

**Comune di Zibido San Giacomo**  
Settore Tecnico

**MASTERPLAN**

PER L'ATTUAZIONE DI UN PROGETTO DI COORDINAMENTO  
FINALIZZATO ALLA QUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE  
DI AREE DI PROPRIETÀ PUBBLICA E PRIVATA  
IN COMUNE DI ZIBIDO SAN GIACOMO

**SCHEMA DISCIPLINARE D'INCARICO**

**Zibido San Giacomo, 15 settembre 2009**

## **Schema di contratto d'opera intellettuale per la redazione del:**

### **MASTERPLAN**

PER L'ATTUAZIONE DI UN PROGETTO DI COORDINAMENTO FINALIZZATO ALLA QUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI AREE DI PROPRIETÀ PUBBLICA E PRIVATA IN COMUNE DI ZIBIDO SAN GIACOMO (MI)

#### **PREMESSO CHE**

- Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale che si pone quali obiettivi:
  - promuovere politiche per lo sviluppo economico e sociale dei residenti;
  - mantenere e risanare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità del territorio;
  - organizzare la rete di mobilità urbana e intercomunale;
  - migliorare i servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale;
  - valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio;
  
- Il PGT si attua utilizzando i meccanismi di compensazione, perequazione e incentivazione, finalizzati ad un'equa ripartizione dei benefici economici derivanti dalle trasformazioni del territorio [...];
  
- [...] esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le norme di Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
  
- Il Comune ha individuato mediante opportune elaborazioni grafiche (*cfr. all'art.18 SCHEDE NORMATIVE RELATIVE ALLE AREE INDIVIDUATE DALLA TAVOLA A 24, AZZONAMENTO DEL DOCUMENTO DI PIANO delle "Norme di documento di piano" del PGT*) le aree di trasformazione assoggettate a piano attuativo;
  
- le aree interessate dall'ipotesi di intervento (in disponibilità di più operatori privati e pubblico) relativa alla valorizzazione del territorio comunale in attuazione degli indirizzi e delle prescrizioni di PGT sono indicate all'art18 delle *"Norme di documento di piano"* con la seguente denominazione:

1. AREA "D"	MQ 4.962,00	MC 14.886
2. AREA "8"	MQ 59.015,00	MC 53.114
  
- Il Comune ha delimitato un ambito territoriale unitario -oggetto del Masterplan- in ragione dell'ampiezza e della consistenza edilizia determinata dalle norme di PGT, nonché della fascia di azione delle urbanizzazioni primarie

e secondarie connesse, ed ancora del ruolo strategico degli interventi al contesto urbano e rurale esistente;

- l'insieme degli interventi previsti dal PGT per le suddette aree interessate dal Masterplan concorrono alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio e paesaggistico-ambientale attraverso una pluralità di funzioni e di diverse tipologie di intervento, la cui dimensione risulta in grado di incidere sulla riorganizzazione urbana e rurale di Zibido S. G.;
- essendo previsto il concorso di più operatori e risorse pubblici e privati si rende necessario definire una strategia unitaria e coordinata, e un disegno urbano organico;
- Il Comune, per svolgere con efficacia l'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici ritiene opportuno redigere un Masterplan, indirizzato alla definizione di un disegno urbano unitario;
- Il Masterplan è lo strumento idoneo che precede la successiva elaborazione di programmi costruttivi per le singole aree che compongono l'ambito territoriale del Masterplan;
- Il Comune intende avvalersi di elevate e comprovata professionalità ed esperienza disciplinari in materia di programmi complessi e progettazione urbanistica;
- Il Comune ritiene opportuno per la redazione del Masterplan avvalersi del concorso di risorse private;

## **SI CONVIENE**

- Di procedere alla redazione di un Masterplan che comprende le aree: "D" e "8" indicate all'art18 delle *"Norme di documento di piano"* e secondo le linee di indirizzo approvate dalla Giunta Comunale (Allegato A);
- Di procedere al coinvolgimento dei soggetti privati interessati dall'ambito di intervento definito dal perimetro del Masterplan che comprende le suddette aree: "D" e "8";
- Di definire come criterio di ripartizione dei costi da attribuire ad ogni singolo operatore la suddivisione percentuale rispetto alla superficie di proprietà così come indicata dalla norma di zona di PGT (per al totale di 63.977,00 MQ);

