

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind concesionarea prin licitație publică a unui spațiu situat în șanțurile
Fortificației de tip Vauban, Cetatea Alba Carolina, Ravelinul Sf.Carol(spațiul nr.9
cu indicativul M7R2)

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 castigatori 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 4 la HCL.....

- Costul studiului D.A.L.I. aferent fiecărui spațiu în parte se regăsește la anexa 5 la HCL..... și este obligatorie pentru ofertantul castigator

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, Ravelinul Sf.Carol(spațiul nr.9 cu indicativul M7R2), aflat pe flancul stâng al Ravelinului Sf.Carol, parte a sistemului defensiv exterior, având Aria utilă de 186,8 mp și Aria construită de 309,19 mp(inclusiv tunele), 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, situat în zona centrală a fortificației, parte a liniei defensive exterioare, având destinația inițială de depozit pulbere și muniție și tuneluri defensive pentru acces la partea superioară a ravelinului, a armamentului greu, piese de artilerie, manevră trupe.

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 renesanțist 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 Steinvill, 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 Ravelinul Sf.Carol care este parte componentă a structurii exterioare de apărare alcătuită din contragărzi și raveline destinate protejării fețelor și flancurilor bastioanelor.Spațiul face parte din linia de apărare a cetății bastionare de tip Vauban, dispusă pe latura de vest.

Accesul se face din zona șanțului fortificat al cetății precum și în șanțul exterior al cetății spre zona de locuit a municipiului Alba Iulia.

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)Ravelinul Sf.Carol(spațiul nr.9 cu indicativul M7R2) care urmează să fie concesionat, conform măsurărilor efectuate în teren are următoarele arii caracteristice:

Au=186,8 mp

Ac=309,19 mp

Sistem constructiv :

În prezent spațiul interior prezintă înzidiri a capătului interior al tunelului stâng și nu se pot face constatări asupra structurii de rezistență a acestora; zona de tunel dreapta prezintă local decapări sub zona de fundații originale.

La baza identificării elementelor de construcție au stat releveul, expertiza tehnică, studiile de specialitate, informațiile vizuale, documentarea, materialul de arhivă, alte informații cu caracter arhitectural.

Deasemenea despre sistemul constructiv al incintei fortificate precizate în proiectul „Revitalizarea urbană a centrului Cetății Alba Iulia”, elaborator Muzeul Unirii Alba Iulia 1999 sub coordonarea Dr. Anghel Gheorghe, menționează că „infrastructura incintei fortificate este realizată din cărămidă cu mortar de var cald, fundație realizată prin cofrag. Mortarul din var cald care participă ca liant este degresat cu rocă vulcanică măcinată. Amestecul de var cald conferă celor două elemente un caracter hidrofug. Fundația are o adâncime de cca. 2,0 m și o lățime identică. Nivelul de fundare al infrastructurii se edifică la cca. 12-15 cm sub nivelul de călcare a masei de pământ.

Împingerile masei de pământ sunt anulate prin două metode:

a) înclinarea fațadei de verticală cu cca. 10° a feței exterioare a zidăriei, element prezent atât la infrastructură cât și la elevația propriu-zisă

b) prezența contraforților interiori care intersectează masa de pământ, contraforți țesuți în masivitatea fundației și elevației...”

Materialele folosite sunt cărămida, var cald degresat cu rocă vulcanică măcinată și moloane de întărire. Tehnica folosită la realizarea infrastructurii sau a întăririi la colțuri era cea a cofragului. Moloanele de capăt superior erau profilate (teșite la 45° conform piese în situ). Unghiurile contragărzii erau întărite cu moloane (piatră de talie).

Tehnica de construcție se baza pe descreșterea grosimii de zid, pe verticală cu cca. 50 cm pentru obținerea unei abateri de 10° de la verticalitate. Tot pentru rigidizarea masei de zidărie la cca. 2,0 m sub coronament s-a încastrat un tor din gresie.

