

Concorso internazionale di progettazione per la riqualificazione del complesso edilizio di Via delle Orsole 4, Milano

Data del documento: 18.01.2018

ELENCO DOMANDE/RISPOSTE > PRIMO GRADO

Domanda n. 1 del 27/12/2017

1)La proprietà preferisce una futura utenza unitaria di tutto l'edificio o preferisce una distribuzione che divida l'edificio in parti funzionalmente autonomi con più ingressi ad es. l'edificio storico che potrebbe avere un suo ingresso autonomo da Vicolo S.Maria alla Porta ?

2) L'edificio è inserito in un isolato a prevalente destinazione residenziale. E da una prima indagine immobiliare di massima sembrerebbe preferibile destinare a residenza i piani sopra il piano terra dividendo l'immobile esistente in appartamenti di lusso come il vicino intervento di Via Gorani , risultando invece poco competitiva la destinazione ad uffici per la scarsa superficie dei singoli piani, per l'interpiano troppo basso dei piani 3,4,5,6, per la localizzazione appartata e poco visibile, per la difficoltà di inserire un parcheggio a norma all'interno delle strutture esistenti . La proprietà è interessata ad una proposta di trasformazione dell'immobile come residenza o la destinazione terziaria è la scelta da seguire ?

3)mancano i disegni dei vari piani della parte storica Verso S.Maria alla Porta, nei documenti c'è solo un piano terra molto vago

4) si può demolire il secondo corpo scale , che serve solo alcuni piani ?

1) La proprietà privilegia il raggiungimento di una soluzione progettuale che consenta una futura utenza con molteplici tenant e un conseguente approfondimento progettuale degli aspetti legati alla modularità, frazionabilità, flessibilità e comfort nell'utilizzo degli spazi. In questo ambito i candidati sono liberi di proporre la soluzione che ritengono più adeguata, ferma restando la conformità al bando, alle indicazioni del DPP e alla normativa di settore.

2) La proposta progettuale deve prevedere anche la destinazione ad uso uffici. I concorrenti sono liberi di elaborare soluzioni comprensive di ulteriori finalizzazioni degli spazi, purché sia garantita la coerenza con i contenuti del bando, del DPP (in particolare, si veda art. 5 del DPP), nonché del quadro economico ivi riportato.

3)Si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: concorsoviadelleorsole.concorrimi.it

4) I partecipanti possono proporre le soluzioni progettuali da loro ritenute più idonee, ferma restando la conformità al bando, alle indicazioni del DPP (in particolare, si veda art. 5 – Obiettivi generali da perseguire) e alla normativa di settore. Nello specifico si richiama l'art. 13.2.d delle Norme di Attuazione al Piano delle Regole del Comune di Milano secondo il quale sul complesso edilizio "sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, completamento e nuova costruzione." .

Domanda n. 2 del 27/12/2017

E' possibile trasformare l'edificio in una struttura sanitaria con ambulatori aperti al pubblico al piano terra ed alloggi protetti ai piani superiori ?

No, in quanto verrebbe a mancare la coerenza con gli obiettivi che l'Ente banditore si prefigge in merito alle differenti funzionalizzazioni auspiccate per gli spazi. Si suggerisce di attenersi ai contenuti del bando, del DPP (in particolare, si veda l'art. 5 del DPP), nonché del quadro economico ivi riportato

Domanda n. 3 del 27/12/2017**Nella documentazione della sanatoria del 1997 manca il quinto piano. Si può averlo ?**

Il 5° piano non era riportato nella documentazione in possesso inerente la Sanatoria 1997. Per la relativa planimetria si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: concorsoviadelleorsole.concorrimi.it

Domanda n. 4 del 27/12/2017**Si può avere l'analitico ed il disegno con cui è stata calcolata la s.l.p. esistente? Serve per avere un riferimento per il ricalcolo globale della slp di progetto e degli eventuali trasferimenti di slp**

Si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: concorsoviadelleorsole.concorrimi.it

Domanda n. 5 del 28/12/2017**All'interno della doc.ne messa a disposizione dei concorrenti non c'è nemmeno un file dwg. Non sarebbe possibile ovviare a questa grave lacuna?**

Si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: concorsoviadelleorsole.concorrimi.it

Domanda n. 6 del 31/12/2017**Il DDP riporta che il completamento della cortina su Via Delle Orsole, , tramite la costruzione sopra l'arretramento , permette dal punto di vista urbanistico una maggiorazione della slp esistente. Ma l'edificio antistante, sempre della Camera di Commercio , è a distanza minore di 10 mt, e una nuova costruzione su tale zona sembra in contrasto con l'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 che prescrive una distanza minima di 10 mt. La domanda è : è possibile completare il fronte costruendo sopra l'arretramento su Via delle Orsole oppure prevale la prescrizione del DM 1444/1968?**