## **SI STIPULA QUANTO SEGUE**

## Art.1 Competenze

L'Amministrazione Comunale di Zibido San Giacomo, che d'ora in poi sarà indicata semplicemente "l'Amministrazione", affida l'incarico della redazione di un *Progetto di coordinamento* denominato "**Masterplan**" all'arch. .... nato a ..... (.....) il .../.../..... e con studio in ....., Via ....., ....., iscritto all'Ordine degli Architetti di ..... n° ..... (c.f.: ....., partita IVA: .....

Le competenze a cura progettista incaricato riguarderanno lo sviluppo di un lavoro per la definizione di un *Progetto di coordinamento* denominato **Masterplan**, per l'attuazione di un insieme di interventi architettonico-edilizi ed urbanistici finalizzati alla qualificazione e valorizzazione delle aree di proprietà del Committente e di altri soggetti privati così come indicato nelle planimetrie allegate (Allegato 1).

Il Masterplan è finalizzato all'individuazione di un insieme coordinato di linee guida di intervento e di interventi per la qualificazione e valorizzazione delle aree in oggetto, all'interno di uno scenario di riferimento corrispondente al territorio del comune proponente; e sarà finalizzato all'individuazione degli elaborati grafici funzionali all'identificazione della collocazione delle quantità edificatorie indicate dal vigente strumento urbanistico comunale (PGT).

Il Masterplan sarà sviluppato in coordinamento con l'Amministrazione comunale, e costituisce la fase di coordinamento per evidenziare la soluzione ottimale in rapporto agli obiettivi generali e particolari di ciascun soggetto/operatore interessato. Il Masterplan sarà inoltre sviluppato in coordinamento con tutti i soggetti interessati dalle proposte di intervento di iniziativa privata.

## Art.2 Oggetto dell'incarico

Il professionista svolgerà l'incarico secondo le esigenze e le direttive dell'Amministrazione.

Nella redazione degli elaborati devono essere osservate tutte le norme tecniche prescritte da decreti e circolari specificatamente in materia.

Qualora la normativa di riferimento dovesse subire modifiche nel corso della redazione degli elaborati, il progettista incaricato dovrà provvedere all'adeguamento degli atti già elaborati, concordando preventivamente eventuali oneri aggiuntivi per l'Amministrazione.

L'incarico si svilupperà secondo le condizioni stabilite dal Testo Unico della Tariffa professionale degli ingegneri e architetti approvata con L. 143/49 e successive modifiche e integrazioni; unitamente ai disposti del DM 15/12/55 n. 22608 art. 8 e art. 10 della Circolare Ministero LLPP 22/7/77 n. 5350/61. L'incarico, subordinato alle condizioni del presente Disciplinare, è dal

Committente affidato e dai professionisti accettato in solido. Esso sarà dai medesimi adempiuto sotto le direttive del Committente.

Ai sensi dell'art. 14 della Tariffa professionale l'intervento oggetto del presente Contratto appartiene alla categoria: Programma Integrato di Intervento, PROGETTO PRELIMINARE Classe I, Categoria c.

L'incarico consiste nello svolgimento della consulenza per la redazione di un Masterplan (Allegato 2). per la qualificazione e valorizzazione delle aree in oggetto in territorio di Zibido San Giacomo con la definizione di un:

- Documento preliminare:
  - studio preliminare di fattibilità;
  - elaborati grafici di sintesi (con indicazione delle tipologie di intervento e delle aree interessate (FASE 1).
  
- Progetto di coordinamento:
  - definizione di un planivolumetrico con l'identificazione delle tipologie di concerto con l'Amministrazione comunale e gli altri soggetti coinvolti);
  - progetto di disegno urbano (planimetrie, piante, prospetti, prospettive) per l'identificazione dei programmi edilizi (localizzazioni, infrastrutture e reti, destinazioni d'uso, volumi), da predisporre per il confronto tra i soggetti interessati e per la successiva progettazione di livello *definitivo* ed *esecutivo*;
  - l'elaborazione di una relazione finanziaria;
  - definizione della bozza delle Convenzioni per l'attuazione degli interventi (FASE 2).

