

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind concesionarea prin licitație publică a unui spațiu situat în șanțurile
Fortificației de tip Vauban, Cetatea Alba Carolina, Bastionul Trinitarienilor (spațiul
nr.1)

NOTA CONCEDENTULUI

Având în vedere dezvoltarea ansamblului istoric Cetatea Alba Carolina și intrarea acesteia în circuitele turistice interne și internaționale, constatând că este un flux de vizitatori, turiști în continuă creștere pe toate traseele superioare ale monumentului cu obiectivele sale turistice și cunoscându-se potențialul încă nefructificat și al zonei inferioare situată în șanțurile Fortificației de tip Vauban, amenajată și aceasta dar mai puțin cunoscută și folosită cu precădere doar de cetățenii municipiului ca și o zonă de promenadă și recreere. În acest perimetru există și spații interioare de diverse suprafețe și forme, care nu sunt puse în valoare, și care la rândul lor reprezintă un potențial mijloc de a crește potențialul turistic al zonei, prin exploatarea lor cu diverse funcțiuni care prin natura lor să dea viață zonei în discuție, să mărească numărul de turiști, și să producă venituri directe și indirecte bugetului local, prin redevență și prin impozitele aferente spațiilor și activităților desfășurate în acestea.

În acest sens, CONCEDENTUL a executat prin firme specializate studii de specialitate specifice monumentelor istorice, expertize tehnice, cât și rapoarte de evaluare, care au stat la baza întocmirii întregului material ce stă la baza licitației în cauză.

Studiul care prezintă atât situația existentă a spațiului cât și cea propusă și care este parte integrantă a documentației prezente, numit în continuare „**studiu D.A.L.I.**” are caracter obligatoriu pentru toți ofertanții câștigatori și va sta la baza elaborării **PROIECTULUI DE AUTORIZARE și a PROIECTULUI TEHNIC**

și este denumit:

REVITALIZARE A ȘANȚURILOR FORTIFICAȚIEI DE TIP VAUBAN CETATEA “ALBA CAROLINA”, SPAȚII INTERIOARE LIBERE MUNICIPIUL ALBA IULIA, JUD. ALBA PR.NR.XXIII-939/2013 FAZA: D.A.L.I

- Extrasul din „**studiu D.A.L.I.**” aferent fiecărui spațiu cu planșele aferente se regăsește la **anexa 1 la STUDIUL DE OPORTUNITATE**

– Costul **studiului D.A.L.I.** aferent fiecărui spațiu în parte se regăsește la **anexa 2 la STUDIUL DE OPORTUNITATE** și este obligatorie pentru ofertantul câștigător

–

I.Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Imobilul (construcție) ce urmează să fie concesionat este spațiul situat în șanțurile Fortificației de tip Vauban, Cetatea Alba Carolina, Bastionul Trinitarienilor (spațiul nr.1 cu indicativul M4B1), fiind denumit zona urechii de nord, colțul de sud-est al vechii

cețăți din epoca medievală, având Aria utilă de 205,07 mp și Aria construită de 401,31 mp, poziția pe Lista Monumentelor Istorice:codul LMI 2010, AB-II-a-A-00088 .

Bunul imobil(construcție) mai sus arătat aparține domeniului public al municipiului Alba Iulia.

Cetatea Alba Carolina este edificată de-a lungul unei istorii de aproape două milenii.

Primul nucleu al actualului oraș edificat, în secolul II(Apulum), a fost castrul legiunii romane Gemina; a urmat apoi Bălgrad, orașul care renaște după perioada în care regiunea a fost străbătută de popoarele barbare(1241-invazia tătară; 1442 atacul turcilor) urmând apoi perioada principatului autonom al Transilvaniei (1541-1690); dezvoltarea în spiritul renesantist italian a orașului cetate medievală (1516-sec.XVII).În anul 1688, Transilvania intră în componența Imperiului habsburgic, iar în anul 1711 se hotărăște începerea construirii unei fortificații.

Construcția Cetății bastionare a început după instaurarea dominației habsburgice în Transilvania, la începutul sec. al XVIII-lea (1715-1738).Cetatea este reprezentativă pentru tipul de fortificație de tip”Vauban” și a fost construită după planurile inginerului militar și arhitect al cetății Giovanni Morando Visconti, în perioada conducerii trupelor militare de către generalul Stefan de Steinville, suferind modificări în perioada activității lui Konrad von Weiss (1736) și a generalului Bohn (1747).

