



COMUNE DI CASCIANA TERME LARI
Provincia di Pisa

Piazza Vittorio Emanuele II n. 2 - 56035 LARI
Tel. 0587/687511 - Fax. 0587/687575

BANDO DI CONCORSO DI PROGETTAZIONE IN DUE GRADI
(CUP B48C14000220004 CIG Z5D12D4E08)

“Elaborazione di una proposta progettuale con un livello di approfondimento pari al preliminare per la realizzazione di un nuovo polo scolastico comprendente scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria sito in Loc. Casciana Terme e opere di sistemazione esterna a giardino, parcheggi e viabilità”

FAQ

(Aggiornamento al 20/03/2015)

Prot. 1884

All'Att.ne del Resp. Procedimento Dott. Arch. N. Barsotti.

- 1) Le tavole grafiche in A1 vanno fissate su supporto rigido o solo piegate nel formato A4? (1° fase). Le tavole non devono essere piegate ed il tipo di supporto è a discrezione del concorrente. Vedere punto 11)a del Disciplinare di Concorso.
- 2) Sulle tavole grafiche ci si può scrivere TAV.1 e TAV.2? (1° fase) Si, le tavole devono contenere ogni informazione che il concorrente ritenga utile alla comprensione del progetto. Non devono essere firmate, ne portare alcun contrassegno di identificazione, pena l'esclusione. Vedere punto 11)a del Disciplinare di Concorso.
- 3) Le tre proposte nella busta A "proposta progettuale", possono stare assemblate con elastico ciascuna o dentro plichi separati messi all'interno della busta A? (1° fase). Non è obbligatorio separare la documentazione relativa alle tre proposte contenuta all'interno della BUSTA A, ma è necessario che la documentazione contenga ogni informazione che il concorrente ritenga utile alla comprensione del progetto. Vedere punto 11)a del Disciplinare di Concorso.
- 4) In un raggruppamento temporaneo (ancora da costituirsi), ad esempio tra un libero professionista singolo ed una società di professionisti, il requisito del professionista laureato abilitato da meno di 5 anni può ritenersi soddisfatto se indicato tra uno dei membri/collaboratori/dipendenti della società di professionisti? (1° e 2° fase) Si, al fine di chiarire le modalità di partecipazione di un RTP ancora da costituire si riporta di l'art. 253 comma 5 del D.P.R. 207/2010: “Ai sensi dell'articolo 90, comma 7, del codice, i raggruppamenti temporanei previsti dallo stesso articolo 90, comma 1, lettera g), del codice devono prevedere quale progettista la presenza di almeno un professionista laureato abilitato da meno di cinque anni all'esercizio della professione secondo le norme dello Stato membro dell'Unione Europea di residenza. Ferma restando l'iscrizione al relativo albo professionale il progettista presente nel raggruppamento può essere: a) con riferimento ai soggetti di cui all'articolo 90, comma 1, lettera d), del codice, un libero professionista singolo o associato; b) con riferimento ai soggetti di cui all'articolo 90, comma 1, lettere e) ed f), del codice, un amministratore, un socio, un dipendente, un consulente su base annua che abbia fatturato nei confronti della società una quota superiore al 50 per cento del proprio fatturato annuo risultante dall'ultima dichiarazione IVA; c) con riferimento ai soggetti di cui all'articolo 90, comma 1, lettera f-bis), del codice, un soggetto avente caratteristiche equivalenti, conformemente alla legislazione vigente nello Stato membro dell'Unione europea in cui è stabilito il soggetto di cui all'articolo 90, comma 1, lettera f-bis), del codice, ai soggetti indicati alla lettera a), se libero professionista singolo o associato, ovvero alla lettera b), se costituito in forma societaria.
- 5) La rotatoria a confine col terreno A, è da ritenersi esclusa dal computo delle opere di urbanizzazione del complesso scolastico per tale ipotesi d'area oppure no? (1° fase). Si è da ritenersi esclusa.
- 6) Le previsioni di viabilità e parcheggi (andamento/posizione planimetrica) della tavola 3 del RU, per tutte e tre le aree, sono da ritenersi fisse oppure è possibile modificare lievemente qualche geometria nel rispetto

ed all'interno delle aree di lottizzazione come campite dallo strumento urbanistico? (1° fase).

