

PROGETTO SAN GALLO

Procedura concorsuale per la definizione della normativa urbanistica del compendio dell'ex Ospedale San Gallo di Firenze / Competition for the drafting of the master plan for the site of the ex Ospedale San Gallo in Florence

FAQ AMMINISTRATIVE

1

D - Vista la richiesta del bando di inviare un curriculum illustrato riguardante le opere del candidato, realizzate o non realizzate, con indicazione dei committenti e del valore delle opere, si chiede se tali opere devono essere affini all'oggetto del bando (recupero a funzioni urbane di complessi immobiliari di valore storico-architettonico).

R - Le opere, realizzate o non realizzate, sono a scelta del candidato, è opportuno dare rilievo a quelle affini all'oggetto del bando perché le competenze riscontrabili nelle esperienze dei candidati rappresentano uno dei criteri di selezione.

2

D - È possibile inserire all'interno del curriculum progetti oggetto di concorso in cui non viene indicato il valore delle opere?

R - Il curriculum, di lunghezza non superiore a 8 pagine A4, deve contenere immagini e testi riguardanti le proprie opere, realizzate o non realizzate, con indicati committenti e valore delle stesse.

3

D - Vista la richiesta di inserire all'interno dei tre fogli formato A3 orizzontale una proposta planimetrica dell'area interessata, si chiede se è prevista una scala di rappresentazione specifica e se tale planimetria fa riferimento al solo piano terra o a tutti i livelli.

R - La scala di rappresentazione della proposta planimetrica è a scelta del candidato.

4

D - La lunghezza del curriculum, di cui al punto 5. Prima fase, in caso di raggruppamento temporaneo, deve essere di 8 pagine A4 per tutti i soggetti o per ognuno?

R - La lunghezza del curriculum non deve superare le 8 pagine A4. Come riportato nel bando "nel caso di raggruppamento temporaneo, la quantità di documentazione da presentare rimane la stessa, indipendentemente dal numero dei componenti."

5

D - Si chiede di specificare se le 8 pagine previste per il curriculum in A4 sia da considerare il massimo utilizzabile per ogni membro del raggruppamento (8 pagine ciascuno) oppure se vanno considerate in totale per tutto il gruppo

R - La lunghezza del curriculum non deve superare le 8 pagine A4. Come riportato nel bando "nel caso di raggruppamento temporaneo, la quantità di documentazione da presentare rimane la stessa, indipendentemente dal numero dei componenti."

PROGETTO SAN GALLO

Procedura concorsuale per la definizione della normativa urbanistica del compendio dell'ex Ospedale San Gallo di Firenze / Competition for the drafting of the master plan for the site of the ex Ospedale San Gallo in Florence

6

D - Con riferimento al punto 5. del Bando di Concorso Progetto San Gallo si chiede di confermare che anche in presenza di raggruppamento il numero delle pagine (facciate) del curriculum resta 8.

R - La lunghezza del curriculum non deve superare le 8 pagine A4. Come riportato nel bando "nel caso di raggruppamento temporaneo, la quantità di documentazione da presentare rimane la stessa, indipendentemente dal numero dei componenti."

7

D - Quali sono i premi/rimborsi spese previste di cui non ho trovato traccia nel bando.

R – Si veda l'articolo 3. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL CONCORSO: "Al vincitore e a ciascun concorrente selezionato per la seconda fase che presenterà il concept urbanistico verrà riconosciuto un rimborso rispettivamente di 25.000 euro e di 20.000 euro, comprensivo di oneri e tasse."

8

D - Vista la richiesta del bando di riportare nella proposta una immagine tridimensionale a scelta del concorrente si chiede di specificare cosa si intende per immagine tridimensionale: trattasi di spaccato assonometrico, render, fotografie di un plastico, altro?

R - Per immagine tridimensionale si intende un'immagine dotata di "profondità" realizzata con qualsiasi tecnica: render, fotografie di plastici, etc.

9

D - Nel caso in cui si partecipi in forma di raggruppamento da costituire, si può ampliare il gruppo proposto se ammessi alla seconda fase?

R – No, deve essere definito nella prima fase.

10

D - Chiarimento su quale potrebbe essere un eventuale incarico di fasi successive. Al punto: "3.MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL CONCORSO":

Vorremmo capire cosa ci si riferisce esattamente quando si parla di "assistenza tecnica". È possibile che venga affidato al vincitore qualche tipo di incarico progettuale architettonico? Per esempio il progetto definitivo ed esecutivo? È da escludere a priori questa possibilità? Oppure qualunque tipo di incarico riguarderà solo le parti di variante urbanistica e VAS?

