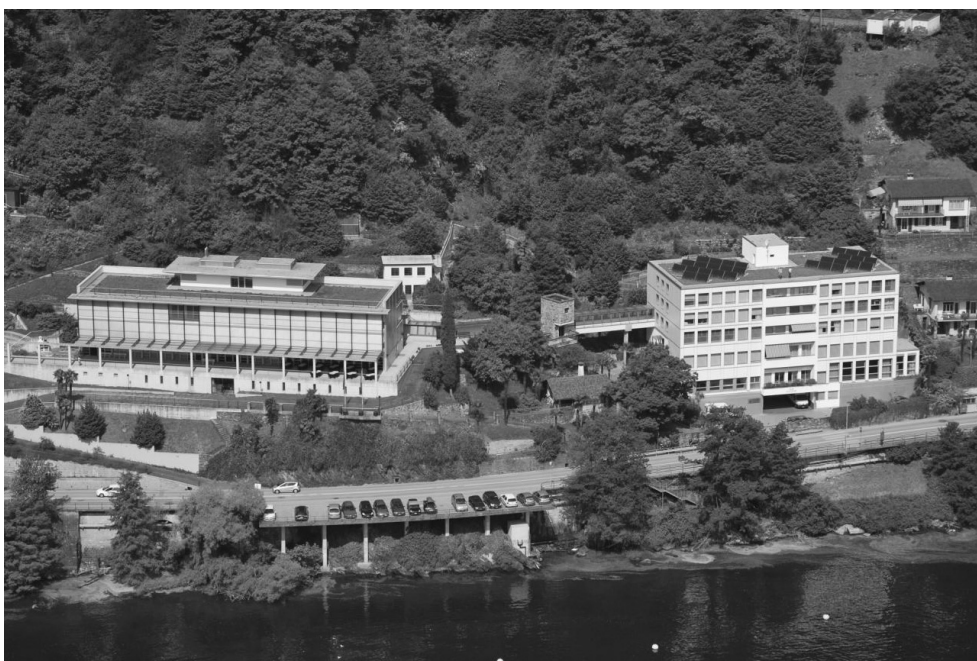


FONDAZIONE RINALDI  
AMPLIAMENTO ISTITUTO MIRALAGO, BRISSAGO

concorso di progetto di architettura LCPubb  
risposte alle domande dei concorrenti



Ente banditore:  
Fondazione Famiglia Ireneo e Giovanna Rinaldi  
Via S. Balestra 4  
6600 Locarno

10 novembre 2016

## GENERALI

- 01 Quanti sono gli iscritti e quanti gli studi ammessi al concorso?  
*Gli iscritti regolarmente ammessi al concorso sono 40.*
- 02 Potreste trasmettere i dati geologici relativi al terreno?  
*Non vi sono perizie geologiche relative al terreno in oggetto. Per conoscenza viene messa a disposizione la relazione geologica del 2000 eseguita per la costruzione dello stabile occupazionale (Allegato Z).*
- 03 Esistono altri terreni adiacenti di proprietà della fondazione?  
*No.*
- 04 p.to 6.1 L'istituto Miralago. Si richiedono indicazioni sulla destinazione d'uso degli altri stabili dislocati nelle aree esterne verso il bosco.  
*Questi stabili non hanno attualmente una particolare funzione e sono utilizzati come magazzini.*
- 05 Per quale motivo è stata scartata la possibilità di sopraelevare gli edifici esistenti?  
*Perché in conflitto con le attuali norme del piano regolatore.*

## ATTI CONSEGNATI

- 06 È possibile avere i piani dello stabile alloggi e dello stabile attività quotati con le quote assolute?  
Stabile alloggi: piano terreno (livello strada cantonale) quota 0.00 nelle sezioni corrisponde alla quota assoluta 202.26  
Stabile attività: piano terreno quota 0.00 corrisponde alla quota assoluta 214.00
- 07 Esistono mappe topografiche prima della costruzione dei 2 edifici principali? In particolare un piano con le curve di livello prima degli interventi sul riale.  
*Vedi nuovo allegato V.*
- 08 E' possibile ricevere il documento "D foto aerea" con una risoluzione migliore di quella ricevuta con la documentazione di concorso?  
*Non sono a disposizione immagini con risoluzione migliore.*
- 09 p.to 4 Atti di concorso consegnati dal committente. Vengono forniti i piani di rilievo (cartella I\_ documenti I1, I2, I3) e il piano di situazione (cartella E); sovrapponendo i piani della cartella I con il piano della cartella E non c'è corrispondenza. Quale tra gli elaborati bisogna prendere in considerazione per la redazione dei disegni e l'inserimento planimetrico?  
*I piani di rilievo (in particolare documenti I1 e I2 nella cartella I) sono i più recenti e sono stati elaborati dal geometra responsabile espressamente per il concorso, per cui sono quelli da prendere in considerazione.*
- 10 p.to 4 Atti di concorso consegnati dal committente. All'interno dei piani di rilievo (cartella I\_ documenti I1, I2, I3) non è segnato completamente il corso d'acqua al di sotto dell'area di parcheggio a sud dello stabile abitativo. Si chiede un chiarimento in merito e un piano con indicato il corso d'acqua nella sua totalità.  
*Per il corso d'acqua e le distanze da mantenere fare riferimento al nuovo documento allegato U (vedi anche risposte alle domande 85 e seguenti).*
- 11 Sugli atti di concorso consegnati dal committente (Area di concorso C e rilievi terreno e sezioni I)

