AVVIO PROGETTAZIONE POLO SCOLASTICO - DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE

Indice:

- Premesse
- Inquadramento territoriale
- Strumenti urbanistici - Aree
- Verifiche tecniche
- Stima dei costi
- Caratteri tipologici dell'architettura
- Polifunzionalità degli spazi – Auditorium – Custodia – Indirizzi dell'Istituto Comprensivo
- Palestre
- Spazi aperti - Parcheggi – raccordo con la Mobilità esistente – Trasporti - Rifiuti
- Prime indicazioni delle risorse
- Tempistica indicativa
- Elaborati
- Allegati

Premesse

Il Consiglio Comunale di Lentate sul Seveso ha approvato con Delibera n. 51 del 16.11.2012 il Programma di Governo per il mandato amministrativo che prevede la realizzazione di un polo unico scolastico.
Successivamente, l'Amministrazione Comunale con Delibera di Giunta Comunale n. 138 del 04.11.2013 ha incaricato il Politecnico d Milano per la redazione di uno studio morfotipologico approvato in data 17.11.2014 (Deliberazione di Giunta C.le n. 156 del 17.11.2014). Tale studio si allega a scopo puramente indicativo per evidenziare le linee generali di intervento che si intendono perseguire sotto l'aspetto della didattica, dei metodi di insegnamento attesi che necessitano di una più moderna articolazione didattica che il Consiglio Comunale e l'AC intendono depositare in un nuovo plesso unico per l'istruzione primaria appunto.
Con Delibera di Giunta Comunale n. 86 del 13.06.2016 l'Amministrazione del Comune di Lentate sul Seveso ha ritenuto di dover rivedere tali indirizzi progettuali e contestualmente i limiti di spesa confermando *"in linea generale l'impianto progettuale ed urbanistico di cui allo studio morfo/tipologico … … implementandolo in sede di progettazione, in rapporto anche ad una riduzione dei costi stabilendone il tetto massimo di € 10 milioni (oltre IVA, spese tecniche e somme a disposizione, arredi esclusi) secondo una rivisitazione degli spazi scolastici da ridimensionare rispetto alle ipotesi iniziali e secondo una rivisitazione della palestra, quest'ultima da dotarsi di tribune non fisse per l'ottenimento di aree di gioco flessibili anche in funzione di auditorium"*.
In data 3 ottobre 2016 la Giunta Comunale ha deciso di intraprendere il percorso progettuale dell'opera mediante il Concorso di Progettazione.
Il Documento Preliminare alla progettazione – DPP - è dunque espressione della volontà dell'Amministrazione Comunale. Esso ha carattere programmatorio e non definitorio dei principali aspetti funzionali e qualitativi per l'avvio della progettazione dell'opera.
E' in subordine anche strumento preliminare e di verifica e uno degli strumenti ed ausili per i soggetti preposti alla verifica dello Studio di fattibilità Tecnico Economica e della commissione giudicatrice in prima istanza nonché riferimento per i decisori al momento delle approvazioni di competenza.
Posto il tetto massimo di costo dell'opera sopra citato, considerato che ad oggi l'opera non è inserita nella programmazione opere pubbliche comunale in quanto la redazione dello Studio di Fattibilità Tecnico Economica ne rappresenta il presupposto, allo stato odierno si definiscono gli aspetti e indicazioni progettuali definenti il presente DPP con infine la tempistica relativa alla fase di progettazione preliminare / SFTE.
Per lo stesso motivo lo SFTE sarà lo strumento idoneo ad accertare le risorse finanziarie necessarie alla realizzazione dell'opera.