R - CDPI si è riservata la facoltà di conferire al vincitore del Concorso un incarico per (i) la redazione della citata proposta di variante urbanistica riguardante l'area interessata dal concorso, (ii) l'elaborazione della documentazione di VAS e per (iii) la relativa assistenza tecnica". Per assistenza tecnica non si intende la progettazione definitiva e/o esecutiva.

11

PROGETTO SAN GALLO

Procedura concorsuale per la definizione della normativa urbanistica del compendio dell'ex Ospedale San Gallo di Firenze / *Competition for the drafting of the master plan for the site of the ex Ospedale San Gallo in Florence*

D - Al concept urbanistico si deve allegare anche la tabella relativa alla verifica costi e superfici presente a pagina 49 del bando in oggetto

R – I tre concorrenti selezionati per la seconda fase dovranno presentare il concept urbanistico attraverso tre tavole A0 e un album di 10 pagine (facciate) in formato A3, all'interno di tali elaborati dovrà essere fornito "il dimensionamento del concept urbanistico e una valutazione parametrica dei costi di trasformazione dell'immobile utilizzando il prospetto riportato a pagina 49 del Documento Preliminare alla Progettazione".

12

D - si chiede, in caso di partecipazione avvalendosi di consulenti (non come raggruppamento), se i due A4 contenenti i dati identificativi e il curriculum debbano contenere solo informazioni riguardanti il soggetto partecipante o anche informazioni relative ai consulenti. Nel caso in cui le informazioni riguardino solo il partecipante si chiede dove inserire gli eventuali consulenti.

R - I dati identificativi di eventuali consulenti e collaboratori devono essere riportati nelle 2 pagine formato A4 contenenti i dati identificativi del partecipante.

13

D - In merito alle indicazioni contenute al paragrafo 5 – 1° Fase, richiediamo i seguenti chiarimenti: tre fogli formato A3 orizzontale, contenenti rispettivamente:

a) una proposta planimetrica dell'area interessata,

Domanda: nel formato A3 si possono inserire più planimetrie e/o schemi distributivi, o è tassativo una sola planimetria?

- La proposta planimetrica dell'area può contenere anche schemi, immagini, disegni ecc.?

R – Si possono inserire più planimetrie e/o schemi distributivi e la proposta planimetrica può essere corredata da tutto ciò che il candidato ritiene opportuno per spiegare al meglio la propria proposta progettuale, rispettando lo spazio a disposizione.

14

D - In merito alle indicazioni contenute al paragrafo 5 – 1° Fase, richiediamo i seguenti chiarimenti: tre fogli formato A3 orizzontale, contenenti rispettivamente:

b) una immagine tridimensionale a scelta del concorrente,

Domanda: nel formato A3 si possono inserire più immagini tridimensionali e/o schemi, o è tassativo una sola immagine?

È possibile inserire più di una seconda immagine tridimensionale? Le immagini tridimensionali possono essere più di una?

R – È possibile inserire più di una immagine tridimensionale fermo restando lo spazio a disposizione è di "3 fogli formato A3".

15

D - In merito alle indicazioni contenute al paragrafo 5 – 1° Fase, richiediamo i seguenti chiarimenti:

PROGETTO SAN GALLO

Procedura concorsuale per la definizione della normativa urbanistica del compendio dell'ex Ospedale San Gallo di Firenze / Competition for the drafting of the master plan for the site of the ex Ospedale San Gallo in Florence

una descrizione della lunghezza massima di 4.000 battute, spazi inclusi.

Da una nostra prova, 4.000 battute occupano circa una sola pagina A4, come è possibile occupare lo spazio rimanente nel formato A3, ad esempio con una maggiore quantità di battute di testo o altre immagini di elaborati? - la tavola della relazione può contenere oltre il testo, schemi, immagini, disegni ecc.?

R – La relazione deve avere una lunghezza massima di 4.000 battute, spazi inclusi, e può essere incrementata con tutto ciò (schizzi, immagini, foto render) che il candidato ritiene opportuno.

16

D - Si richiede infine una maggiore chiarezza del termine “rispettivamente”, ovvero se la dicitura implica una suddivisione esatta delle tre richieste o se queste possono essere al loro volta suddivise in modo alternativo all'interno delle tre tavole A3.