În același studiu se precizează că „paramentul ... este realizat cu o cărămidă medievală de foarte bună calitate ... realizat prin dispunerea alternativă a asizelor dintr-o cărămidă pe lungime și o alta pe lățime ... prin tehnica cofragului.

Paramentul este realizat ca în întreg sistemul fortificat din cărămidă de foarte bună calitate, bine arsă cu mortar de var-nisip cu granulație mare 2,5-3 mm, în tehnica cofragului solicitată de varul hidraulic ce necesită un timp mai lung de priză.

Secțiunea longitudinală și transversală este realizată în conformitate cu normele manierei Vauban, ca un spațiu construit, subteran, pe baza unui proiect ingineresc unic cu adaptări la teren.

Fiind o structură interioară acoperită cu pământ, toate spațiile realizate sunt boltite, dimensiunile geometrice (înălțimi, lățime/lungime) sunt strict funcționale.

Finisaje interioare

- pardoseli de nisip uscat, pozat direct pe pământ, bine bătătorit;
- pereți și bolți din cărămidă cu structuri portante, netencuite;
- gol ventilație pozat în calotă, deschis;
- închidere portal cu tâmplărie nouă metalică neconformă;
- zone în dreapta spațiului central poligonal cu decapări de pământ ce evidențiază intenția foștilor utilizatori de a crea spații pentru funcțiuni auxiliare în zona tunelului dreapta;
- spațiul nu are ferestre sau goluri de tragere.

Finisaje exterioare:

Zidăria aparentă a fețelor construite prezintă toată gama de vegetație (cele 5 categorii principale de vegetație: crustă de alge verzi, de 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.

Zona studiată nu prezintă lacune în anvelopa exterioară.

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

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 concesiunii

Inițiativa concesiunii 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.9 cu indicativul M7R2 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 militare specifice cetății, expoziții foto, pictură, organizare conferințe, spectacole, etc.)

- punct de informare turistică

- spațiu servicii turistice (hotel, pensiune, agenții de 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.funțiuni 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, veterinar, 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 propun următoarele lucrări :

a) – restaurare tunel acces la partea superioară (platforma de tragere) inclusiv demolarea zonelor de pereți beton și suprabetonări, pardoseli beton; ambele laturi

b) – restaurare goluri și ambrazuri de orice fel; portale accese pe ravelin și portal acces în spațiul central

c) – lucrări de restaurare materiale de construcție originale puse în operă, cărămidă, piatră la structuri pe fețe interioare/exterioare.

d) – se vor recondiționa și se vor pune în funcțiune golurile de ventilație naturale ce vor

funcționa.Ele vor fi prevăzute cu clapete și site de factură modernă pentru închidere pe timpul anotimpului rece.

Scopul tuturor intervențiilor la obiectul studiat este restaurarea sistemului de funcționare a accesului pe ravelin, ventilarea acestor spații, identificarea a unor noi circulații de legătură pentru soldați, pe partea superioară a ravelinului în zona de magazie, unde erau dispuse piese de artilerie.

În același timp se va pune în valoare tipul de ventilație și iluminat natural pe care l-a avut spațiul construit, altul decât guri de tragere sau ferestre.

3.Lucrări noi :

Se propune realizarea unei galerii și scări aferente cu structura din lemn, scenă/podium din lemn în formă circulară/poligonală și amenajări de tip gradene mobile pe cel două pante ale tunelelor, realizându-se amenajări în planul înclinat-spații pentru public (audiții muzicale, teatru experimental, concerte, etc.) de tip amfiteatru.

Se propune realizarea unei structuri tip rampă largă cu structura din lemn în conformarea planimetrică a tunelului defensiv dreapta, stânga.

Se propun tâmplării noi din lemn esență tare cu sistem vitrat termorezistent și uși din sticlă securizată fără toc, cu excepția ușilor de factură strict utilă la grupuri sanitare, anexe, alte spații ce necesită închidere, unde se vor realiza uși simple din lemn de factură neutră/modernă.