### Art.3 Tempistica

L'incarico, che decorre dal giorno della firma del presente Disciplinare, ha le seguenti scadenze:

- Consegna Fase 1 entro 30 giorni dalla firma del Disciplinare.
- Consegna Fase 2 entro 90 giorni dall'approvazione della Fase 1 da parte del Comune.

I tempi si intendono automaticamente prorogati in presenza di tempi occorrenti per pareri ed autorizzazioni da parte degli enti competenti.

I predetti termini potranno essere prorogati di comune accordo tra le parti in caso di forza maggiore, per giustificati motivi o per mutamenti di normativa statale o regionale in materia urbanistica successiva alla data odierna.

Il professionista è tenuto a presentare all'Amministrazione gli elaborati, comprensivo di ogni suo allegato in originale e n°4 copie, ed una su supporto informatico (word, excel, AUTOCAD, ecc..).

Per lo svolgimento dell'incarico il professionista potrà accedere alla documentazione in possesso dal Comune e dovrà partecipare agli incontri con amministratori comunali od alle sedute degli organi comunali dedicate all'oggetto dell'incarico, agli incontri di consultazione con le parti sociali ed economiche, così come previsto nei successivi punti.

L'incarico s'intenderà concluso con la presentazione degli elaborati indicati nel precedente articolo, debitamente discussi con l'Amministrazione.

#### **Art.4 Onorario**

A fronte delle prestazioni oggetto del presente incarico il Committente riconoscerà ai il compenso globale forfetario di ..... euro al netto di IVA e CNPAIA.

Il suddetto importo è da ritenersi comprensivo di ogni prestazione necessaria a soddisfare quanto richiesto con il presente incarico e delle eventuali prestazioni aggiuntive che si rendessero necessarie. Sono escluse le consulenze economico – finanziarie e legali e la realizzazione di eventuali filmati a carattere professionale.

Gli importi corrispondenti alle due fasi sono quantificati in:

Fase 1 .....000,00 euro.

Fase 2 .....000,00 euro.

Tali compensi saranno fatturati dai professionisti sino alla concorrenza dell'intero compenso pattuito. Il pagamento del compenso avverrà, a 30 giorni dalla presentazione delle relative regolari fatture ciascuna al termine delle rispettive fasi. I rapporti tra l'Amministrazione ed il professionista vengono definiti sulla base del Testo Unico della Tariffa Professionale degli Ingegneri ed Architetti approvata con legge 2 Marzo 1949, n. 143 e successive modifiche e integrazioni.

Il compenso lordo pari ad €. .... (euro ...../00) oltre a Iva e CCNPA calcolato come segue:

**Prestazione professionale riguardante**

**Piano particolareggiato e di zona ai sensi della CM LL.PP. 1/12/69 n.6680**

<b>COMPETENZE URBANISTICHE</b>	<b>Sezione 1</b>	<b>PARCELLA</b>	<b>u.m.</b>	<b>Euro</b>			
		Superficie territoriale (in ha)	6,40	75	479,83		
		Volume edificabile (in mc)	<b>68.000</b>	<b>0,01</b>	523,60		
		Totale parziale				1.003,43	
		Coefficiente				0,9	
		<i>Totale</i>			<i>903,08</i>		
		Onorario base				903,08	
		Sistemazione viaria 20% dell'onorario base				180,62	
		Spese rimborsabili pari al 35% dell'onorario base				316,08	
		Totale generale				1.399,78	
		<i>indice adeguamento ISTAT - luglio 2008</i>				17	
		<b>Totale parziale Sezione 1</b>				<b>23.796,28</b>	
		<b>Sezione 2</b>	<b>ONORARIO (a vacanza)</b>	<b>u.m. ore</b>	<b>Euro</b>		
			ore impiegate dal professionista	220	55	12.100,00	
	ore impiegate dagli aiuti laureati		220	25	5.500,00		
	ore impiegate dagli aiuti di concetto		380	14	5.320,00		
	<b>Totale parziale Sezione 2</b>				<b>22.920,00</b>		
	<b>COMPETENZE URBANISTICHE TOTALE</b>				<b>46.716,28</b>		