R - I tre fogli formato A3 orizzontale devono contenere una proposta planimetrica dell'area interessata, una immagine tridimensionale a scelta del concorrente e una descrizione della lunghezza massima di 4.000 battute, spazi inclusi. Questi contenuti vanno composti in modo libero nelle tre tavole fermo restando lo spazio a disposizione di “3 fogli formato A3” e massimo 4000 battute.

17

D - Il bando parla della possibilità di partecipare al concorso in forma singola o congiunta. Nel caso in cui due progettisti volessero partecipare in maniera congiunta, sono obbligati ad impegnarsi a costituire una forma di raggruppamento o associazione temporanea? o possono partecipare come gruppo di progettisti con uno come referente?

R - Come riportato al paragrafo 5 del bando: uno o più progettisti possono partecipare nella forma di costituendo raggruppamento e tutti i partecipanti dovranno sottoscrivere una dichiarazione da cui risultino:

- “l'indicazione del futuro capogruppo [...];

- l'impegno dei partecipanti [...] a costituire il raggruppamento in caso di aggiudicazione del concorso prima dell'eventuale sottoscrizione dell'incarico di cui all'art. 3” del bando.

18

D - È prevista la consegna di un curriculum di lunghezza non superiore a 8 pagine in formato A4... le 8 pagine sono utilizzabili sul fronte e retro? sono da intendersi complessivamente per tutti i soggetti facente parte del raggruppamento?

R - Come riportato nel bando, la lunghezza del curriculum non deve superare le 8 pagine (facciate) A4 solo fronte ed è da intendersi complessivo di tutti i componenti del raggruppamento.

19

PROGETTO SAN GALLO

Procedura concorsuale per la definizione della normativa urbanistica del compendio dell'ex Ospedale San Gallo di Firenze / Competition for the drafting of the master plan for the site of the ex Ospedale San Gallo in Florence

D - il contenuto delle tre tavole deve essere considerato come contenuto unico e massimo oppure il minimo richiesto?

Tali contenuti sono da considerarsi minimi, per cui è possibile inserire negli A3 anche schemi di vario genere che spieghino meglio la proposta, oppure non è possibile aggiungere alcun elemento grafico rispetto a quelli richiesti?

R - I fogli A3 devono contenere una descrizione di massimo 4000 battute spazi inclusi e devono contenere almeno una proposta planimetrica dell'area interessata, una immagine tridimensionale a scelta del concorrente. Il contenuto grafico delle tre tavole A3 è da considerarsi come minimo richiesto ma essenziale.

FAQ TECNICHE

20

D - È possibile realizzare nuovi ingressi rispetto a quelli già esistenti? Nello specifico si chiede se è possibile realizzare degli ingressi aggiuntivi lungo il muro di via Cavour.

R - Nel paragrafo "confini" è indicato che possono comunque essere proposte modifiche per la creazione di accessi ai percorsi di attraversamento dell'isolato. Nello specifico, "il confine su via Cavour è scandito dal prospetto della palazzina all'angolo con via di Sant'Anna, sul quale possono essere ipotizzate modifiche per favorire la fruizione dalla strada del piano terra per attività aperte al pubblico, e dall'alto muro di cinta che è vincolato e, quindi, difficilmente risulterà interamente demolibile."

21

D - Si chiede se è possibile modificare il prospetto su strada del blocco E per favorire l'accesso diretto da via Cavour.

R - Nel Documento preliminare alla progettazione viene evidenziato che gli edifici prospettanti via Cavour hanno subito modifiche che ne hanno alterato i caratteri storici e che su tali porzioni è ipotizzabile - ed è quindi possibile per i concorrenti formulare proposte - che vengano ammessi interventi eccedenti il restauro e il risanamento conservativo, quali, tra gli altri, il ridisegno delle partiture di facciata, la creazione di nuovi aggetti, l'apertura di eventuali ingressi per attività commerciali fronte strada. Ovviamente, tali proposte devono essere approvate dal Comune e, trattandosi di edifici vincolati, portate al vaglio della Soprintendenza.

22

D - è possibile prevedere la demolizione e l'eventuale ricostruzione delle parti del Compendio indicate come edificato recente (F) e tessuto storicizzato prevalentemente seriale (A1, A2, A3, B1, E1)?

R - I concorrenti possono proporre la demolizione e l'eventuale ricostruzione del Blocco F e dei fabbricati A1, A2, A3, B1, E1.