l'indicazione dell'alveo del riale non corrisponde con l'andamento delle curve di livello: la distanza del nuovo stabile sarà comunque di 8.00 ml dall'argine indicato sul piano C "area di concorso"? Tale distanza sarà da rispettare anche nell'area dove il corso d'acqua è coperto?

*Vedi risposta alla domanda 10.*

## **ATTI RICHIESTI**

- 12 Al punto 5.5 del bando viene richiesta la consegna di tutti gli elaborati in 2 copie. E' possibile consegnare la copia destinata al controllo in bianco e nero?

*Una copia serve per l'affissione (per la Giuria e l'esposizione dei progetti). La seconda copia viene utilizzata per le verifiche preliminari, per cui non necessita di particolari qualità. Può essere stampata in bianco e nero, a condizione che sia sufficientemente comprensibile per un controllo. Il concorrente è tenuto ad indicare quale delle due copie considera la copia per il controllo.*

- 13 Nella tabella dei costi (vedi allegato T) viene richiesto un costo per l'arredamento (CCC 9). Quali e quanti mobili sono da prevedere?

*L'arredamento richiesto è descritto al capitolo 8.2, sotto le singole funzioni. Il letto degli utenti è elettrico, tipo ospedale.*

## **PROGRAMMA, fornitori**

- 14 Qual è l'area attuale adibita ai fornitori?

*I fornitori entrano dall'entrata principale dalla strada cantonale, salgono la rampa carrabile verso il lift, prendono il lift e si recano in cucina.*

- 15 Qual è la funzione dell'entrata di servizio dell'edificio abitativo? Perché i fornitori devono usare la torre ascensore per portare la merce alla cucina e non possono usare l'entrata di servizio dell'edificio abitativo?

*I fornitori hanno un'entrata separata per due motivi: 1. nello stabile abitativo vi è un solo lift ed è riservato al personale, all'utenza e ai visitatori; 2. il passaggio dallo stabile abitativo alla cucina è situato all'interno degli spazi abitativi che non possono essere attraversati da fornitori per una questione di tranquillità e privacy.*

- 16 Si può eliminare l'ascensore per i fornitori se se ne prevede uno nuovo in altra posizione (esterno o nel nuovo edificio) per loro?

*Come stabilito nel bando di concorso, al capitolo 8.2, è possibile riorganizzare l'area destinata alla fornitura, come pure gli accessi e i percorsi, quindi anche attraverso l'eventualità di una demolizione dell'ascensore, a condizione che le modifiche mantengano o migliorino l'efficacia dei collegamenti e che rientrino nel budget massimo indicato.*

- 17 L'ascensore per i fornitori esistente può essere demolito e/o modificato?

*Vedi risposta alla domanda 16.*

- 18 È possibile eliminare l'ascensore fornitori esistente dopo la realizzazione di uno sostitutivo collocato altrove?

*Vedi risposta alla domanda 16.*

- 19 L'ascensore fornitori esistente serve unicamente per rifornire lo stabile occupazionale?

*In caso di panne del lift nell'ala abitativa l'ascensore fornitori permette di collegare lo stabile abitativo*

*all'entrata principale (e viceversa).*

- 20 p.to 8.2 *Il programma*. "L'accesso e l'ascensore per i fornitori vengono usati principalmente per la cucina dello stabile occupazionale". Hanno anche altre funzioni? Vengono utilizzati da altre persone?  
*Vedi risposta alla domanda 19.*
- 21 La rampa carrabile di accesso all'ascensore fornitori può essere eliminata in caso di spostamento dell'ascensore?  
*Vedi risposta alla domanda 16.*
- 22 Quale tipo di veicoli e con quale frequenza accedono all'ascensore fornitori?  
*Furgoni per trasporto merci, quotidianamente.*
- 23 Quale è l'altezza minima da prevedere in caso di copertura dell'accesso fornitori?  
*Per il passaggio di un furgone per trasporto merci.*
- 24 La rampa carrabile di accesso all'edificio occupazionale è inutilizzata? Qualora fosse resa utilizzabile, l'ascensore fornitori sarebbe ancora necessario?  
*La rampa non è utilizzabile poiché non vi è permesso di accesso e utilizzo, è stata formata al momento del cantiere per la costruzione dello stabile occupazionale e ora serve unicamente in caso di urgenze.*