Inquadramento territoriale

La zona di intervento riguarda aree libere situate a sud dell'abitato di Lentate capoluogo ed ai limiti del territorio edificato ed è sommariamente a cavallo tra il Parco Regionale delle Groane ed il PLIS della Brughiera Briantea.
Si colloca alla fine della Via Papa Giovanni XXIII e confina a nord con la scuola secondaria di primo grado, a est con edifici a destinazione residenziale di media densità edilizia e relativo verde privato, a sud con la Via Falcone e Borsellino. Quest'ultima strada, a raso con il lotto nella porzione situata verso la Strada Provinciale, in prossimità della Caserma dei Carabinieri scende in trincea rispetto al piano di campagna.
La parte sud est è collegata con il terreno prospiciente a destinazione agricola con un ponticello pedonale.
Il lotto non presenta dislivelli altimetrici rilevanti e non sono presenti specie arboree.



Strumenti Urbanistici – aree

Si dovranno ottemperare nella progettazione le norme urbanistiche comunali e quelle da queste richiamate.
L'area interessata dall'ambito di progettazione è catastalmente così identificata:

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE MQ	PROPRIETA'
31	187	4.890	COMUNE
31	209	2.673	COMUNE
31	212	456	COMUNE
		8.019	Tot. COMUNE
31	186	3.550	ALTRI
31	213	9.756	ALTRI

Le opere presumibilmente ricadranno solo parzialmente in aree di proprietà comunale e, se necessario, si

dovrà ricorrere a procedure di acquisizione di aree (vedi in "Allegati" documentazione catastale).
Ai sensi del Piano del Governo del Territorio vigente parte delle aree citate sono ricomprese in area destinata ad istruzione inferiore ed area destinata a servizi di interesse generale.
Ai sensi della proposta progettuale di variante del P.G.T. vigente (approvata con GC n. 139 del 17.11.2016) parte delle aree citate sono ricomprese in area destinata ad istruzione inferiore.
Gli strumenti urbanistici sono reperibili sul sito istituzionale del Comune di Lentate sul Seveso.

Verifiche tecniche

Dimensionamento. Posto che è da ottemperarsi l'intera normativa vigente di settore scolastica a partire dal D.M. 18 dicembre 1975 e seguenti, nel caso di insufficienza o impossibilità per diversi motivi (normativi, territoriali, fisici, morfologici, distanze ecc.) di costruzione di un plesso unico per 29 sezioni - popolazione scolastica in previsione anno 2021/2022: 725 alunni - il progettista dovrà valutare l'utilizzo dell'edilizia scolastica esistente e relazionata (a livello indicativo circa le condizioni fisiche/strutturali e di vetustà) nello studio morfotipologico 2014.
Si dovrà quindi produrre adeguata motivazione su tutte le scelte qualunque esse siano in ottemperanza anche al D.M. 24 dicembre 2015 (a titolo non esaustivo si vedano le "Indicazioni generali per la stazione appaltante" cap. 1.2 dell'Allegato 1 al Decreto).

Rilievi e indagini. E' necessario redigere, nelle relazioni, una valutazione utilizzando anche gli studi geologici del PGT è dovrà essere redatto rilievo planoaltimetrico quale condizione per il necessario grado di approfondimento atteso.

Impiantistica – edifici NZEB.
Il contenimento dei consumi ed i metodi innovativi di approvvigionamento dell'energia, valutandone i costi/benefici in rapporto ai fabbisogni, è sostanzialmente un obbligo di legge. Il progettista deve eseguire un'attenta valutazione a monte anche se calcoli esecutivi non è tenuto a redigerli in luogo di relazioni impiantistiche di impianto generali come da DPR 207/2010.
E' fatto obbligo pensare fin da questa fase progettuale un'articolazione impiantistica e separazione degli impianti stessi e criteri di contabilizzazione dei consumi, in modo tale da consentire al gestore della struttura nel suo complesso un razionale ed efficacie controllo della bolletta energetica. Tale impostazione è necessaria nel caso di affidamento degli spazi (sportivi, musicali ecc.) a soggetti extrascolastici che ne faranno richiesta anche puntuale ed episodica.