PROGETTO SAN GALLO

Procedura concorsuale per la definizione della normativa urbanistica del compendio dell'ex Ospedale San Gallo di Firenze / Competition for the drafting of the master plan for the site of the ex Ospedale San Gallo in Florence

23

D - Informazioni più dettagliate inerenti agli interventi che è possibile effettuare sui corpi di fabbrica A1 ,A2 ,A3, B1 e F. Leggendo il DPP si evince che il Blocco F si possa demolire e ricostruire in quanto fatiscente. Questo è anche confermato nel Capo II, articolo 65 del Regolamento Urbanistico di Firenze, e dal Decreto 566/2014 nel quale viene indicato come elemento non di interesse. Il dubbio nasce però dalle letture delle diciture nella planimetria di riferimento nel DPP. Il blocco F viene definito come Edificato di Recente e quindi sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e non ammessi demolizioni e ampliamenti. Per questo chiedo ulteriori chiarimenti in particolare per il Blocco F, e per il B1, e A1,2,3.

R - I concorrenti possono proporre la demolizione e l'eventuale ricostruzione del Blocco F e dei fabbricati A1, A2, A3, B1, E1.

24

D - Si chiede gentilmente di chiarire la classificazione dell'immobile del blocco F in quanto nel paragrafo che lo descrive alla pagina 34 del bando di concorso viene classificato come Tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale mentre nella planimetria di pagina 36-37 viene evidenziato come edificato recente - elementi incongrui. –

R - Come previsto dal Regolamento Urbanistico, l'area di concorso deve essere oggetto di una variante urbanistica. I concorrenti possono proporre la demolizione e l'eventuale ricostruzione del Blocco F, in relazione alle sue caratteristiche e alla circostanza che è escluso dal vincolo monumentale.

25

D - Chiarimenti in merito alla procedura di gara in oggetto:

- possono essere inviati gli estremi per individuare le norme necessarie a comprendere con precisione come calcolare la SUL?

R - Si deve fare riferimento alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze.

26

D- restano già individuate le parti di edificio definite come "incongrue" e non vincolate e che quindi possono essere trasformate? - negli edifici non sottoposti a vincolo, è pensabile un aumento della volumetria in altezza?

R - Come previsto dal Regolamento Urbanistico, l'area di concorso deve essere oggetto di una variante urbanistica. I concorrenti possono proporre la demolizione e l'eventuale ricostruzione del Blocco F e dei fabbricati A1, A2, A3, B1, E1, anche con incremento di SUL, fermo restando il limite massimo di 16.200 mq complessivi.

27

PROGETTO SAN GALLO

Procedura concorsuale per la definizione della normativa urbanistica del compendio dell'ex Ospedale San Gallo di Firenze / Competition for the drafting of the master plan for the site of the ex Ospedale San Gallo in Florence

D - è possibile dare un'indicazione in merito al mix funzionale e alle dimensioni delle residenze richieste dal mercato?

R - Il mix funzionale è oggetto del concept urbanistico richiesto ai concorrenti, nello specifico paragrafo del Documento Preliminare alla Progettazione sono indicate le "Funzioni compatibili".

28

D - esistono dei rapporti di copertura da rispettare? e Le norme necessarie per comprendere come calcolare la SUL

R - I parametri urbanistici della trasformazione dell'ex ospedale San Gallo devono essere definiti dal concept urbanistico richiesto ai concorrenti. Per la definizione della SUL si deve fare riferimento alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico vigente.

29

D - ai fini di procedere tempestivamente alla definizione delle tavole di presentazione del concorso si richiede se ai fini della definizione della normativa urbanistica generale della Variante al vostro Piano Urbanistico Generale della Città di Firenze le norme debbano essere in riferimento al Testo unico dell'edilizia e alla 1444/68 o possono essere derogate essendo il progetto di utilità pubblica come annoverano diverse sentenze di stato in merito fatto salvo che le deroghe debbano riguardare requisiti igienico sanitari di illuminazione naturale e ventilazione degli edifici esistenti di cui la manutenzione straordinaria e il restauro conservativo.

R - Ai concorrenti viene chiesto di elaborare un concept urbanistico finalizzato all'elaborazione di una variante al Regolamento Urbanistico, ovviamente, coerente con la normativa applicabile.

30

D- Inoltre si richiede se la variante è da considerarsi come variante urbanistica o come Piano di recupero ai sensi della 457/78 art.28 e successive o altre forme di Piano Attuativo.