Si, è possibile completare il fronte costruendo sopra l'arretramento su via delle Orsole, poiché il complesso edilizio in questione ricade nei N.A.F.. A tal proposito, si faccia riferimento al Regolamento Edilizio del Comune di Milano, che evidenzia questa eccezione all'art. 86.3 in base al quale:

" Fatta eccezione per gli interventi edilizi realizzati nei N.A.F., negli interventi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati è sempre obbligatoria la distanza minima assoluta di almeno m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, [...]".

Domanda n. 7 del 31/12/2017**L'edificio in adiacenza alla chiesa di S.Maria alla Porta è evidentemente un edificio non antico : ha gronda in vivo di calcestruzzo, persiane in alluminio,etc. e anche la Sovrintendenza ha tolto il vincolo. Si può prevedere un rifacimento del prospetto di tale edificio ?**

I partecipanti possono proporre le soluzioni progettuali da loro ritenute più idonee, ferma restando la conformità al bando, alle indicazioni del DPP (in particolare, si veda art. 5 – Obiettivi generali da perseguire) e alla normativa di settore. Nello specifico si richiama l'art. 13.2.d delle Norme di Attuazione al Piano delle Regole del Comune di Milano secondo il quale sul complesso edilizio "sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, completamento e nuova costruzione."

Domanda n. 8 del 31/12/2017**Manca la sezione trasversale del corpo con il tetto a falde su Via Delle Orsole e la sezione trasversale e le piante dei tre piani del corpo basso più antico in adiacenza alla Chiesa di S.Maria alla Porta . Si può avere la documentazione precisa di queste parti del complesso ?**

Le sezioni trasversali in possesso dell'Ente Banditore sono solo quelle allegate al bando e a quanto fornito sinora attraverso le NEWS. Per le planimetrie, si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: concorsoviadelleorsole.concorrimi.it

Domanda n. 9 del 31/12/2017

nel DDP sono segnate delle superfici lorde che comprendono anche terrazze etc. ma manca il dato della s.l.p. globale dell'edificio esistente, dato che è fondamentale per il controllo del rispetto delle norme vigenti. Qual'è il numero globale della s.l.p autorizzata dell'edificio esistente ?

Si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: concorsoviadelleorsole.concorrimi.it

Domanda n. 10 del 31/12/2017

Si può cambiare il gruppo di progettazione tra la consegna del primo grado e l'eventuale secondo grado ?

No. Come previsto dall'art. 4 del bando ("CAUSE DI INCOMPATIBILITA' E MOTIVI DI ESCLUSIONE"): "Tra primo e il secondo grado non potrà essere modificata la composizione del gruppo concorrente, pena l'esclusione."

Domanda n. 11 del 31/12/2017

la quota intorno all'edificio è molto variabile nel senso che su Vicolo Santa Maria Alla Porta è presente una rampa che collega il livello più alto in adiacenza alla Chiesa rispetto al livello più basso verso via Delle Orsole. Si può avere un piano quotato delle aree esterne all'edificio per una corretta impostazione dei piani e degli accessi degli automezzi, per evitare dislivelli ?

Si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: concorsoviadelleorsole.concorrimi.it. In particolare a quanto fornito con la news del 18/01/2018.

Domanda n. 12 del 31/12/2017

la quota intorno all'edificio è molto variabile nel senso che su Vicolo Santa Maria Alla Porta è presente una rampa che collega il livello più alto in adiacenza alla Chiesa rispetto al livello più basso verso via Delle Orsole. Si può avere un piano quotato delle aree esterne all'edificio per una corretta impostazione dei piani e degli accessi degli automezzi, per evitare dislivelli ?

Si veda risposta n. 11

Domanda n. 13 del 31/12/2017

E' possibile avere il progetto della piazzetta antistante appena rifatta in modo da inserirla correttamente nel piano terra, per gli accessi, per la posizione dell'albero, per capire l'eventuale cantierizzazione etc. ?

Il progetto della nuova sistemazione della piazzetta antistante non è in possesso dell'Ente Banditore. I concorrenti possono eventualmente richiederlo al Comune di Milano e/o effettuare un rilievo, essendo i luoghi fruibili ed accessibili a chiunque.