Connettività – Banda Larga
Per quanto riguarda la connettività, posto l'aspetto più a monte delle competenze comunali circa le dorsali/diramazioni, l'Amministrazione considera irrinunciabile la predisposizione di vani tecnici intelligenti anche sotto questo punto.
Il progettista deve prevedere, sulla base di linee guida progettuali ormai reperibili facilmente, le dotazioni fisiche necessarie alla nuova edificazione e, se possibile, anche sull'esistente adiacente almeno come innesti, al fine di dotare gli edifici di tutte quelle infrastrutture che renderanno possibile il collegamento in fibra ottica per connessioni rapide.
Il progettista dovrà approfondire anche la possibilità di dotare uno spazio tecnologico con un accesso agevolato dall'esterno in orari extra scolastici/serali (polifunzionalità e flessibilità) ad uso della cittadinanza.

Stima dei costi

Il Computo Metrico Estimativo non è un documento di SFTE. Questa parte documentale di quantificazione della spesa deve essere però circostanziata e definita ad un livello comunque di chiarezza (e comprensione per i decisori) tale da poter verificare le scelte progettuali in rapporto ai costi effettivamente da sostenersi. In sostanza una proposta con materiali/geometrie/caratterizzazioni architettoniche apprezzate e invitanti deve avere fin da subito una certa chiarezza di costo anche in questa fase SFTE.

Sulla scorta dei dati quantitativi dello studio morfotipologico 2014, indicativi in quanto trattasi di studi preliminari e quindi da approfondire necessariamente con apposite parti di relazioni dedicate, il progettista dovrà redarre delle prime indicazioni sul riuso/rifunzionalizzazione delle scuole primarie esistenti comprensive dei relativi costi parametrici e, al contempo, indicare comunque i costi del semplice mantenimento (a garanzia di tutela del patrimonio) in attesa della loro riuso/rifunzionalizzazione come prospettata. Le strutture hanno caratteri tipologici e coefficienti di vetustà differenti tali da prevedere per ognuna diversi approcci progettuali di riuso/riconversione; nel caso si indichino soluzioni ed adeguamenti di un certo peso è da prediligere, ai sensi dell'allegato 1 del D.M. 24.12.2015 – GU 16_21.01.2016) la demolizione "selettiva" in luogo della "non selettiva".
Questo documento dovrà essere interconnesso alle Verifiche Tecniche / Dimensionamento dell'opera di cui al capitolo "Verifiche tecniche" in quanto aspetto propedeutico all'avvio della progettazione.

Caratteri tipologici dell'architettura

L'Amministrazione considera prioritario il livello della progettazione architettonica sia in chiave estetica generale che di "primo impatto sul territorio" (n.b.: l'ambito territoriale di riferimento che si pone come cerniera tra urbano ed extraurbano).
Un ruolo primario deve assumere la qualità architettonica proposta: adeguato inserimento nel contesto inteso come relazione tra progetto e luogo urbano; qualità della composizione architettonica generale; relazione tra tipologie edilizie proposte e le destinazioni funzionali che devono insediarsi; pregio e adeguatezza dei materiali proposti nel progetto.
In particolare risultano meritevoli i sistemi costruttivi a secco, tecnologicamente avanzati ed in grado di ridurre i tempi di costruzione e l'impatto ambientale con specifico riferimento alle tecnologia costruttive in legno, dove possibile, ed alle tecniche della bioedilizia.
Non di secondo piano è poi la relazione tra le soluzioni tecniche previste in relazione alla tipologia di utenza, alla durabilità e semplicità di manutenzione, sia per le parti edilizie che per gli impianti tecnologici, il tutto finalizzato a garantire nel tempo, sia per le parti edilizie che per gli impianti, un'elevata affidabilità tecnica, l' integrità e la facilità di interventi di manutenzione.
"Scendendo" dal piano architettonico a quello edilizio circa l'utilizzo di materiali "ambientali", pur essendo un aspetto da Progetto Definitivo, nel caso il progettista avanzasse ipotesi di un certo grado di approfondimento su materiali e soluzioni innovative in questo senso, dovrà eseguire un breve rimando alla relativa stima dei costi ed alle implicazioni sulle manutenzioni e ciclo di vita dell'opera così come composta e costruita.
Le soluzioni ipogee o seminterrate in generale sono da limitarsi agli spazi accessori, depositi ecc. e non per spazi con permanenza di persone. A meno di evidenti esigenze da dimostrare.
L'uso di manufatti per l'illuminazione zenitale direttamente dalle coperture è da marginalizzare e motivare per esigenze particolari; le facciate devono rappresentare l'elemento aeroilluminante preponderante. Si invita alla predisposizione di facciate con schermature solari nelle varie tipologie per un adeguato confort visivo in aula oltre che contenimento del riscaldamento estivo dell'involucro edilizio. A meno di evidenti esigenze da dimostrare.
Collegamento con la scuola secondaria. Il collegamento/cerniera con la scuola esistente secondaria è un corpo imprescindibile e riveste carattere strategico.
Altezze totali degli edifici: valutare attentamente il superamento significativo rispetto alla scuola secondaria. La normativa sull'edilizia scolastica consiglia l'altezza di n. 2 piani fuori terra a meno di comprovate esigenze da dimostrare.