Cetatea este alcătuită conform necesităților militare ale timpului cu elemente de fortificație specifice armamentului greu utilizat.Organizarea tuturor acestor elemente s-a făcut atât planimetric cât și volumetric în ideea apărării de la distanță a cetății precum și în baza „principiului flancării reciproce”.Sunt prezente în cadrul formei stelate a fortificației elementele caracteristice de fortificare:bastioane(7), contragărzi, clești, șanț, anteșanț, glacis, etc.

Cele 7 bastioane sunt (după modulele de gestiune):

– Sf.Eugenia de Savoia, Sf.Stephani, Trinitarienilor, Sf. Michael, Sf.Carol, Sf.Elisabetha, Sf.Capistrano.

- Ravelinele (bastioane detașate) și contragărzile poartă numele bastioanelor pe care le apără. Accesul în cetate se face prin 6 porți, din care au decorație figurativă barocă.

Spațiul ce urmează a fi concesionat face parte din partea bastionului cu dublă centură de apărare, compusă din cavalierul vechiului bastion medieval și bastionul cetății tip Vauban, a fost mobilat cu piese de artilerie cu bătaie lungă spre zona de câmpie(inclusiv pe ravelinul ce proteja bastionul), inițial având probabil destinația de dotare defensivă pentru manevră trupe.

Pentru revitalizarea Cetății Alba Carolina, în urma lucrărilor de conservare și restaurare efectuate până acum s-au realizat trasee turistice:Traseul celor trei fortificații, Traseul eroilor neamului românesc, Traseul Porților, Traseul Sudic, Traseul Estic și Traseul Nordic. Toate aceste trasee au căutat să pună în valoare atât fondul construit a fortificației cu valoare istorică, cât și sistemele istorice defensive suprapuse ce caracterizează acest tip.

Imobilul(construcție)Bastionul Trinitarienilor(spațiul nr.1 cu indicativul M4B1) care urmează să fie concesionat, conform măsurătorilor efectuate în teren are următoarele arii caracteristice:

Au=205,7 mp

Ac=401,31 mp

Bastionul Trinitarienilor(conform lucrării ”Fortificația bastionară de tip Vauban de la Alba Iulia – prima jumătate a secolului XVIII-lea” a autorului Toma Goronea, publicată la Ed.Al.Terditas Alba Iulia în anul 2007), din care face parte spațiul ce va fi concesionat, a fost construit conform proiectului aprobat de Cureta Aulică de la Viena, ce stipula ”utilizarea vechilor bastioane în noile lucrări ale cetății de tip bastionar”.

Ca sistem structural, la realizarea structurii existente s-au preluat materiale de la zidurile vechii cetăți, astfel încât este prezentă accentuat piatra recuperată, pozată intercalat/local cu zidăria de cărămidă, structura fiind una mixtă cărămidă-piatră recuperată din zona bastionului medieval în stil italian nou și cortinele aferente lui, folosindu-se mortar de var hidraulic cu nisip fin, aditivat cu cărămidă pisată în proporție cu starea de umezeală a straturilor succesive de pământ, fundațiile fiind din piatră cu liant din mortar de var hidraulic.

Între structurile de zidărie dintre bastioane, s-a realizat o zonă de umplură de pământ până la traseul exterior al vechii cetăți medievale. Bastionul, atât în secțiune orizontală cât și verticală, a fost executat în conformitate cu normele manierei Vauban. S-a respectat tehnica de execuție pentru realizarea retragerii de la verticală a zidăriei, pentru a se obține fețe și flancuri funcționale. Aceste ziduri prezintă o secțiune de tip trapez cu baza în unghi drept, orientat către interior, spre masa de umplură de pământ ce trebuia întărită. Înclinarea fețelor de zidărie făcea trecerea de la grosimea zidului la bază 2,8-3 m, până la 1,8-2 m la partea superioară.

Fiind o structură interioară umplută cu pământ, toate spațiile realizate sunt boltite, dimensiunile geometrice (înălțime, lățime, lungime) fiind strict funcționale.