Le previsioni di viabilità e parcheggi possono essere ricollocate e modificate purché comprese comunque all'interno delle aree di intervento indicate.

7) Nel caso che, nel curriculum dei componenti un RTP (o ATP) ancora da costituirsi, non vi sia per nessuno dei professionisti il fatto di redatto la progettazione di opere dai contenuti analoghi a quelli del bando, può considerarsi preclusa la partecipazione da parte del medesimo RTP siffatto, in caso fosse selezionato tra i 5 concorrenti per la 2° fase? Oppure, anche alla luce di quanto riportato nel 2° periodo del punto 9b sarebbe possibile integrare il possesso dei requisiti curriculari mediante integrazione successiva del RTP medesimo quale vincitore (nel caso) o sarebbe preferibile sin dalla partecipazione alla 1° fase allegare dichiarazione di avvalimento a favore di suddetto RTP da parte di altro soggetto (tra quelli di cui all'art.90 comma 1 lettere da d) a g)) (1° e/o 2° fase) Il curriculum del progettista o del gruppo di progettazione deve contenere quanto indicato al punto 11)b del disciplinare di concorso. Quanto riportato al 9)b del disciplinare riguarda gli eventuali affidamenti di incarichi successivi (progettazione definitiva, esecutiva, D.L. ecc.).

8) Nell'ideazione progettuale è possibile far riferimento a tecniche costruttive "prefabbricate" di nuova concezione dal punto di vista termo-efficiente e integrato a livello impiantistico? (1° e 2° fase - DP P) Oggetto di valutazione delle proposte al concorso di progettazione.

9) Nel DPP si parla di edificio a consumo quasi zero, ci si riferisce allo standard "casaclima" o similare? (1° - 2° fase DPP). Il riferimento è il D.L. 4 giugno 2013, n. 63 convertito con la Legge 3 agosto 2013, n. 90 recante: «Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale»

10) Leggendo il punto 15a), si richiede un progetto preliminare ai sensi dell'art.17 comma 1 DPR 207/2010 + il calcolo di spesa realizzativo e del costo manutentivo. Quest'ultimo è da intendersi come un elaborato diverso e ulteriore a quelli già previsti nel suddetto articolo e comma, lettere g) ed h)? (2° fase) Si

11) Chi viene selezionato per la 2° fase, leggendo il punto 22) del bando (calendario) ha sostanzialmente 45 gg per redigere e consegnare il progetto conforme alla suddetta fase? (2° fase) 30 giorni dall'avvio del Secondo grado. Vedere punto 22) lettera f) del Disciplinare di Concorso.

12) La palestra (DPP) sarà da considerarsi a servizio anche della scuola primaria? Si

13) Sarebbe possibile esperire dei rilievi topografici sommari sulle tre aree in oggetto ai fini di una miglior correlazione tra stato dei luoghi "altimetrico" e CTR messo a disposizione? Non strettamente necessario per questa fase di proposte progettuali.

Prot. 2034

Buongiorno In merito al concorso in oggetto il DPP e il disciplinare fanno riferimento a tre aree A – B – C che complessivamente hanno una superficie di circa 43.000 m2. Come area a servizio del nuovo polo scolastico ne occorrerebbe molta meno. Infatti se facciamo riferimento al DM 1975 ne basterebbero 12.600 mq. E' necessario comunque prevedere l'edificazione delle tre aree distribuendo le varie scuole al fine di prevedere comunque la sistemazione dei lotti con le opere accessorie (verde, parcheggi, ..) oppure si può concentrare il polo su uno o due lotti? In questo caso i lotti non interessati dalla scuola debbono comunque essere progettati con gli altri servizi? Nella 1° fase del concorso dovranno essere presentate tre proposte ideative legate ai tre diversi siti di intervento (A-B-C). Su ogni sito deve essere redatta una proposta ideativa di un nuovo polo scolastico comprendente la scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria, oltre a opere di sistemazione esterna a giardino, parcheggi e viabilità.

Le aree sono di proprietà del comune o nel quadro economico sono da prevedere costi di esproprio? Le aree di proprietà comunale sono all'interno del Sito B) identificate al C.T. al Foglio 15 mappali 12 e 271. Nel quadro economico devono essere previsti i costi di esproprio.