Domanda n. 14 del 31/12/2017

il parcheggio interrato sembra molto problematico perchè la rampa esistente è completamente fuori norma e l'eventuale montauto automatico deve essere a cielo aperto , condizione molto difficile da realizzare. Eventualmente, superate queste difficoltà sull'accesso che per ora sembrano insormontabili, quanti posti auto bisogna prevedere ? Si parla di nove autoveicoli al massimo o più di nove ? E' essenziale questo dato.

La previsione di un parcheggio interrato, pur rientrando tra gli obiettivi generali del DPP, non costituisce una conditio sine qua non. Spetta ai partecipanti l'onere di valutare la fattibilità e realizzabilità del parcheggio interrato, eventualmente meccanizzato, anche in relazione al progetto complessivo e al quadro economico dell'intervento.

Si specifica comunque che non è richiesto un numero minimo di posti auto da prevedersi.

Domanda n. 15 del 08/01/2018

Richiesta di chiarimenti sui criteri di giudizio del primo grado :

1) Premesso che l'edificio è esistente, all'interno di un'area archeologica, non collegabile alla rete del teleriscaldamento, all'interno di un tessuto edilizio molto vicino e abbastanza alto, non sono possibili le adozioni di forme alternative e rinnovabili di energia, se non in minima parte per uno scambio geotermico del terreno e la copertura fotovoltaica . A meno di utilizzare per il futuro utilizzo dell'edificio solo operatori di energia rinnovabile, cosa che appartiene però alla gestione,

- non al progetto. Cosa si intende per originalità delle scelte energetiche nel caso di specie ? Cosa dobbiamo inventarci ?
- 2) Per avere una minimizzazione delle dispersioni termiche ed uniformità delle funzioni le facciate vanno interamente rifatte ed il volume va molto semplificato . Si possono prevedere interventi estesi sulla stereometria globale dell' edificio , nel rispetto delle norme e regolamenti vigenti, al fine di avere un edificio stereometricamente molto diverso ?
- 3) il piano terra è alto 5,40 , non permette due piani, ma solo un piano molto alto con forti consumi energetici. Si può controsoffittarlo per diminuire i consumi ?
- 4) non si capisce il criterio " Semplicità e economicità delle attività di manutenzione e pulizia" : si intendono le superfici esterne dell'edificio o le superfici interne (che in genere sono abbastanza standard, a meno di utilizzo di legni particolari) ?
- 5) se per "Semplicità e economicità delle attività di manutenzione e pulizia" si intendono anche le superfici esterne , è possibile proporre una facciata a verde verticale che ha un ottimo impatto ambientale e aiuta la certificazione leed ma che richiede una continua manutenzione ?
- 6) se per "Semplicità e economicità delle attività di manutenzione e pulizia" si intendono anche le superfici esterne , è possibile proporre una facciata completamente vetrata che ha un ottimo sul benessere ambientale di chi vive all'interno dell'edificio per la luminosità naturale ma che richiede una continua pulizia esterna ?

7) Sostenibilità economica:

Avendo solo 5000 battute per tutta la relazione è impossibile dimostrare la "coerenza tra i costi ipotizzati, le soluzioni progettuali, la qualità architettonica proposti rispetto agli obiettivi e le linee di indirizzo di cui al presente bando ". Ci vorrebbero almeno 5 fogli A4 di computo per dimostrare solo questo punto.

Si chiede se è possibile rimandare questo criterio al secondo grado del concorso in cui si possono fare i necessari approfondimenti. Altrimenti, con 5000 battute, si possono solo enunciare buoni propositi.

1) E' onere del progettista individuare la soluzione più idonea, efficace, sostenibile nella misura compatibile con il contesto e la specificità dei luoghi. Non è richiesto ai partecipanti di "inventare" scelte energetiche, bensì di valutare con attenzione le alternative e best practice disponibili e implementabili.

2) I partecipanti possono proporre le soluzioni progettuali da loro ritenute più idonee, ferma restando la conformità al bando, alle indicazioni del DPP (in particolare, si veda art. 5 – Obiettivi generali da perseguire) e alla normativa di settore. Nello specifico si richiama l'art. 13.2.d delle Norme di Attuazione al Piano delle Regole del Comune di Milano secondo il quale sul complesso edilizio "sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, completamento e nuova costruzione."

3) Sì, questa possibilità è contemplata dall'art. 5 del DPP: "sono concessi abbattimenti di tramezzi esistenti e l'alterazione dei volumi interni mediante pannellature verticali e orizzontali anche con la finalità di mascherare l'eventuale passaggio di condotti e componenti degli impianti termomeccanici di futura realizzazione."