Ca finisaje interioare, spațiul prezintă pereți și bolți din cărămidă originale, curățate și rostuite (probabil cu ocazia ultimelor lucrări de restaurare). În prezent, există realizate pardoseli și scări (trepte, rampe scurte, interioare din cărămidă aparentă) pentru preluarea diferenței de nivel a traseului interior.

Spațiul prezintă instalație de iluminat improprie, dezactivată, iar ușa de acces la spațiu este din lemn, plină, vopsită, uzată fizic și moral.

Finisajele exterioare, se prezintă astfel:

- Zidăria aparentă a fețelor construite prezintă vegetație (crustă de alge verzi, licheni, strat ierbos, arbuști și puieți, precum și arbori la partea superioară, spre interior)

- Toate piesele din piatră sculptate, placarea cu piatră fasonată de talie de la soclu (elevație înaltă) prezintă degradări și pierderi de capacități fizice, în această zonă neexistând lacune în anvelopa exterioară

- Sistematizarea verticală (paviment realizat anterior) prezintă declivități și iarbă în zonele de rost a pieselor de piatră (pavele, calupi, etc.).

Recomandăm ca lucrările de restaurare, punere în valoare și amenajare a spațiului să fie executate de concesionar, pe cheltuiala sa, execuția acestor lucrări urmând a fi comandată la o firmă atestată de Ministerul Culturii și Cultelor, care dispune de dotare și personal corespunzător, atestat de Ministerul Culturii și Cultelor.

Se propune prin prezentul studiu să se prevadă obligația concesionarului de a respecta cu strictețe sarcinile rezultate din Obligația privind folosința monumentului istoric, întocmită de către Direcția Județeană pentru Cultură Alba.

II. Motivații de ordin financiar, economic, social și de mediu privind necesitatea și oportunitatea concesionării

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal punerea în valoare a zonei istorice a municipiului Alba Iulia, pentru a se profita la maximum de posibilitățile de dezvoltare ale acestui obiectiv și ale orașului.

Spațiul nr.1 cu indicativul M4B1 credem că se pretează pentru desfășurarea în incinta acestuia a unei game largi de activități, printre funcțiunile propuse numărându-se:

- amenajarea ca spațiu comercial pentru desfășurarea de activități de comerț (vânzarea de produse artisanale, crămă și spațiu pentru degustare vinuri, distribuire/vânzare de materiale promoționale, etc.)

-amenajarea ca spațiu pentru desfășurarea de activități de alimentație publică(bar, restaurant, pub, club, cafenea, etc.), numai în situația în care concesionarul va putea obține toate avizele și autorizațiile de funcționare prevăzute de lege

-amenajarea ca spațiu cultural polivalent(prezentare tipuri de armament și tehnici medievale specifice cetății, expoziții foto, pictură, organizare conferințe, spectacole, etc.)

-punct de informare turistică

-spațiu servicii turistice(hotel, pensiune, agenție turism)

Aceste funcțiuni sunt gândite pentru a atrage potențialii investitori dispuși să contribuie cu capital propriu la restaurarea și amenajarea acestui spațiu, oferindu-le o gamă largă de posibile activități care se pot desfășura în acest spațiu.

Aceste obiective au fost gândite și puse în operă ca un tot unitar, pentru a profita la maximum de bogățiile istorice și culturale ale zonei, pentru dezvoltarea turismului în municipiul Alba Iulia și pentru a da noi direcții de dezvoltare acestuia prin atragerea de noi investitori prin aportul cărora să se creeze noi locuri de muncă, prin care să crească gradul de bunăstare al locuitorilor orașului și – nu în ultimul rând – să genereze noi surse de venituri la bugetul local.

În același timp nu poate fi neglijat impactul economic și social generat de promovarea imaginii orașului prin atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea gradului de dezvoltare a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

Din punct de vedere economic și social, punerea în valoare a acestui obiectiv va conduce la obținerea de venituri directe și indirecte atât de necesare bugetului local, venituri provenind din încasarea redevenței rezultată ca urmare a procedurii de licitație, impozite și taxe aferente acestui spațiu, impozite pe salarii, etc, precum și degrevarea bugetului local de cheltuirea unor mari sume de bani necesare restaurării, punerii în valoare, amenajării și exploatării acestui spațiu și a celorlalte spații din zona istorică a orașului.