R - Variante al Regolamento Urbanistico.

31

D - Inoltre si richiede di segnalare le eventuali parti costruite abusivamente nel corso del tempo.

R – Le informazioni sul complesso immobiliare oggetto del concorso sono riportate nel paragrafo "Evoluzione storica dell'edificato" del Documento Preliminare alla Progettazione e nel documento "Vincolo Monumentale", messi a disposizione dei progettisti.

32

PROGETTO SAN GALLO

Procedura concorsuale per la definizione della normativa urbanistica del compendio dell'ex Ospedale San Gallo di Firenze / Competition for the drafting of the master plan for the site of the ex Ospedale San Gallo in Florence

D - Con riferimento agli edifici del Compendio Immobiliare, chiediamo un chiarimento in merito al grado di intervento che è possibile effettuare sugli immobili con riferimento a quanto di seguito evidenziato e contenuto nel Documento Preliminare alla Progettazione:

- il grafico a pagina 36 prevede per le Emergenze di Valore Storico Architettonico e per il Tessuto Storico o Storicizzato come intervento massimo ammissibile il risanamento;

R - Come previsto dal Regolamento Urbanistico, l'area di concorso deve essere oggetto di una variante urbanistica. I concorrenti possono prevedere la demolizione e l'eventuale ricostruzione del Blocco F e dei fabbricati A1, A2, A3, B1, E1.

33

D - A pagina 42 si legge che tali prescrizioni "non sono da rispettare, ovviamente limitatamente alle porzioni di edificio già oggetto di alterazione", È quindi possibile effettuare demolizioni di parti incongrue degli immobili e del Compendio Immobiliare per ripristinarne le caratteristiche morfologiche o volumetriche originarie? In particolare questo può essere consentito per gli immobili del Tessuto Storico o Storicizzato che non sono oggetto di vincolo?

R - Sì. Anche per le porzioni di edifici vincolati per le quali i rilievi e le analisi storiche rendano evidente l'assenza di elementi di pregio storico-culturale o la loro sostanziale alterazione.

34

D - Con riferimento alla documentazione fotografica ricevuta chiediamo se sia possibile poter ricevere le singole immagini in formato .jpg o .tiff in risoluzione maggiore così da poter diventare strumento di analisi e studio in modo più approfondito.

R - Nella sezione "Materiali", "documentazione fotografica" del sito del concorso sono stati aggiunti i file disponibili.

35

D - Con riferimento alla documentazione grafica editabile ricevuta chiediamo se siano disponibili elaborati .dwg dei fronti principali su strada ed interni del Compendio Immobiliare.

R - Sono stati forniti tutti gli elaborati disponibili.

36

D- Vorremmo sottoporvi le seguenti questioni:

1) E' consentito realizzare parcheggi interrati?

R - È possibile proporre la realizzazione di parcheggi interrati.

2) Quale è il limite massimo di altezza degli edifici in quella zona?

R - I parametri urbanistici della trasformazione dell'ex ospedale San Gallo devono essere definiti dal concept urbanistico richiesto ai concorrenti.

PROGETTO SAN GALLO

Procedura concorsuale per la definizione della normativa urbanistica del compendio dell'ex Ospedale San Gallo di Firenze / Competition for the drafting of the master plan for the site of the ex Ospedale San Gallo in Florence

3) Dove è possibile estrapolare gli indici urbanistici di quest'area di Firenze?

R - I parametri urbanistici della trasformazione dell'ex ospedale San Gallo devono essere definiti dal concept urbanistico richiesto ai concorrenti. La SUL massima è di 16.200 mq.

4) E' consentito sopraelevare di un livello alcuni dei manufatti?

R - I concorrenti possono proporre la sopraelevazione degli edifici non vincolati.

5) In caso di nuova costruzione quanti livelli fuori terra è possibile ipotizzare?

R - I parametri urbanistici della trasformazione dell'ex ospedale San Gallo devono essere definiti dal concept urbanistico richiesto ai concorrenti.

37

D - Non avendolo trovato nel rilievo fotografico, è possibile ricevere il prospetto P16, appartenente al blocco D?

R - Tutta la documentazione disponibile è stata messa a disposizione dei concorrenti.

38

D - Nel caso in cui si decidesse di coprire una delle corti con una copertura vetrata, questa rientrerebbe nella Superficie Utile Lorda?

R - Per la definizione della SUL si deve fare riferimento alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.