In che modo sono servite quelle attuali?

Si vedano le risposte ai quesiti della prima fase n. 88-136-142

Domanda n. 179 del 13/02/2024

Salve, cosa si intende per attacchi a terra delle mobile home?

L'attacco a terra delle mobilehome è il modo in cui viene progettato il loro appoggio al suolo.

Domanda n. 180 del 13/02/2024

Si chiede se l'area sud est a sinistra dell'area rifiuti sarebbe preferibile da destinare a parcheggio.

Si veda la risposta al quesito n. 163 al punto 3).

Domanda n. 181 del 13/02/2024

Per il carrellone si intende un'altezza media o c'è un'altezza di riferimento precisa?

L'altezza dei carrelloni è quella media dei carrelloni in commercio e circolanti su strada.

Domanda n. 182 del 13/02/2024

Si chiede se la richiesta di prevedere solare termico è vincolante o se si possono prevedere soluzioni impiantistiche alternative ritenute migliorative.

Il bando non impone il ricorso obbligatorio al solare termico.