Polifunzionalità degli spazi – Auditorium – Custodia – Indirizzi dell'Istituto Comprensivo

Posto che il DM 1975 degli spazi scolastici su questo tema di fatto impone polifunzionalità e flessibilità degli spazi, l'Amministrazione ritiene che occorre superare le rigidità di gestione che ne hanno ostacolato l'applicazione. Il concorrente dovrà dimostrare il risparmio nei costi di gestione applicando i principi richiamati. Per la fattispecie in esame e considerato l'indirizzo di contenimento del costo occorre una rivisitazione dello studio morfotipologico 2014 anche in questa ottica.

L'Amministrazione intende dotare il complesso scolastico di uno spazio da adibire ad auditorium con capienza idonea alla popolazione scolastica.
Se il concorrente adotterà la scelta progettuale di uno spazio ad hoc per l'auditorium, deve aver dimostrato che tutte le possibilità di polifunzionalità (anche palestra) sono da escludersi con motivazioni chiare sia tecniche che economiche.
Per la sicurezza, in generale è da valutarsi la formazione di un alloggio per la presenza fissa di personale per la custodia in quanto è già presente un alloggio nell'adiacente edificio esistente scolastico scuola secondaria.
Si conferma l'indirizzo di dotare il plesso di adeguati spazi ad uso laboratori di musica e relativi spazi di apprendimento idonei (con obbligo di accessi agevolati anche extra orari scolastici e quindi per tutte le fasce di età della cittadinanza).
L'Istituto Comprensivo "Enrico Toti" con sede in Lentate in via Beato Papa Giovanni XXIII è riconosciuto quale polo per l'integrazione di alunni con sordità, per la formazione dei docenti e per la consulenza a docenti e genitori ed è Istituto capofila delle scuole ad indirizzo musicale della provincia di Monza e Brianza.

Palestre

L'Amministrazione, verificato che il patrimonio comunale non comprende una palestra adeguata alla definizione di un campo di basket della misura più ampia 28x15 oltre spazi fip esterni minimi e con altezza consona al volley per certe categorie, intende perseguire le seguenti realizzazioni:

- una palestrina ginnica/scolastica dimensionata anche negli standard tendenti ai minimi di legge di settore, ma funzionale anche alle attività ginniche con pareti e altezze che potranno essere adatte all'istallazione di attrezzi ginnici;
- una palestra con requisiti dimensionali come sopra indicato per omologazione federazioni basket e volley con layout di n. 2 campi trasversali per allenamenti per utilizzo tipicamente scolastico e n. 1 campo per i campionati longitudinale con tribune da estrarre/scorrere all'occorrenza. Sulla capienza è necessario che il supporto esegua fin d'ora un approfondimento normativo in termini di sicurezza / VVF al fine di fissare una soglia certa di spettatori/presenze.