Conform proiectelor tehnice, tipurile de funcțiuni permise pentru spațiul ce urmează a fi concesionat nu generează noxe sau alți poluatori, concesionarul urmând a fi obligat să doteze spațiul cu pubele pentru colectarea deșeurilor menajere, cu capac și recipiente pentru colectarea lichidelor(uleiuri și grăsimi arse, etc.).

Funcțiuni interzise:

a.activități de comerț care necesită aprovizionare, depozitare și desfacere în cantități mari(ex.:depozite de mărfuri industriale, comerț materiale de construcții, comerț/depozite legume-fructe, comerț/depozite agro-industriale, depozite sau arhive instituții, comerț/depozite chimicale și materiale inflamabile, depozite combustibil, reprezentanțe auto cu service, comerț cu articole second-hand, etc.)

b.ateliere de producție, cu excepția atelierelor meșteșugărești tradiționale și a artiștilor plastici cu rol demonstrativ, ca anexă a spațiilor expoziționale, cu sau fără vânzare

c.comerț cu substanțe interzise(substanțe halucinogene, materiale pornografice, etc.)

d.funcțiuni care nu au legătură cu activitățile de turism și cele de loisir(ex.:sedii partide politice, spații de propagandă politică, spații administrative, cabinete medicale, de avocatură, veterinarie, sedii pentru firme private, sedii o.n.g.-uri, sedii bănci, agenții imobiliare, etc.)

III.Investițiile necesare pentru restaurarea, protejarea, modernizarea sau punerea în valoare a spațiului

1.Lucrări de consolidare:

Conform expertizei tehnice și datelor tehnice rezistență nu sunt necesare lucrări de consolidare. Local, zidăria se va consolida în interior sau în exterior, după efectuarea lucrărilor de îndepărtare a vegetației, curățirea cărămizii și a resturilor prin periere.

2.Lucrări de restaurare/conservare/reîntregire:

Înainte de începerea lucrărilor propuse se vor desface instalațiile fixate cu ipsos.

Se propune efectuarea următoarelor lucrări :

a)restaurare tunel acces spre partea superioară a bastionului, inclusiv securizarea lui(demarare lucrări numai cu acordul proprietarilor);

b)restaurare zonă de călcare exterioară a primei cetăți medievale, identificată la vest; lucrări de curățare, asanare, identificare cota de călcare, suprafața finală propusă – suprafață înierbată;

c)restaurare acces tip scară spre probabil funcțională spre zona b, după model restaurat în situl cetății; desfacere înzidire gol și curățare eventuala umplutură de pământ identificată; lucrări la spațiul construit reintegrat (la pereți, bolți, pardoseli noi de cărămidă, etc.).

d)lucrări de restaurare și conservare materiale de construcție originale: zidării din piatră, zidării interioare/exterioare din cărămidă, elemente decorative din piatră, pozate pe fața de zidărie a urechii bastionului studiat; idem la elevația placată cu plăci de piatră fasonată montată fără rosturi; lucrări de restaurare portal interior piatră; restaurări ambrazuri ferestre de tragere și ușă de acces bastion.

Scopul tuturor intervențiilor la spațiul 1 cu indicativul M4B1 este de a restaura sistemul de legătură (ofensiv/defensiv) dintre platforma superioară a cetății de tip Vauban și șanțul de fortificație al acesteia cu acces la sistemul de apărare format din spațiile aferente contragărzilor și ravelinelor (urechi, zone mediane cu tunele pentru circulația armamentului greu și a trupelor pe terasa superioară a ravelinelor).

3.Lucrări noi :

a)Se va realiza scara de acces pentru a prelua diferența de nivel (cca. 2,0 m). Se propune o structură din lemn de esență tare, neutră din punct de vedere arhitectural, de factură modernă, cu platformă superioară de stocare turiști, în zona ușii de acces;

b)Se vor realiza tâmplării noi la ușa de intrare (ușă lemn exterioară) și ușă sticlă fără ramă la interior; se vor realiza închideri simple mobile, neutre arhitectural, de factură modernă, din lemn esență tare la cele două ferestre de la golurile de tragere; orice altă închidere între spațiile interioare vor fi din tâmplărie cu foi de sticlă securizată fără toc.