Prot. 2038

Buongiorno, la contatto per ricevere alcuni chiarimenti riguardo al Bando di Concorso per il progetto del Polo Scolastico di Cascina Terme.

1- Come al punto 11b del Bando, è obbligatorio aver in curriculum opere scolastiche? Vedere risposta Prot. 1884.

2- Gli elaborati possono essere presentati anche in scala 1:400/ 1:500? Ad esempio, nel caso del lotto A, un A1 non coprirebbe la planimetria 1:200. Le planimetrie delle aree sono restituite graficamente nella scala che il concorrente ritiene a suo giudizio più utile alla comprensione. Vedere punto 11)a del Disciplinare di Concorso.

Prot. 2139

Buonasera, le scrivo per ricevere informazioni relative al concorso con oggetto la progettazione della nuova

scuola di Casciana Terme Lari.

In particolare se possibile, vorrei porre l'attenzione su quanto riportato nella Disciplinare di concorso punto 6) e nel Bando di concorso punto 11), dove è richiesta per la prima fase di consegnare per ogni area progettuale uno studio di fattibilità con annesso progetto di "livello inferiore al preliminare". Cosa si intende precisamente con questa dizione? Trattasi di proposte ideative da redigere secondo quanto specificato al punto 11)a del Disciplinare di Concorso.

Inoltre, in merito a questo vorrei capire come sia possibile pervenire ai dettagli da voi richiesti nel Bando (si fa riferimento, per la prima fase, a dettagli costruttivi) per ognuna delle tre aree progettuali proposte con le tempistiche richieste dal bando. Al concorrente vengono richiesti dettagli utili alla comprensione del progetto a suo esclusivo giudizio, fermo restando quanto specificato al punto 11)a e al punto 22) del Disciplinare di Concorso.

Prot. 2335

Avrei alcune questioni in merito all'area C del concorso indetto per il nuovo polo scolastico. Come riportato nell'allegato D sono individuati ulteriori 7100 mq da destinare a viabilità e parcheggi, oltre i 3000 mq previsti. Nella Tav.3 del R.U. all'interno dell'UTOE n.1 è riportata una nuova viabilità (in grigio) adiacente all'"area scolastica". - L'area "in grigio" è modificabile? Oppure siamo tenuti a non modificarla? Vedere precedente risposta Prot. n. 1884 n. 6.

Si possono predisporre a parcheggio aree nelle vicinanze dell'area scolastica, non suggerite? No

Il percorso di colore verde acqua che va a collegarsi con la strada del Commercio Sud è inteso come percorso ciclopedonale? No

L'ultima domanda esula invece dalla progettazione ed è di carattere procedurale: essendo due giovani architetti neoabilitati, siamo ancora privi di P.Iva. E' necessario che almeno uno dei partecipanti abbia P.Iva?

Il possesso della P. IVA non è un requisito per la partecipazione, ma successivamente, in caso di un eventuale affidamento dei successivi livelli di progettazione, sarà certamente un requisito indispensabile per il medesimo affidamento del servizio di progettazione.

Prot. 2273

Alla cortese attenzione del Responsabile del procedimento Arch. Nicola Barsotti Salve, ho effettuato un sopralluogo alle aree indicate constatando la loro varietà e complessità dal punto di vista planialtimetrico.

Dato ciò, credo che la proposta progettuale per essere attendibile debba essere supportata da un adeguato rilievo planialtimetrico delle aree, benché il livello di approfondimento richiesto della proposta sia inferiore ad un progetto preliminare. Chiedo pertanto se l'Ente banditore può mettere i concorrenti nelle condizioni di operare al meglio fornendo loro i necessari rilievi.

In attesa di un vostro riscontro, distinti saluti. Non è disponibile altra documentazione se non quella messa a disposizione e scaricabile al seguente link www.comune.cascianatermelari.gov.it vedere su "AVVISI".