La palestra principale dovrà essere chiaramente accessibile dall'esterno senza interferire con gli spazi in gestione all'Istituto Comprensivo (spogliatoi a parte ovviamente in quanto comuni).

Spazi aperti - Parcheggi – raccordo con la Mobilità esistente – Trasporti – Rifiuti

L'Amministrazione intende raggiungere i seguenti obiettivi che dovranno depositarsi chiaramente negli elaborati progettuali:

- Valorizzazione mediante prolungamenti e messa in sicurezza fino agli accessi significativi dell'intero polo scolastico primaria+secondaria) dei percorsi pedonali e dei percorsi ciclopedonali esistenti con dotazione di piccoli ma accoglienti strutture di deposito cicli dentro le recinzioni scolastiche.
- Particolare attenzione per il sistema di accesso ai parcheggi attraverso un progetto di accesso viabilistico - di tutti gli utenti della strada - che mitighi il più possibile la concentrazione di questi ossia automobili, pedoni, ciclisti, autobus.
- Utilizzazione, al fine di diminuire la previsione impattante di parcheggi esterni, di parte dell'area asfaltata a nord della secondaria come parcheggio a pettine per circa 25/30 posteggi (esiste già un comodo accesso carrale). Considerando il parametro progettuale posteggio/mq parcheggio in questa modo si "risparmierebbero" circa 700 mq. di territorio. Sul tema, si conferma la volontà di pianificare parallelamente un nuovo parcheggio estendendo quello dei carabinieri; con 150/200/ mt. a piedi in percorso ciclopedonale protetto esistente la scuola è facilmente raggiungibile.
- Verificare soluzioni di attestamento degli scuolabus anche a una breve/media distanza dagli effettivi accessi alle scuole valutando gli spazi a parcheggio o spazi aperti nelle vicinanze.

Per gli spazi aperti più propriamente scolastici, l'Amministrazione ritiene opportuno e logico un ripensamento di alcune strutture esterne oggi in disuso in quanto in posizioni inadatte (tipo la pista/rettilineo di atletica/velocità in posizione infelice) e rivedere quelle esistenti secondo un disegno più complessivo e ottimizzante.

Sulla tematica rifiuti, l'Amministrazione Comunale considera irrinunciabile l'inserimento di questo tema anche in questa fase progettuale con l'evidenziazione di percorsi e aree deputate razionali e ben dimensionate in base ai consumi facilmente stimabili.

Prime indicazioni delle risorse

a1	**edificio scolastico** - IMPORTO LAVORI (al netto degli OO.SS.)	6.809.399,00
	OO.SS. non soggetti a ribasso	246.970,00
a2	**palestra** - IMPORTO LAV.(al netto OO.SS.)	2.337.221,00
	OO.SS. non soggetti a ribasso	84.770,00
a3	**sistemazioni aree esterne** - IMPORTO LAV. (al netto OO.SS.)	503.380,00
	OO.SS. non soggetti a ribasso	18.260,00
A	**Importo compl. dell'appalto (a1+a2+a3)**	**10.000.000,00**
B	**Somme a disposizione dell'Amministrazione:**	**4.400.000,00**
b1	IVA 10% su: a1, a2 , a3	1.000.000,00
b2	Incentivi art. 113 D.Lgs 50/2016	40.000,00
b3	Prog. FTE - premio + rimborsi)	120.000,00
b4	DEF+PSC, ESE, D.LL., CSE, Ass. Collaudo, Uff. D.LL.	1.373.026,04
	CNPAIA 4%	54.921,04
		1.427.947,08
	IVA 22%	314.148,36
tot. B4		1.742.095,44
b5	Verifiche Validazioni	35.000,00
b6	Commissioni - Pubblicità - Informazione - Comunicazione	30.000,00
b7	Collaudi T.A. / Statico	190.000,00
b8	Fondo Accodi Bonari art. 12 D.P.R. 207/2010 - 3% su A	300.000,00
b9	Rilievi, indagini, allacciamenti, catasto, CPI, APE	55.000,00
b10	Acquisizione aree	600.000,00
b11	Imprevisti e arrotondamenti	287.904,56
A + B	**TOTALE**	**14.400.000,00**