#### **PROGRAMMA, accessi / collegamenti**

- 25 L'accesso principale al nuovo edificio deve passare dal cancello dell'entrata principale, presente lungo la strada, o è possibile creare un nuovo accesso indipendente?  
*E' possibile creare un accesso indipendente, l'entrata principale resta quella esistente.*
- 26 Quali sono gli utenti dell'ascensore che collega il livello della strada cantonale con il nuovo stabile (esclusivamente visitatori o anche ospiti e personale)? Accesso a tutti i livelli o solo all'atrio della zona abitativa collettiva?  
*Utenti, personale e visitatori. L'ascensore non deve necessariamente collegare tutti i piani se questo collegamento è garantito dall'altro ascensore (portaletti).*
- 27 L'ascensore che deve arrivare alla quota della strada cantonale (presumibilmente per i visitatori), deve essere anche un portaletti? Deve collegare tutti i piani del nuovo stabile?  
*L'ascensore non deve essere un portaletti e non deve necessariamente collegare tutti i piani se questo collegamento è garantito dall'altro ascensore (portaletti).*
- 28 Viene richiesto un ascensore d'accesso al nuovo edificio posto alla quota della strada cantonale: è possibile immaginare l'accesso all'ascensore ad una quota diversa, ma comunque collegato alla strada cantonale da una rampa con pendenza inferiore al 6% (rampa per disabili)?  
*Sì.*
- 29 Secondo il vostro programma gli ascensori richiesti sono 3 (tre): un ascensore, un montaletti e un montacarichi. È possibile immaginare, previo un'oculata progettazione e disposizione degli spazi e degli accessi, un numero inferiore di lift? Il montacarichi per il fornitore e il montaletti possono essere intesi come un unico grande ascensore? Il montaletti serve unicamente a spostare occasionalmente i letti o ha un'altra funzione?  
*Possono essere progettati meno lift, a condizione che il montacarichi per i fornitori sia indipendente ed esterno allo stabile. Montacarichi per i fornitori e montaletti non possono essere un unico ascensore. Il montaletti serve come spostamento principale tra i piani.*

- 30 L'ascensore richiesto per il nuovo edificio (che deve essere a livello della strada) può essere situato nell'attuale zona fornitori (quindi posto alla quota dell'attuale lift esterno) in modo da poter raggruppare tutti gli ascensori (considerando inoltre che questa zona ha un accesso stradale interno)? In caso contrario è possibile che si dovranno costruire delle gallerie sotterranee d'accesso (come già capita lungo questo litorale) che andranno sicuramente a incidere sui costi?  
*Per l'eventuale raggruppamento degli ascensori si veda risposta alla domanda 29. In merito alla questione volta a sapere se l'ascensore possa essere situato nell'attuale zona fornitori, la condizione è che esso sia facilmente accessibile anche per disabili, per cui la posizione non appare idonea nelle condizioni attuali. Gli eventuali collegamenti sotterranei per rendere possibile questa alternativa sono a discrezione del progettista, nel rispetto della funzionalità dei collegamenti e del budget indicato.*
- 31 L'ascensore portaletti (presumibilmente per gli ospiti) deve arrivare fino alla strada ?  
*Non obbligatoriamente. Si vedano anche le risposte alle domande 26, 27, 29, 30, 31.*
- 32 L'ascensore montaletti deve raggiungere tutti i livelli interni dell'edificio proposto e anche il livello stradale come indicato per il secondo ascensore interno? E' già presente un ascensore montaletti negli edifici esistenti, se sì dove si trova?  
*L'ascensore montaletti deve raggiungere tutti i livelli del nuovo edificio, ma non necessariamente il livello stradale.  
 Sì, si trova nello stabile abitativo.*
- 33 L'accesso al nuovo edificio da parte di utenti e visitatori è previsto attraverso la ricezione dell'edificio abitativo, con ascensore e passerella oppure è assolutamente indispensabile creare un nuovo accesso indipendente? Il nuovo accesso indipendente deve avvenire dal livello stradale? In caso di accesso carrabile nuovo o esistente l'accesso potrebbe avvenire anche ad un altro livello?  
*Lo stabile deve avere un accesso indipendente, a livello della strada.*
- 34 p.to 8.2 Il programma. Si chiede di elencare e precisare gli accessi e i percorsi dei fornitori, terapeuti, impiegati d'ufficio, pazienti e parenti dei pazienti all'interno della clinica.  
*I fornitori accedono dal cancello nel piazzale e, in seguito, dalla strada carrabile prendendo il lift a loro riservato. Tutti gli altri utenti dell'Istituto accedono dall'entrata principale.*
- 35 p.to 8.2 Il programma. Per quanto riguarda il nuovo stabile "i visitatori esterni possono accedere direttamente al nuovo stabile, non passando necessariamente dall'edificio abitativo attuale, ma passando dall'atrio della zona abitativa collettiva". Cosa si intende per atrio della zona abitativa collettiva? A quale stabile si fa riferimento? A quale piano si fa riferimento?  
*Per atrio della zona collettiva abitativa s'intende il locale 2.1 del programma degli spazi. Lo stabile al quale si fa riferimento è ovviamente quello oggetto di progettazione del presente concorso. La terza parte della domanda ("a quale piano si fa riferimento") è incomprensibile.*
- 36 Se il nuovo stabile fosse concepito come un ampliamento dello stabile abitativo esistente, il collegamento richiesto tramite un ascensore dalla strada cantonale al nuovo stabile potrebbe avvenire all'interno dello stabile abitativo esistente? È possibile riorganizzare gli spazi interni esistenti? È possibile riorganizzare l'accesso fornitori?  
*Nel caso si voglia intervenire ipotizzando un ampliamento dello stabile abitativo esistente, estendendo tale ipotesi anche per lo stabile occupazionale esistente, allora è da verificare quanto segue: che non sia messa in discussione la loro funzionalità (interna ed esterna); che gli spazi continuino ad avere il grado di luce naturale esistente o necessaria; che sia rispettato il budget indicato e le norme e le leggi in vigore. Per l'accesso fornitori si veda anche la risposta alla domanda 16.*