Prot. 2398

In riferimento al Concorso per il nuovo Polo Scolastico,

pongo alcuni quesiti:

1) Esistono rilievi altimetrici per le tre aree oggetto degli studi di fattibilità da proporre? La cartografia con gli estratti della CTR e le relative curve di livello non sono sufficienti a descrivere l'Orografia delle aree. Vedere risposta Prot. 2273

2) Per quanto riguarda la scuola dell'infanzia è richiesto il dimensionamento per una sola "stanza del sonno" per 30 bambini? Oppure si ritiene opportuno il dimensionamento di 3 zone riposo essendo 3 le sezioni? È prevista una sola aula "stanza del sonno" con affollamento massimo di 30 bambini

3) Per quanto riguarda il Polo Scolastico – e più in particolare la Scuola Primaria – chiedo se debba essere definito anche uno spazio dedicato alla Direzione Didattica, articolata in Ufficio di Direzione, Segreteria, Sala Insegnanti (questa già prevista nel bando). Non devono essere definiti spazi per la direzione didattica mentre gli spazi per la sala/biblioteca insegnanti devono essere definiti.

Prot. 2458

Buongiorno, in riferimento al bando di concorso avrei bisogno dei seguenti chiarimenti:

art 11 del disciplinare: gli elaborati non devono presentare alcuna firma o scritta o altro.

art. 13: la commissione, esaminate le proposte procederà alla selezione di cinque progetti.

Ne deduco che subito dopo la selezione verrà aperta la busta B altrimenti come è possibile assegnare ad ogni progetto un progettista? Quindi la selezione avverrà non confrontando le soluzioni ma a piacimento immediato (mi si perdoni la franchezza), aprendo subito dopo la busta B per vedere chi ha prodotto

l'elaborato. E' corretta questa interpretazione? La commissione giudicatrice, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs 163/2006 e s.m.i., provvederà:1) in seduta pubblica all'apertura delle buste A "proposta progettuale" per verificarne il contenuto e la correttezza; 2) successivamente in seduta riservata procederà alla valutazione dei progetti selezionando le cinque proposte migliori senza formare graduatoria; 3) una volta selezionate le cinque proposte provvederà in seduta pubblica all'apertura delle buste B "documentazione amministrativa" alla verifica dei documenti e dei requisiti di partecipazione richiesti dal Bando e all'assegnazione delle proposte progettuali ai relativi progettisti. Vedere art. 13 del Disciplinare di concorso.

secondo punto: la commissione giudicatrice sarà nominata prima della conclusione del concorso di primo grado e ne verrà data notizia sul sito? sarà composta anche da architetti? E' possibile, come nel resto dei concorsi europei, conoscere fin da ora il nome dei componenti della commissione? Ritengo poco professionale per me e per i miei colleghi non sapere chi ci giudicherà e se ha i requisiti per valutare un progetto di siffatta importanza. Ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs 163/2006 e s.m.i., la commissione giudicatrice sarà nominata successivamente alla data di scadenza della presentazione delle proposte progettuali relative al 1° grado di concorso. La sua composizione, tenuto conto dell'art. 106 comma 2, sarà resa pubblica attraverso la pubblicazione sul sito del comune. Vedere art. 13 del Disciplinare di concorso.

Cordiali saluti.

Prot. 2475

In riferimento al concorso per la progettazione del "Nuovo polo scolastico sito in Casciana Terme", si legge nel bando che la consegna del "primo grado" prevede: "3 studi di fattibilità con elaborati dal livello di approfondimento inferiore al progetto preliminare" (Disciplinare, punto 6).

Stante ciò, anche in considerazione del fatto che la proposta deve riguardare tre aree diverse, a nostro avviso la proposta dovrebbe essere formulata a scala urbana.

Tuttavia successivamente (documenti "Allegato D") si parla anche di requisiti funzionali, dotazioni impiantistiche, ecc.

Si tratta di specifiche che implicano un livello di progettazione alla scala architettonica, in particolare quando, ad esempio, si fa riferimento alle dotazioni funzionali oppure alle prestazioni energetiche degli edifici o ancora allo studio e alla programmazione della manutenzione degli impianti.

Alla luce di quanto sopra, con la presente si richiede se il livello di progettazione consiste:

A) nello studio di fattibilità circa l'inserimento delle nuove masse edilizie in ciascuna delle tre aree, a prescindere dalla loro distribuzione interna (scala urbana) oppure

B) nella progettazione preliminare dei tre edifici – con piante, prospetti, ecc. (scala architettonica)

A maggior chiarimento si allegano alla presente esempi dei due livelli di progettazione tratti dalla letteratura.