4.Lucrări de asanare:

a)lucrări de finalizare în șlițurile perimetrare exterioare în relație cu proiectul de sistematizare aprobat anterior de către concedent pentru șanțul fortificației(în execuție);

b)realizare șliț interior perimetral pentru ventilare ziduri(cu excepția zonelor de scări/rampe executate), de 10 cm umplut cu pietriș spălat, sortat, granulație Ø 16-31, alb/bej. Acesta se va realiza prin tăiere mecanică și curățare până la cota inferioară a tuturor straturilor interioare (funcție de înălțimea acestora se vor poza sub pietriș materiale specifice filtrului invers).

c)se propune efectuarea de lucrări obligatorii de curățare vegetației și arbori, ce se află pe coronamentul și în interiorul părții superioare a bastionului până la zidul fortificației medievale.

d)se vor efectua lucrări de asanare și ecranare cu argilă pe coronament în zona studiată.

Valoarea totală estimată a lucrărilor de investiții necesare conform devizului anexat proiectului executat faza DALI se ridică la suma aprox 165,75 mii Euro cu TVA inclus.

5.Lucrări exterioare:

a) toate cărămizile nefixate, distruse, ciobite, etc. vor fi înlocuite cu cărămidă de bună calitate și zidul se va reface local cu mortar de var-nisip. După rostuire, se va curăța surplusul de mortar de var-nisip și se va sabla suprafața de zidărie. Se va trata corespunzător cu celelalte suprafețe de zidărie realizate prin alte proiecte anterioare (subordonarea de nivel de finisaj este obligatorie).

b) se va menține înclinarea zidăriei (cca. 10°)

c) zona meterezelor se va executa conform detaliu realizat în sit la contragărzi și urechile de raveline deja restaurate

d) lucrări de hidroizolații

Durata estimată a executării lucrărilor este de 12 luni.

IV.Nivelul minim al redevenței

Nivelul minim al redevenței acceptat de concedent și de la care vor trebui să poarte oferte persoanele interesate propunem a fi suma de 0,4 Euro/mp/lună (82 Euro/lună), stabilită prin raportul de expertiză întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Roșu Adriana.

V.Procedura concesiunii

Bunul ce urmează a fi concesiionat este monument istoric și aparține domeniului public al municipiului Alba Iulia și, prin urmare, potrivit dispozițiilor OG nr.21/2006 privind regimul concesiionării monumentelor istorice, aprobată cu modificări prin Legea nr.454/2006, ale HGR nr.1067/2007 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea Ordonanței Guvernului nr.21/2006 privind regimul concesiionării monumentelor istorice și ale art.15 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, recomandăm Consiliului Local al municipiului Alba Iulia – în calitate de concedent – de a utiliza pentru concesiionarea acestui bun procedura licitației publice, urmând ca numai în cazul în care la primele două licitații nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, să se treacă la procedura negocierii directe, cu respectarea dispozițiilor legale anterior menționate.

La licitație pot participa persoane fizice sau juridice interesate, române sau străine, care îndeplinesc condițiile impuse prin documentația de atribuire aprobată de Consiliul Local al municipiului Alba Iulia.

V.Durata concesiunii

Pentru realizarea, executarea lucrărilor de investiții necesare în vederea restaurării, protejării, modernizării, punerii în valoare a obiectivului, estimăm că este necesară o perioadă de timp de 12 de luni de la data semnării contractului de concesiune.

Estimăm că pentru amortizarea investiției este necesară o perioadă de timp de aproximativ 10-15 ani.

Din motivele mai sus arătate, propunem ca durata concesiunii să fie de 25 de ani, cu posibilitate de prelungire, în condițiile legii, cu cel mult jumătate din perioada inițială.

VI.Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesiionare

Potrivit dispozițiilor OG nr.21/2006 privind regimul concesiunii monumentelor istorice, aprobată cu modificări prin Legea nr.454/2006, ale HGR nr.1067/2007 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea Ordonanței Guvernului nr.21/2006 privind regimul concesiunii monumentelor istorice, realizarea procedurii de concesiune, începând cu publicarea anunțului de licitație și până la încheierea contractului de concesiune, necesită o perioadă de minimum 45 de zile (în situația în care au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile) sau o perioadă de minimum 80 de zile (în cazul în care la primele două licitații nu s-au depus cel puțin 3 oferte valabile și s-a trecut la procedura de concesiune prin negociere directă).

Alba Iulia, 28 aprilie 2015

Președintele ședinței,
Consilier
Paul Voicu

Contrasemnează,
Secretar
Jeler Marcel