**Art.5 Mancata consegna degli elaborati**

Qualora la presentazione degli elaborati del progetto venisse ritardata per cause imputabili esclusivamente al professionista oltre i termini sopra stabiliti, sarà applicata una penale, per ogni giorno di ritardo, salvo i casi di forza maggiore nella consegna degli elaborati, pari allo 0,2 per cento del corrispettivo professionale e comunque complessivamente non superiore al 10% dello stesso, che sarà trattenuta sul saldo del compenso. Nel caso in cui il ritardo ecceda i giorni 90 (novanta) l'Amministrazione resta libera da ogni impegno verso il professionista inadempiente, senza che quest'ultimo possa pretendere compensi o indennizzi di sorta per oneri e rimborso di spese relativi all'opera eventualmente svolta e non consegnata.

In caso di ritardi del professionista nell'espletamento delle prestazioni oggetto del presente Disciplinare, inadempienze o ritardi a cui i professionisti non abbiano posto adeguato rimedio entro 30 giorni naturali consecutivi dal ricevimento di corrispondente contestazione scritta, il Committente si riserva il diritto di risolvere il presente incarico, compensando i professionisti del lavoro fin lì svolto e ferma restando la possibilità per i professionisti e per il Committente di appellarsi contro la suddetta decisione in base a quanto previsto dal successivo art. 8.

## Art.6 Tutela della Privacy

I professionisti sono tenuti nei riguardi di tutti alla più assoluta discrezione e sono vincolati verso chiunque al segreto professionale, pur essendo consentito agli stessi di prestare la propria opera a favore di qualsiasi terzo non in diretta concorrenza con il Committente per quanto concerne i contenuti delle prestazioni fornite con il presente Disciplinare.

Con la presente si informa che per l'instaurazione e l'esecuzione dei rapporti contrattuali con Voi, si è in possesso di dati a Voi relativi, acquisiti anche verbalmente, direttamente, o tramite terzi, dati qualificati come personali dalla legge in oggetto indicata.

Con riferimento a tali dati informiamo che:

- 1) i dati vengono trattati in relazione alle esigenze contrattuali e conseguenti adempimenti degli obblighi legali e contrattuali dalle stesse derivanti, nonché, per finalità gestionali, controllo qualità, statistiche, commerciali, di marketing, promozionali e di tutela del credito. I dati vengono trattati in forma scritta e/o su supporto cartaceo, magnetico, elettronico o telematico;
- 2) il conferimento dei dati stessi è obbligatorio per tutto quanto è richiesto dagli obblighi legali, contrattuali e fiscali ed è necessario ai fini del rapporto commerciale in essere, del mantenimento dello stesso e di quello che direttamente, e/o indirettamente ne derivano; pertanto l'eventuale rifiuto a fornirli, o al successivo trattamento, potrà determinare l'impossibilità della scrivente a dar corso ai rapporti contrattuali medesimi;
- 3) ferme restando le comunicazioni e diffusioni effettuate in esecuzione di obblighi di legge i dati potranno essere comunicati in Italia e/o all'estero a: nostre società controllate e collegate; nostra rete di agenti; società di factoring; istituti di credito; società di recupero del credito; società di informazioni commerciali; professionisti, consulenti e società di servizi; ai fini della tutela del credito, e in genere della migliore gestione dei nostri diritti relativi al singolo rapporto commerciale;
- 4) i dati verranno trattati per tutta la durata del rapporto contrattuale instaurato e anche successivamente, per l'espletamento di tutti gli adempimenti di legge, nonché per future finalità commerciali;
- 5) il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza, e potrà essere effettuato anche attraverso strumenti automatizzati atti a memorizzare, gestire e trasmettere i dati stessi;
- 6) relativamente ai dati medesimi, potete esercitare i diritti previsti all'art. 13 della Legge 196/2003 di cui viene allegata copia;
- 7) titolare dei Vostri dati personali è Arch. .... con sede a ..... (.....) in Via ....., .....