Distinti Saluti. Nella 1° fase del concorso dovranno essere presentate tre proposte ideative legate ai tre diversi siti di intervento (A-B-C) da redigere secondo quanto specificato al punto 11)a del Disciplinare di Concorso. Nella 2° fase del concorso i 5 concorrenti selezionati, dovranno provvedere alla stesura di una proposta progettuale con livello di approfondimento pari al preliminare ai sensi dell'art. 15a) del Disciplinare di concorso, da sviluppare su una delle tre aree che l'Amministrazione avrà individuato a conclusione della 1° fase di concorso e prima dell'inizio della 2° fase.

Prot. 2543

Egregio Arch. Nicola Barsotti, Buongiorno.

La contatto per avere chiarimenti in riferimento al Bando di Concorso per il progetto di un nuovo Polo Scolastico in Loc. Casciana Terme come di seguito elencati:

1) Vorrei sapere se le previsioni di viabilità riguardanti le tre aree oggetto del bando, come riportato nella Tavola 3 del RU, possono essere modificate in un sistema di percorsi esclusivamente pedonali, pur mantenendo l'accesso carrabile ai parcheggi e ad ogni edificio di nuova progettazione. Le previsioni di viabilità e parcheggi possono essere modificate purché comprese all'interno delle aree di intervento indicate e comunque conformi alle vigenti normative in materia di edilizia scolastica.

2) In riferimento nello specifico alle aree A e B è possibile eliminare la viabilità carrabile che divide in due le suddette aree a favore di una totale disponibilità progettuale dell'area? No. A e B sono due distinte aree che insieme all'area C costituiscono i tre diversi siti di intervento in ciascuna delle quali deve essere redatta, nella 1° fase di concorso, una proposta ideativa di un nuovo polo scolastico comprendente la scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria, oltre a opere di sistemazione esterna a giardino, parcheggi e viabilità.

3) Come descritto nell'Allegato D l'aula magna è usufruita da un'utenza non solo interna (ovvero per i vari livelli di istruzione) ma anche esterna. Quale è l'entità del bacino di utenza da tenere in considerazione nel calcolo della capienza? Il bacino di utenza da tener conto nel calcolo della capienza è quello riferito al polo scolastico. Deve essere uno spazio a servizio di tutte e tre le scuole (infanzia, primaria e secondaria 2°) che singolarmente ne possono usufruire come "spazio polivalente per attività didattiche a scala di grande

gruppo", rispondere ai criteri e le finalità della vigente normativa in materia di edilizia scolastica e di prevenzione incendi.

4) Inoltre la dotazione di parcheggi deve essere calcolata per la sola utenza scolastica (professori e personale didattico) o anche per l'utenza esterna che usufruirà dell'aula magna e della palestra? La dotazione dei parcheggi deve essere calcolata per l'utenza del nuovo polo scolastico, sempre nel rispetto dei criteri e delle finalità della vigente normativa in materia di edilizia scolastica.

La ringrazio per la cortese attenzione

Prot. 2598

All'Attenzione del Arch. Nicola Barsotti

Buonasera, in merito al bando di concorso in oggetto richiedo quanto segue:

-All'art.11b del disciplinare si fa riferimento a n.2 schede formato A3 (o n.4 schede formato A4) di un massimo di n. 2 progetti da presentare ad integrazione del curriculum; si intendono n. 2 schede per ciascun progetto o una scheda a progetto (quindi due schede contenenti i due progetti)? I progetti da integrare al curriculum di cui al p.to 11)b, possono essere al massimo due, da presentare su non oltre due schede formato UNI A3 o in alternativa su non oltre quattro schede formato UNI A4.

Grazie Distinti saluti

Prot. 2688

Quesiti

Con riferimento al bando si rileva che in realtà si tratta di tre concorsi in uno, difatti il concorrente deve produrre ben tre proposte progettuali differenti: non è il caso di prorogare i termini di consegna? I termini di consegna sono quelli riportati al punto 22) del Disciplinare di concorso.

Analogamente i premi appaiono decisamente squilibrati: i premi oltre il 1° sono decisamente ridotti, non sarebbe il caso di un maggiore equilibrio? I premi sono quelli riportati al punto 16) del Disciplinare di concorso.

Scuola dell'infanzia: il servizio mensa prevede più turni? E'previsto anche il nido? E' previsto un unico turno per il servizio mensa. Non è previsto il nido.