- 37 Considerando la possibilità di collegarsi agli edifici esistenti, è data la possibilità ai progettisti di proporre modifiche interne agli edifici? Se sì, vi sono luoghi che più si prestano a tale operazione?  
*Per la prima parte della domanda si veda la risposta alla domanda 36. Modifiche interne agli edifici sono possibili solo per interventi minimi di adattamento o di collegamento. Per lo stabile abitativo è pensabile ai piani 2. e 3. , nella zona di circolazione. Per lo stabile occupazionale è difficile pensare che si possa modificare il piano terra, dove vi è la cucina, mentre è possibile intervenire ai livelli superiori, nelle zone di soggiorno. Funzioni modificate vanno compensate adeguatamente, mantenendo la funzionalità degli spazi. In ogni caso, i costi delle modifiche proposte non devono comportare il superamento del budget indicato.*
- 38 Nel caso il nuovo edificio venga progettato su più livelli, è possibile immaginare che il lift d'accesso dalla strada conduca unicamente all'atrio d'entrata, mentre per l'accesso ai piani superiori si fa capo unicamente ai montaletti?  
*E' possibile, nel rispetto della funzionalità della proposta progettuale. Si vedano anche le risposte alle domande 26, 27, 29, 30, 31.*
- 39 Precisazione sulla frase a pagina 17 del Bando di concorso, capitolo 8.2: "Gli ospiti possono entrare ed uscire da tutti i livelli del nuovo stabile." C'è necessità che gli ospiti possano raggiungere gli altri stabili tramite collegamenti esterni pedonali da tutti i piani del nuovo progetto?  
*Non è indispensabile.*
- 40 Gli ospiti del nuovo edificio possono entrare e uscire liberamente da tutti i livelli del nuovo stabile? C'è un controllo? Come viene gestita la chiusura/controllo del centro? Si può avere uno schema di come funziona il controllo degli ospiti e visitatori?  
*Gli utenti non hanno autonomia per entrare ed uscire da soli. L'accesso ai piani interni dovrà essere regolato con delle chiavi nei lift, gli esterni potranno accedere solo all'atrio principale ma con autorizzazione di chi sta all'interno (citofono). Non esiste uno schema per le visite, le stesse sono concordate di volta in volta. Le porte sono aperte dalle ore 7.30 alle ore 17.30.*
- 41 Gli ospiti possono entrare e uscire da tutti i livelli? (Si intende verso la sistemazione esterna/giardino)? O devono essere controllati?  
*Vedi risposta alla domanda 40.*
- 42 Si può prevedere un solo corpo scale accessibile sia dagli ospiti che ai visitatori, anche se non viene usato esclusivamente per la via di fuga, per il nuovo edificio ?  
*E' possibile, nel rispetto della funzionalità della proposta progettuale, considerato il fatto che gli utenti non utilizzano le scale, poiché in quello stabile sono alloggiati quegli utenti con serie difficoltà motorie e pertanto costretti ad utilizzare la sedia a rotelle.*
- 43 La nuova entrata sarà solo per il nuovo stabile o può essere anche usata da chi deve accedere alle altre strutture del centro?  
*La nuova entrata è riferita al nuovo stabile.*
- 44 L'entrata al secondo piano dello stabile abitativo esistente, che avviene tramite una scala di acciaio, va mantenuta?  
*Si, è una via di fuga.*
- 45 Le nuove camere e gli edifici esistenti come devono essere comunicanti? Percorsi interni? esterni e riscaldati? semplicemente esterni coperti?  
*E' auspicabile un collegamento al coperto, ma non necessariamente riscaldato.*
- 46 È possibile demolire e ripensare sia il collegamento alloggi - attività, sia la torre del lift in pietra?