4.Lucrări de asanare:

a) lucrări de finalizare în șlițurile perimetrale exterioare în relație cu proiectul de sistematizare aprobat anterior de către Consiliul Local al municipiului Alba Iulia 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;

5.Lucrări de amenajare funcțională:

Zona centrală de acces precum și lateralele tunelelor poate fi amenajată ca spații de expunere cu lumină artificială. Ușile de sticlă ale acceselor pe ravelin vor asigura suprafața vitrată pentru interior și vor face legătura ambientală între interior și exterior.

Pentru organizarea funcțională a spațiilor pentru public zona de tunel dreapta va fi de tip rampă pe structură de lemn sub care se vor poza grupurile sanitare pentru public și spațiu de culise actori și decoruri. Ambele zone funcționale ale tunelelor defensive se vor amenaja pentru public (rampă, gradene, structuri reversibile, etc.). Zona centrală va avea pardoseli de piatră. Se va realiza o structură metalică vitrată, mobilă, de închidere a golului din calota centrală.

6.Lucrări exterioare:

1. Lucrări la suprastructura zidăriei

Zidăria originală a fost executată cu cărămizi de bună calitate și cu mortar de var – nisip. Zona de zid ce a fost îngropată până la anterioarele lucrări de decapare executate cu ocazia definitivării profilelor transversale ale traseului funcțional interior precum și a săpăturilor arheologice prezintă stare avansată de uzură. Local s-au produs prăbușiri ale ultimului strat exterior de cărămidă și în general cărămizile din acest strat și-au pierdut capacitatea fizică, nisipul a fost spălat de ploi și nu acoperă în unele locuri nici 50 % din lățimea cărămizii.

Se propune inventarierea tuturor lacunelor la începutul execuției în vederea verificării suprafețelor degradate, precizate în expertiza tehnică.

Toate cărămizile nefixate, distruse, ciobite, etc, vor fi înlocuite 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 realizate prin alte proiecte (subordonarea de nivel de finisaj este obligatorie).

Se va menține înclinarea zidăriei (cca. 10°)

Zona meterezelor se va executa conform detaliu realizat in sit la contragărzile și urechile de raveline deja restaurate.

În zona de la partea inferioară a zidului, între ferestre și CTA și cca. 1,10 m (9+10+60+30 cm) sub cota CTA propusă, se va desface pământul (șanț de lucru) în vederea realizării verificării, protecției hidroizolației, filtrului invers, șlițului de ventilație, ruperea de picătură (calup granit) și panta inversă de dalaj piatră sau suport vegetal dup caz.

2.Lucrări de eliminare a infiltrațiilor apelor meteorice

Se propun următoarele lucrări specifice:

a) la partea superioară se vor restaura pozițiile de gol în zidărie și se vor monta garguie din piatră realizate după modelul in situ, drenarea apelor din umplutură de peste bolțile de cărămidă și îndepărtarea lor de la baza structurii autoportante de zidărie

b) toate pantele exterioare ale suprafețelor dalate/înierbate vor avea o pantă transversală de min. 5 % spre exteriorul construcției

c) în toate spațiile tencuite în interior se vor folosi materiale speciale pentru restaurări monumente din cărămidă, pe bază de var hidraulic .

3. Lucrări de preluare a diferenței de nivel între cotele +0,00 și CTA

Diferența de nivel se va prelua prin structuri modulate din lemn cu podele din lemn rezistent la umiditate, tratat corespunzător.

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 pornească ofertele persoanelor interesate propunem a fi suma de 0,3 Euro/mp/lună(56 Euro/lună), stabilită prin raportul de expertiză întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Roșu Adriana.

V.Procedura concesiunii

Bunul ce urmează a fi concesionat este monument istoric și aparține domeniului public al municipiului Alba Iulia și, prin urmare, 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 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 concesiunea 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 concesiune

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

concesionare, 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 concesionare prin negociere directă).

Alba Iulia, 28 aprilie 2015

Președintele ședinței,
Consilier
Paul Voicu

Contrasemnează,
Secretar
Jeler Marcel