Scuola primaria: il servizio mensa prevede più turni? E' previsto un unico turno per il servizio mensa.

Scuola secondaria: l'aula magna – dotata di dispositivi informativi ed audiovisivi – è la stessa di cui al comma seguente destinata a spazio polivalente. Vedere risposta Prot. 2543 p.to 3)

Prot. 2783

Buonasera,

in merito al Bando per il Concorso di Progettazione in due gradi per il Nuovo Polo Scolastico in loc. Casciana Terme, avrei bisogno di ricevere alcuni chiarimenti:

1. Va previsto un locale per gli insegnanti nella scuola materna? Non è obbligatorio.

2. Vanno previsti dei locali adibiti ad uffici per la direzione didattica sia nella scuola primaria che nella scuola secondaria di primo grado? Vedere risposta 2398.

3. Per quante persone va ipotizzata l'Aula Magna, la quale in base ad "Documento preliminare per l'avvio della progettazione" è uno "spazio polivalente per attività didattiche a scala di grande gruppo (...) per tutte le tipologie di scuole"? Bisogna considerare come affollamento massimo la somma degli alunni di tutto il polo scolastico, ovvero circa 500? Vedere risposta 2543 punto 3.

4. Per quanti utenti contemporanei va prevista la Palestra, la quale in base al "Documento preliminare per l'avvio della progettazione" deve essere "facilmente accessibile da tutta l'utenza ai vari livelli di istruzione, sia durante il normale orario scolastico sia al di fuori di questo e, occasionalmente, anche da un'utenza esterna", allo stesso modo dell'Aula Magna? La palestra deve tenere conto della dimensione della scuola primaria di 2° grado ma essere altresì a servizio delle altre due scuole (infanzia e primaria di 1° grado), e occasionalmente essere accessibile anche da un'utenza esterna. Come per l'aula magna" il locale palestra deve rispondere ai criteri e alle finalità della vigente normativa in materia di edilizia scolastica e di prevenzione incendi.

5. Nel "Documento preliminare per l'avvio della progettazione", gli spazi per le attività interciclo sia della scuola materna, che della scuola primaria e della scuola secondaria di primo grado sono previste nell'atrio e nei corridoi. E' questo corretto, o vanno altresì ipotizzati degli spazi specifici come previsto dal D.M. 18.12.1975? Le caratteristiche minime funzionali, spaziali e relazionali riportate al punto 5) del DPP sono elencate a titolo non esaustivo. La progettazione dovrà essere redatta in conformità alla vigente normativa in materia di edilizia scolastica

6. Per quanto riguarda il locale Mensa, vanno previsti due distinti ambienti uno per la scuola materna e l'altro per la scuola primaria? Si E' possibile ipotizzare un doppio turno per il suo funzionamento e conseguente dimensionamento? E' previsto un unico turno per il servizio mensa sia per la scuola dell'infanzia che per la scuola primaria di 1° grado.

Grazie

Prot. 2807

Gentili signori,
nella vostra documentazione manca il piano quotato delle aree oggetto di concorso. E' possibile averlo a completamento della documentazione già ricevuta? [Vedere risposta Prot. 2273](#)

Prot. 3063

Buongiorno,
Con riferimento alle dotazioni della scuola primaria, in particolare al dimensionamento del locale mensa (200 bambini), si chiede se deve essere prevista la contemporaneità di tutti gli alunni oppure è prevedibile una turnazione nel conferimento dei pasti. [Deve essere prevista la contemporaneità senza turnazione.](#) Cordialità

Prot. 3284

Buongiorno,
Alla luce delle risposte alle Faq, Prot. 2034, Prot. 2475, Prot. 2543 chiedo se è possibile avere un esplicito chiarimento in merito alla sistemazione (posizionamento) dei tre complessi scolastici: scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria all'interno delle tre aree di progetto.
Nello specifico: ogni area dovrà ospitare un edificio scolastico (es. area A scuola materna, area B scuola primaria, area C scuola secondaria), oppure ogni area dovrà ospitare l'intero polo scolastico comprendente i tre edifici sopra citati? [Per ogni singola area dovrà essere presentata una proposta ideativa comprendente le tre scuole \(scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria\), oltre a opere di sistemazione esterna a giardino, parcheggi e viabilità.](#) Grazie. Distinti Saluti