*Sì, in analogia a quanto risposto alla domanda 16.*

## **PROGRAMMA, funzioni interne**

- 47 L'atrio d'entrata (cfr. punto 2.1 del programma al punto 8.2 del bando) oltre al guardaroba deve contenere una ricezione?  
*Non è necessaria una ricezione.*
- 48 L'atrio d'entrata può essere ubicato a un livello differente rispetto al soggiorno? Dev'essere controllato?  
*E' auspicabile la sua ubicazione sia in prossimità del soggiorno. Si tenga inoltre conto di quanto attiene al soggiorno nella risposta alle domanda 55.*
- 49 L'atrio della zona abitativa deve essere posizionato a livello stradale o può essere posizionato a livello superiore del giardino (quota pensilina 213.67)?  
*A giudizio del progettista, secondo la proposta progettuale. A titolo informativo si precisa che da parte dell'istituto è auspicato a livello della passerella.*
- 50 p.to 8.2 Il programma. All'interno della zona abitativa individuale "nel caso in cui si lavori su tre o più piani abitativi" è accettabile avere un'unità di dieci camere distribuita in unità più piccole. Questa richiesta vale anche nel caso di costruzioni, separate, a un unico livello, distribuite sul lotto?  
*Si tenga conto che la suddivisione delle singole unità, sia in orizzontale sia in verticale, deve preservare l'autonomia dei servizi, vale a dire ogni unità deve essere provvista dei locali comuni 1.3/1.4/1.5/1.6/1.7/1.8. Va garantita la funzionalità dell'organizzazione interna, che un eventuale eccessivo frazionamento potrebbe invece compromettere.*
- 51 Le 10 camere e il soggiorno devono stare sullo stesso piano?  
*Non è necessario, ma si tenga conto che il soggiorno deve essere facilmente raggiungibile dalle camere.*
- 52 Quale arredamento necessitano le camere? Un letto semplice o un letto doppio? Vive solo una persona? Quanto tempo al giorno rimane in camera?  
*Vedi bando di concorso al punto 8.1.  
Un letto elettrico. Oltre alla notte, l'utente resta in camera per alcune ore di riposo al giorno.*
- 53 E' corretto intendere che è richiesto unicamente 1 servizio wc per piano abitativo (cfr. punto "1.3 servizi comuni" del programma al punto 8.2 del bando)?  
*E' corretto, si veda anche risposta alla domanda 50.*
- 54 Il locale sorvegliante deve essere collocato al medesimo livello delle camere? Se le camere sono collocate su più livelli occorre avere due locali sorvegliante? Il locale sorvegliante può essere collocato ad un livello diverso dal/i locale/i soggiorno?  
*Il locale sorvegliante è uno solo anche nel caso vi sia una disposizione su più piani o in unità separate. Esso può essere ad un livello diverso dal/i locale/i soggiorno.*
- 55 Il locale soggiorno può essere suddiviso su due livelli differenti? In caso affermativo la cucina va suddivisa in due spazi distinti oppure può essere realizzata ad un livello differente del soggiorno? Come è prevista la cucina, di tipo industriale o domestico? Se il soggiorno è suddiviso su due livelli differenti anche i servizi wc devono essere raddoppiati?  
*Cucina e soggiorno devono essere allo stesso livello per una questione di gestione del personale, che altrimenti non sarebbe sufficiente. La cucina è di tipo domestico.*