Tempistica indicativa

Considerando T il momento di approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del presente documento, si elenca il cronoprogramma indicativo:

T = definizione del DPP (Documento Preliminare alla Progettazione approvazione)

T + 10 = definizione del bando di gara

T + 95 = pubblicazione del bando di concorso e ricevimento delle proposte

T+155 (termine indicativo) = nomina della commissione, valutazione delle proposte e aggiudicazione del concorso (comprese le verifiche);

T+185 = in caso di affidamento anche dei livelli successivi di progettazione (definitivo ed esecutivo), trasmissione al vincitore del concorso lettera invito per procedura negoziata e ricevimento relativa offerta.

Elaborati

Il progettista deve presentare uno Studio di Fattibilità Tecnico Economica – SFTE - sviluppato secondo quanto indicato e comprensivo degli elaborati di cui all'art. 17 del D.P.R. 207/2010 e ss.mm.ii. comprensivo di piano particellare delle aree e una stima dei costi nel livello di approfondimento atteso ed indicato al cap. "Stima dei Costi" e quant'altro indicato e prescritto nel presente documento.

Allegati

- planimetria con individuazione limiti di attestazione edifici
- estratto mappa catastale
- documentazione fotografica aerea zona di intervento

sono a disposizione:

- studio morfotipologico redatto dal Politecnico d Milano (approvato in data 17.11.2014 con Deliberazione di Giunta C.le n. 156 del 17.11.2014)
- Nr. 3 planimetrie e Nr. 1 sezione scuola secondaria adiacente
- costi di gestione scuole primarie esistenti
- altra documentazione reperibile:
  - Piano di Governo del Territorio e Variante al P.G.T.
    Link:
    http://www.comune.lentatesulseveso.mb.it/pubblicazioni/Informazioni_A/Informazioni_A_Elenco.asp?ID_M=639
    Link:
    http://www.comune.lentatesulseveso.mb.it/pubblicazioni/Informazioni_A/Informazioni_A_Elenco.asp?ID_M=696
  - Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU)
    Link:
    http://www.comune.lentatesulseveso.mb.it/pubblicazioni/Informazioni_A/Informazioni_A_Elenco.asp?ID_M=639
  - Aerofotogrammetrico 2016
    Link:
    http://www.comune.lentatesulseveso.mb.it/pubblicazioni/Informazioni_A/Informazioni_A_Elenco.asp?ID_M=639
  - Regolamento Edilizio
    Link:
    http://www.comune.lentatesulseveso.mb.it/pubblicazioni/Informazioni_A/Informazioni_A_Elenco.asp?ID_M=641
  - Classificazione acustica
    Link:
    http://www.comune.lentatesulseveso.mb.it/pubblicazioni/Informazioni_A/Informazioni_A_Elenco.asp?ID_M=639

Lentate sul Seveso, 28 novembre 2016

Il Responsabile del Settore OO.PP. e Patrimonio

(arch. Gianluigi Bianchi)


6.25
6.25
38
LIMITE DI ATTESTAZIONE EDIFICI

Vis. tel. esente per fini istituzionali



30-Set-2014 9:46
Prot. n. T41141/2014

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: LENTATE SUL SEVESO
Foglio: 31

2 Particelle: 209,213


Via Carlo Emanuele III - Sordello
© 2016 Google
Google Earth
2006
45°40'23.66"N 9°07'12.66"E elev 244 m alt 375 m


Via Giovanni XXIII
Via Bergamo
© 2016 Google
Google Earth
2006
45°40'28.66"N 9°07'28.45"E elev 246 m alt 642 m


SS35
Via Appennini
© 2016 Google
Google Earth
2006