Prot. 3363

All'Att.ne del Resp. Procedimento Dott. Arch. N. Barsotti.
01- In merito al concorso in oggetto, avrei bisogno di un chiarimento relativamente alla strada indicata sull'allegato E6 del RU Tav.3 come 'nuova viabilità'. Si apprende dalla risposta 6 Prot. 1884 che "le previsioni di viabilità e parcheggi possono essere ricollocate e modificate", tale strada è da intendersi come viabilità ordinaria o di uso esclusivo per il nuovo polo scolastico? [Le strade a margine delle aree individuate per le proposte ideative sono da considerarsi viabilità ordinarie mentre potranno essere previste strade interne alle aree stesse ad esclusivo utilizzo scolastico.](#)

02- è possibile esplicitare chiaramente che l'oggetto del concorso è la progettazione di 3 nuovi polo scolastici, ovvero uno per ogni area? Si intende quindi che per ogni area va formulata una proposta comprendente un progetto di scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di 1° grado e relative opere di sistemazione esterne a giardino, parcheggi e viabilità? [Vedere risposta Prot. 3284](#)

Prot. 3495

All'Att.ne del Resp. Procedimento Dott. Arch. N. Barsotti
Dovendo includere i costi di esproprio, potete comunicarci il valore dei relativi terreni da espropriare? Si allegano di seguito i valori dei terreni ai fini IMU fissati con delibera di Consiglio dell'estinto Comune di Casciana Terme n. 37 del 30.07.2013.

Prot. 3532

In relazione al bando richiamato in oggetto, di seguito vi sottoponiamo i seguenti quesiti:
1. al Punto 11a) del Disciplinare di Gara, riguardo al CD da inserire nella "Busta A - Proposta progettuale" chiediamo se sia corretta la richiesta di produrre tutti i file di progetto, sia in formato "jpg" che in formato "pdf" a 300 dpi o se basti inserirne solo uno tra i due formati indicati. Sì, i file [devono essere presentati in tutti e due i formati: formato "jpg" e formato "pdf"](#).
2. in merito all'allegato "D)- Documento preliminare all'avvio della progettazione", al punto 5) riguardo alle dotazioni dell'aula magna si chiede cosa si intenda per dispositivi informatici ed audio-visivi. Ad esempio si intende solo un sistema funzionale alla gestione audio e video con una semplice postazione di controllo? L'aula magna dovrà essere dotata di apparecchiature audio, video e videoconferenza; il grado di dettaglio richiesto nel concorso non riveste tali aspetti, che saranno considerati nelle successive fasi di

progettazione.

In attesa di vostra cortese risposta, inviamo distinti saluti.

Prot. 3539

All'Att.ne del Resp. Procedimento Dott. Arch. N. Barsotti,

Secondo il documento UTOE N.1: Casciana Terme Lari – zone C1, il volume edificabile massimo per il sito B è di soli 7412 m³, a differenza dei siti A e C, per il quali viene indicato rispettivamente 14079 m³ e 14240 m³. A parità di programma, mi chiedo come sia possibile edificare la volumetria minima necessaria nel sito B. Come meglio specificate al p.to 3 dell'Allegato D) DPP, "*...in linea generale la progettazione potrà derogare dalle disposizioni dello S.U.G. vigente, ma dovrà tenere conto delle disposizioni contenute negli atti di pianificazione sovra-comunale oltretché delle norme che informano la progettazione e l'esecuzione delle opere secondo la regola dell'arte...*" 2. I due plichi possono essere inviati per posta o corriere ? In tal caso è necessario occultare l'indirizzo del mittente? Il plico contenente la Busta A e la Busta B può pervenire anche per posta o per corriere e non deve riportare l'indirizzo del mittente. Vedere art. 11a) e 11c). Cordiali saluti

Il Responsabile del Servizio Risorse per le Imprese e il Territorio e R.U.P.
Arch. Nicola Barsotti



COMUNE DI CASCIANA TERME
PROVINCIA DI PISA

SETTORE 1 – Uso e assetto Territorio

AGGIORNAMENTO DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2013

RELAZIONE TECNICA

Richiamata la relazione tecnica redatta lo scorso 7 maggio 2012, che aggiornava ai fini ISTAT i valori delle aree edificabili del territorio comunale così come definite e individuate nel vigente Regolamento Urbanistico, definendo la metodologia di calcolo per superfici territoriali, di seguito si provvede all'adeguamento dei suddetti valori delle aree fabbricabili sempre in base all'aggiornamento ISTAT.