- 56 La "zona soggiorno comune" (cfr. punto 2.2 del programma al punto 8.2 del bando) viene utilizzata anche quale zona pranzo?  
*Sì.*
- 57 La zona soggiorno comune viene utilizzata anche quale zona pranzo?  
*Vedi risposta alla domanda 56.*
- 58 Nel bando al punto 8.2 il soggiorno comune viene considerato suddivisibile in due unità, è possibile suddividerlo in più parti in base al numero di piani di progetto?  
*Si veda anche la risposta alla domanda 55. La suddivisione citata è pensata quindi all'interno dello stesso piano.*
- 59 Il nuovo soggiorno è riservato soltanto agli ospiti della costruzione prevista o è aperto agli altri ospiti del centro, a chi ci lavora e ai visitatori?  
*Aperto anche agli altri utenti dell'Istituto.*
- 60 Se si prevedesse un solo piano per la zona abitativa, i locali comuni e di servizio potrebbero essere 1 solo, o devono essere 2 comunque?  
*Devono essere due comunque.*
- 61 È possibile dividere il soggiorno? Anche su due livelli/piani distinti? Se sì, la divisione del soggiorno (superficie) come deve essere pensata? Se le camere sono poste su più livelli, bisogna tenerne conto per l'eventuale dimensionamento della "frazione" di soggiorno?  
*Si veda anche la risposta alle domande 55 e 58. Il soggiorno deve essere a livello della cucina, può essere suddiviso se garantisce il servizio pasto in una parte e l'attività ricreativa dall'altra (in una proporzione di ca. 50-50%).*
- 62 Il soggiorno può essere posto ad un livello differente rispetto alla zona abitativa individuale?  
*Sì.*
- 63 p.to 8.2 Il programma. Cosa si intende per cucina chiusa? Qual è la destinazione di questo locale? Quali saranno i suoi fruitori?  
*La cucina deve potere essere chiusa, nel senso di un locale separabile dal soggiorno.*
- 64 La cucina deve avere un contatto diretto col soggiorno? E se il soggiorno è diviso su due piani distinti?  
*Sì.  
No, cucina e soggiorno devono essere sullo stesso piano come da risposta alla domanda 55.*
- 65 Dove pranzano gli ospiti?  
*Nel soggiorno o nella mensa dello stabile occupazionale.*
- 66 Si possono prevedere e/o sono richiesti balconi, ballatoi e/o porte finestre per le camere? E per i soggiorni?  
*Le finestre rimangono chiuse a chiave per una questione di sicurezza. Non è richiesto nulla di specifico ed è lasciata libertà ai progettisti.*
- 67 Esiste un'altezza minima dei locali camere? Esiste un'altezza minima del locale soggiorno? Per quanto riguarda le camere esiste una tipologia di riferimento? (vedi p.es. case anziani cantone).  
*Per le altezze in luce dei locali è auspicata un'altezza minima di 2.50 m. Per l'organizzazione degli spazi fa stato il documento M, allegato al bando di concorso.*



- 68 C'è una altezza in luce dei locali abitabili da rispettare?  
*Vedi risposta alla domanda 67.*
- 69 Qual è l'altezza netta minima consentita per i locali del nuovo stabile?  
*Vedi risposta alla domanda 67.*

### **PROGRAMMA, funzioni esterne**

- 70 Durante il sopralluogo abbiamo constatato che i percorsi esterni sono delimitati da cancelletti. Gli ospiti vi possono accedere? I percorsi vanno mantenuti?  
*Gli ospiti vi accedono se accompagnati. Vanno mantenuti i percorsi necessari in funzione della nuova organizzazione.*
- 71 Nel bando non vengono menzionate esigenze particolari in riferimento alle aree esterne. Si chiede unicamente che siano facilmente fruibili dagli ospiti. Al momento tali aree esterne sembrano alquanto spezzettate, molto articolate e poco fruibili. Come e quando si immagina che vengono utilizzati questi spazi esterni? Vi sono spazi esterni per voi necessari da pensare/integrare al progetto per determinate attività (si intende in particolare la zona sottostante e laterale allo stabile Occupazionale)?  
*Il bando fa un riferimento chiaro alla richiesta che il nuovo edificio sappia inserirsi nei percorsi esistenti e funga da elemento di riordino degli stessi. Gli spazi esterni e di collegamento sono elementi importanti per la fruizione da parte degli ospiti dell'istituto, per cui l'ente banditore si attende delle proposte in questo senso, anche in relazione alle zone descritte nella domanda.*
- 72 Gli spazi esterni come i giardini ed il teatro all'aperto sono accessibili ai pazienti della struttura durante tutto l'anno? Se sì i pazienti devono essere accompagnati o in qualche modo sorvegliati dal personale di servizio mentre si trovano in questi spazi?  
*Sì. A dipendenza delle autonomie.*
- 73 Al momento, lungo la strada cantonale, è presente un percorso (protetto da un guardrail verso la strada) che porta ad una scala sempre chiusa da un cancello. Si rileva che quest'area, lungo la strada, non è praticamente mai utilizzata e quindi apparentemente non ha una vera funzione specifica. Tale area può essere ripensata o dev'essere mantenuta?  
*Tale area può venire ripensata nel concetto generale di intervento.*
- 74 Vi è una ragione specifica per mantenere la strada d'accesso situata a Sud-Ovest del comparto (si intende quella sotto lo stabile occupazionale)?  
*Vedi anche risposta alla domanda 24.*

### **PROGRAMMA, parcheggi**

- 75 Al fine di riorganizzare gli accessi, i percorsi e la disposizione dei posteggi attuali, ecc. chiediamo se è possibile ricevere un piano di situazione con indicati i posteggi attuali e l'area fornitori.  
*Il piano dei posteggi è l'allegato O, già a disposizione dei concorrenti. L'area fornitori è alla base della torre in pietra dell'ascensore.*
- 76 Nei pressi dell'accesso carrabile al nuovo edificio devono essere previsti dei nuovi posteggi?  
*Fa stato quanto descritto nel bando: non sono necessari parcheggi supplementari rispetto a quelli attualmente presenti, il cui numero complessivo va globalmente mantenuto. Il programma dei contenuti del presente bando non necessita a livello di Piano Regolatore di parcheggi supplementari.*