4) Il criterio " Semplicità e economicità delle attività di manutenzione e pulizia" fa riferimento tanto alle attività di manutenzione da prevedersi sugli impianti e relativi componenti quanto alla pulizia delle superfici interne ed esterne dell'edificio.

5) I partecipanti posso proporre le soluzioni progettuali da loro ritenute più idonee, fermo restando il rispetto dei contenuti del bando e del DPP (in particolare, si veda art. 5 – Obiettivi generali da perseguire).

6) I partecipanti posso proporre le soluzioni progettuali da loro ritenute più idonee, fermo restando il rispetto dei contenuti del bando e del DPP (in particolare, si veda art. 5 – Obiettivi generali da perseguire).

7) Si conferma la lunghezza massima della relazione di 5.000 battute, trattandosi del primo grado del concorso.

Le modalità di attribuzione dei punteggi spettano esclusivamente alla Commissione Giudicatrice, pertanto l'Ente Banditore non può fornire indicazioni a questo proposito.

Non è possibile rimandare il criterio al secondo grado.

Domanda n. 16 del 09/01/2018

E' possibile riutilizzare la SLP ottenuta nell'ipotesi di demolizione di volumi esistenti (eventualmente anche oggetto di sanatoria), sommandola a quella differenziale di circa 407 mq. indicata nel documento preliminare?

I partecipanti possono proporre le soluzioni progettuali da loro ritenute più idonee, ferma restando la conformità al bando, alle indicazioni del DPP (in particolare, si veda art. 5 – Obiettivi generali da perseguire) e alla normativa di settore. Nello specifico si richiama l'art. 13.2.d delle Norme di Attuazione al Piano delle Regole del Comune di Milano secondo il quale sul complesso edilizio "sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, completamento e nuova costruzione." .

Domanda n. 17 del 09/01/2018

E' possibile riutilizzare la SLP ottenuta nell'ipotesi di demolizione di volumi esistenti (eventualmente anche oggetto di

sanatoria), sommandola a quella differenziale di circa 407 mq. indicata nel documento preliminare?

Si veda risposta n. 16

Domanda n. 18 del 09/01/2018

Il corpo basso, menzionato nel documento preliminare, è documentato nei pdf allegati, solo per il piano terra, mancano infatti gli altri livelli. Questo corpo deve essere compreso nella progettazione? e se sì, come reperire i disegni dei livelli mancanti?

Si, il corpo basso deve essere compreso nella progettazione. Per quanto riguarda la documentazione ulteriore richiesta, si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: concorsoviadelleorsole.concorrimi.it

Domanda n. 19 del 09/01/2018

I pdf allegati non contengono una scala grafica, cosa che rende poco oggettiva la costruzione del modello 2d e 3d, potreste fornirci i pdf, integrando la scala grafica corrispondente?

Si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: concorsoviadelleorsole.concorrimi.it

Domanda n. 20 del 09/01/2018

Buongiorno, nella documentazione sembrano non essere presenti file dwg di piante prospetti e sezioni. Verranno forniti successivamente?

Distinti saluti

Le sezioni trasversali e i prospetti in possesso dell'Ente Banditore sono solo quelli allegati al bando e a quanto fornito sinora attraverso le NEWS. Per le planimetrie, si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: concorsoviadelleorsole.concorrimi.it

Domanda n. 21 del 09/01/2018

Sarebbe opportuno inserire tra i files a base di gara un rilievo di tutti i livelli dell'edificio, i prospetti e le sezioni significative in formato dwg editabile.

In attesa di cortese riscontro

Saluti

Si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: concorsoviadelleorsole.concorrimi.it

Domanda n. 22 del 11/01/2018

non è un chiarimento ma una richiesta.

Il file dwg è in versione 2018, si potrebbe avere almeno in versione 2017?

Si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: concorsoviadelleorsole.concorrimi.it, in particolare alla NEWS "File dwg planimetrie in versione 2010".

Domanda n. 23 del 15/01/2018

Nei dwg del rilievo da voi fornito non è presente l'indicazione delle quote altimetriche, indispensabili per la redazione delle sezioni necessarie.

Potete fornirci documentazione in merito?

Si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: concorsoviadelleorsole.concorrimi.it

Domanda n. 24 del 15/01/2018

E' possibile inserire del testo nelle tavole ?

Per quanto concerne gli elaborati richiesti per il primo grado si faccia riferimento all'art. 10 del bando "PRIMO GRADO - ELABORATI RICHIESTI". Eventuali caratteri di testo possono essere inseriti qualora strettamente necessari ad illustrare l'idea di progetto.