Gli adeguamenti che vengono proposti a distanza di poco più di un anno dalla determinazione degli stessi, tengono conto degli ulteriori incrementi relativi ai valori ISTAT ed alle risultanze di un "osservatorio" di questo Ufficio, che ha analizzato i dati relativi al mercato delle compravendite immobiliari sul territorio comunale.

La determinazione dei nuovi valori tiene conto altresì di opportuni arrotondamento all'intero al fine di evitare importi frazionati e facilitarne i relativi conteggi.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLE AREE EDIFICABILI

1. AMBITO DELL'EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE

1.a – Aree di completamento residenziale "B4"

- UTOE 1 Casciana Terme
 - Zona B41, B42, B43, B44, B45, Zona B46, B47
- UTOE 2 Ceppato
 - Zona B41, B42, B43
- UTOE 3 Collemontanino
 - Zona B41, B42, B43, B44, B45
- UTOE 4 Parlascio
 - Zona B41, B42, B43, B44, B45
- UTOE 5 S. Ermo
 - Zona B41, B42

Valore € 81,00 a mq

1.b – Aree soggette a Permesso di Costruire secondo il previgente strumento urbanistico

Valore € 81,00 a mq

1.c – Aree sottoposte a piani attuativi vigenti

- Lottizzazione "Il Pozzino"



COMUNE DI CASCIANA TERME
PROVINCIA DI PISA

SETTORE 1 – Uso e assetto Territorio

- Lottizzazione “S. Martin del Colle”
- Lottizzazione “Borgo al Lago”
- Area PEEP in Casciana Terme
- Area PEEP in località S. Ermo
- Zona ex C2 in località S. Ermo

Per lottizzazioni convenzionate con urbanizzazione relativa alla 1[^] fase conclusa e con possibilità di procedere all’edificazione dei singoli lotti, il valore si applica alla superficie fondiaria dei lotti medesimi.

Valore €. 81,00 a mq

Per gli altri piani attuativi convenzionati con opere di urbanizzazione di cui alla 1[^] fase in atto, il valore si applica sulla superficie territoriale.

Valore €. 63,00 a mq

Per i lotti ricadenti in area PEEP in località S. Ermo, già disciplinato dal piano particolareggiato di iniziativa pubblica, il valore si applica alla superficie fondiaria dei lotti medesimi.

Valore €. 61,00 a mq

2. AMBITO DELL’EDIFICATO PREVISTO DAL REGOLAMENTO URBANISTICO

2.a - Insediamenti d’iniziativa a carattere prevalentemente privato “C1”

- UTOE Casciana Terme
 - Piano di Lottizzazione n.1
 - Piano di Lottizzazione n.2
 - Piano di Lottizzazione n.3

Valore €. 44,00 a mq di superficie territoriale

2.b – Area PEEP “C2” in Casciana Terme

Valore €. 31,00 a mq di superficie territoriale

3. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

3.a – Aree produttive di saturazione “D1” il valore si applica alla superficie fondiaria dei lotti medesimi.

Valore €. 31,00 a mq



COMUNE DI CASCIANA TERME
PROVINCIA DI PISA

SETTORE 1 – Uso e assetto Territorio

3.b – Aree produttive previste dal Regolamento Urbanistico “D2” ” il valore si applica alla superficie fondiaria dei lotti medesimi.

Valore €. 31,00 a mq

4. SERVIZI E ATTREZZATURE

4.a – Zone adibite ad attrezzature ricettive e/o alberghiere e attività private di interesse collettivo

Valore €. 41,00 a mq di superficie territoriale

La presente relazione non vuol essere esaustiva in materia di determinazione del valore venale delle aree edificabili, che per natura ed altro, possono presentare caratteristiche peculiari da valutare singolarmente. La stessa può essere ritenuta un quadro di riferimento che potrà essere approfondito in base alle esigenze degli Uffici e dei servizi interessati e dai contribuenti che presentino stima particolareggiata.

Casciana Terme, 26 luglio 2013

Il Responsabile SETTORE 1 – Uso e Assetto Territorio
Arch. Alessandro Bonsignori