*Non sono da prevedere parcheggi al di fuori dell'area di concorso.*

- 77 I posteggi esistenti nei pressi dell'ascensore fornitori possono essere eliminati?  
*E' possibile una loro eliminazione e riorganizzazione, secondo quanto richiesto dal bando: il numero complessivo va globalmente mantenuto e la funzionalità delle forniture salvaguardata.*
- 78 Può essere modificato e ampliato il parcheggio in riva al lago?  
*Il parcheggio in riva al lago non fa parte dell'area del presente concorso e, al momento attuale, non ci sono i presupposti pianificatori per intervenire.*
- 79 Si possono risistemare/ampliare i passaggi esistenti sopra il fiume (zona posteggi accesso fornitori e l'accesso alla stradina che ci arriva) ?  
*Si veda la risposta alla domanda 77, e si proceda nel rispetto delle leggi e delle norme in vigore.*
- 80 Nel programma non vengono richiesti parcheggi supplementari. Qual è il numero esatto dei posteggi attuali? E' possibile un ampliamento dell'area parcheggi situata tra il lago e la strada?  
*Si vedano le risposte alle domande 76 e 78.*
- 81 Sarebbe possibile avere un organigramma delle circolazioni interne/esterne esistenti e dei parcheggi per i vari attori: utenti, personale, fornitori, visitatori?  
*Si veda la risposta alla domanda 75.*
- 82 I posteggi esistenti rispettano tutti le norme VSS per gli stalli e le manovre?  
*Eventuali divergenze dei posteggi attuali rispetto alle norme VSS sono tollerate dagli utenti.*
- 83 È possibile interrare i parcheggi?  
*Nel rispetto del budget indicato.*

### **PRESCRIZIONI EDILI, corso d'acqua**

- 84 Quando è in piena, il fiume crea particolari problemi?  
*No. Lo stesso è però monitorato con regolarità e a monte vengono svolti lavori di manutenzione e pulizia per lasciare libero il corso d'acqua.*
- 85 L'articolo no. 8.4 del bando specifica che "la distanza da mantenere dal corso d'acqua per le nuove costruzioni risulta essere di 8.00 m in aggiunta alla larghezza dell'alveo per sponda". Tale distanza vale anche per le parti di corso d'acqua interrate? E' possibile ricevere una planimetria dwg con indicata la linea d'arretramento dal corso d'acqua presente all'interno dell'area di concorso?  
*Abbiamo posto direttamente le varie questioni relative alle distanze e alle costruzioni in prossimità del riale all'Ufficio dei corsi d'acqua, Divisione delle costruzioni, Dipartimento del Territorio. Le distanze da mantenere rispetto al corso d'acqua sono indicate nel documento allegato U, piano sottoposto per approvazione preventiva allo stesso Ufficio, condiviso anche dall'Ufficio Tecnico comunale. In sintesi: nel caso di un corso d'acqua interrato viene richiesto un arretramento tecnico per permettere interventi di manutenzione. Tale arretramento è da considerare pari a 3.00m dal bordo dell'alveo, valevole anche nella parte parzialmente a cielo aperto, data la situazione. Le nuove costruzioni possono arrivare fino a questo arretramento.*
- 86 Considerando le normative che riguardano i corsi d'acqua e in particolare che:  
- la larghezza dell'alveo è difficilmente definibile graficamente  
- vi sono parti coperte e parti scoperte del corso d'acqua

Non sarebbe meglio definire esattamente, con un piano digitale fornito ai progettisti, quale area non può essere edificata nei pressi del corso d'acqua? Evitando così interpretazioni delle norme in vigore?  
*Vedi risposta alla domanda 85.*

- 87 Al fine di evitare errate interpretazioni, si chiede di ricevere un piano ufficiale (uguale per tutti) con indicati gli arretramenti da rispettare dal corso d'acqua.  
*Vedi risposta alla domanda 85.*
- 88 Sarebbe possibile trasmettere dei piani e delle sezioni dove è indicata la linea di arretramento rispetto al corso d'acqua?  
*Vedi risposta alla domanda 85.*
- 89 La distanza di 8 mt dal corso d'acqua è da rispettare anche se la quota dello stesso è molto inferiore rispetto alla nuova costruzione? inoltre il corso d'acqua è già parzialmente coperto dalla rampa carrabile che da accesso all'ascensore di servizio (torre ascensore in pietra).  
*Vedi risposta alla domanda 85.*
- 90 Edifici o parti di edificio situati alla medesima quota della passerella coperta (che attraversa il riale) quale distanza dall'argine devono rispettare? Questa distanza vale anche per edifici situati ad una quota di 8.00 ml più alta dell'alveo del riale?  
*Vedi risposta alla domanda 85.*
- 91 La presenza di un riale, seppur incanalato, lascia presupporre ad una distanza da esso, come da tutti i corsi d'acqua, cioè 8 metri come indicato nel bando? Oppure la distanza in questo caso non è richiesta? Sarebbe utile che l'ente banditore emettesse un piano con le distanze dal riale segnate con precisione.  
*Vedi risposta alla domanda 85.*
- 92 In caso di riorganizzazione del collegamento ascensore fornitori (attualmente situato ad una distanza di ca. 5.00 ml dal corso d'acqua coperto) quale distanza sarà da rispettare?  
*Vedi risposta alla domanda 85.*
- 93 La distanza dal corso d'acqua di 8 ml va conteggiata dall'asse dell'alveo?  
*Vedi risposta alla domanda 85.*
- 94 Un nuovo manufatto (passerella o ponte) posta al di sopra del torrente è possibile? Con quale dimensione massima e a quale altezza minima?  
*Si mantengano le caratteristiche e le dimensioni attuali.*
- 95 Eventuali nuove passerelle (in sostituzione all'attuale) potrebbero essere oggetto di un rifiuto da parte dell'ufficio corsi d'acqua?  
*Vedi risposta alla domanda 94.*
- 96 È possibile coprire parzialmente la tratta scoperta del riale? È possibile scoprire parzialmente la tratta coperta del riale?  
*Non viene più concessa la copertura di un corso d'acqua. Se una tratta del riale viene rimessa a cielo aperto, non è più possibile compensare coprendo un'altra parte.*
- 97 E' possibile immaginare uno scoperchiamento del corso d'acqua, anche solo parziale? Se si, deve/può essere compensato con un'equivalente area coperta.  
*Vedi risposta alla domanda 96*
- 98 E' possibile edificare in corrispondenza dell'attuale parcheggio, a sud dello stabile abitativo,

derogando dalla distanza di 8 m dall'alveo del fiume?

*L'area in questione si trova al di fuori dell'area destinata all'ampliamento.*

99 Si possono creare passaggi sopra il fiume ?

*Non al di sopra dell'alveo a cielo aperto.*

100 Si possono risistemare/ampliare i passaggi esistenti sopra il fiume (zona posteggi accesso fornitori e l'accesso alla stradina che ci arriva)?

*Si possono risistemare ma non ampliare, vedi anche risposta alla domanda 96.*

### **PRESCRIZIONI EDILI, distanze tra edifici**

101 E' necessario mantenere la distanza di 6 m dall'edificio a due piani adibito a deposito situato ad ovest dello stabile occupazionale?

*Si, poiché anche se adibito a deposito, l'edificio è più alto di 3 m.*

102 La distanza di edifici di 6 m vale anche per parti abitabili sottoterra?

*No. Solitamente i locali interrati non possono essere abitabili, anche se il PR permette la formazione di locali commerciali nel primo piano interrato.*

Per le parti non abitabili?

*No.*

È pensabile attaccare il nuovo edificio a uno dei 2 esistenti?

*Sì, come costruzione in contiguità, tenendo conto del corretto funzionamento dei locali a cui ci si attacca e dei limiti imposti dal budget.*

103 Quale distanza va mantenuta dalla passerella e dall'ascensore per i fornitori per l'inserimento di un nuovo volume?

*In contiguità o 6 m.*

### **PRESCRIZIONI EDILI, altezze**

104 Si potrebbe tenere la quota del tetto del nuovo edificio alla stessa quota dei due edifici esistenti, anche se una facciata risulterebbe di una altezza maggiore ai 15 metri consentiti dal PR?

*No. L'altezza massima consentita non è derogabile.*

105 Rispetto a quale quota va considerata l'altezza massima dell'edificio ?

*L'altezza va misurata secondo quanto contemplato dalla Legge edilizia cantonale.*

106 Quant'è l'altezza massima per i muri di sostegno lungo la strada cantonale? Viene imposto un arretramento se supera una certa altezza?

*I muri di sostegno lungo la strada devono adeguarsi al terreno naturale soprastante. Per i riempimenti fa stato quanto indicato dalla Legge edilizia cantonale.*

### **PRESCRIZIONI EDILI, varie**

107 Quali sono i requisiti minimi di cui tener conto per il problema del disturbo fonico generato dall'antistante strada cantonale? Vi sono imposizioni particolari?

*Vedi art. 31, Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF):*

*Art. 31 Autorizzazione di costruire nelle zone esposte ai rumori*

<sup>1</sup> Quando i valori limite d'immissione sono superati, la costruzione o la modificazione sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore può essere autorizzata soltanto se detti valori possono essere rispettati:

- a. grazie alla disposizione dei locali sensibili al rumore sul lato opposto dell'edificio rispetto al rumore stesso; oppure
- b. grazie a misure di costruzione o di sistemazione che proteggano l'edificio dai rumori.

108 Quali precauzioni vanno prese da parte dei progettisti in considerazione del fatto che ci si trova in una zona di pericolo?

Vedi art. 34, Linee guida cantonali, Regolamento edilizio:

L'area di pericolo segnata sul piano è indicativa e non è classificata in nessun grado di pericolosità.