**ART. 13 DELLA LEGGE 30.06.2003 N. 196**  
**( DIRITTI DELL'INTERESSATO )**

**Art. 13 (Informativa)**

1. L'interessato o la persona presso la quale sono raccolti i dati personali sono previamente informati oralmente o per iscritto circa:
  - a) le finalità e le modalità del trattamento cui sono destinati i dati;
  - b) la natura obbligatoria o facoltativa del conferimento dei dati;
  - c) le conseguenze di un eventuale rifiuto di rispondere;
  - d) i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di responsabili o incaricati, e l'ambito di diffusione dei dati medesimi;
  - e) i diritti di cui all'articolo 7;
  - f) gli estremi identificativi del titolare e, se designati, del rappresentante nel territorio dello Stato ai sensi dell'articolo 5 e del responsabile. Quando il titolare ha designato più responsabili è indicato almeno uno di essi, indicando il sito della rete di comunicazione o le modalità attraverso le quali è conoscibile in modo agevole l'elenco aggiornato dei responsabili. Quando è stato designato un responsabile per il riscontro all'interessato in caso di esercizio dei diritti di cui all'articolo 7, è indicato tale responsabile.
2. L'informativa di cui al comma 1 contiene anche gli elementi previsti da specifiche disposizioni del presente codice e può non comprendere gli elementi già noti alla persona che fornisce i dati o la cui conoscenza può ostacolare in concreto l'espletamento, da parte di un soggetto pubblico, di funzioni ispettive o di controllo svolte per finalità di difesa o sicurezza dello Stato oppure di prevenzione, accertamento o repressione di reati.
3. Il Garante può individuare con proprio provvedimento modalità semplificate per l'informativa fornita in particolare da servizi telefonici di assistenza e informazione al pubblico.
4. Se i dati personali non sono raccolti presso l'interessato, l'informativa di cui al comma 1, comprensiva delle categorie di dati trattati, è data al medesimo interessato all'atto della registrazione dei dati o, quando è prevista la loro comunicazione, non oltre la prima comunicazione.
5. La disposizione di cui al comma 4 non si applica quando:
  - a) i dati sono trattati in base ad un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria;
  - b) i dati sono trattati ai fini dello svolgimento delle investigazioni difensive di cui alla legge 7 dicembre 2000, n. 397, o, comunque, per far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria, sempre che i dati siano trattati esclusivamente per tali finalità e per il periodo strettamente necessario al loro perseguimento;
  - c) l'informativa all'interessato comporta un impiego di mezzi che il Garante, prescrivendo eventuali misure appropriate, dichiara manifestamente sproporzionati rispetto al diritto tutelato, ovvero ai fini e ai diritti del Garante, interessate.

#### **Art.7 Registrazione del Disciplinare**

Sono a carico dei professionisti tutte le spese e le imposte derivanti dal presente Disciplinare d'incarico. Si conviene che il presente Disciplinare sia registrato solo in caso d'uso.

#### **Art.8 Divergenze**

Eventuali controversie concernente il presente incarico o comunque indirettamente allo stesso connesse, non altrimenti sanabili, saranno definite dall'autorità giudiziaria ordinaria. Il Foro esclusivamente competente è quello di Milano.

#### **Art.9 Diritti d'autore e proprietà degli elaborati**

La proprietà ed i diritti d'autore sono riservati all'architetto a norma di Legge (artt. 2575, 2576, 2577, 2578 del Codice Civile). Il professionista ha il diritto di pubblicare tipi e fotografie dell'opera di cui è autore e, in ogni caso, eventuali pubblicazioni o la divulgazione dovrà avvenire con il consenso dell'autore.

Fermo restando il diritto d'autore a tutela della proprietà intellettuale, gli elaborati resteranno di proprietà piena ed assoluta dell'Amministrazione, la quale potesse, a suo insindacabile giudizio darvi o meno esecuzione, ovvero introdurvi, nel modo e con i mezzi che ritenesse più opportune, tutte quelle varianti ed aggiunte che, a suo insindacabile giudizio, saranno riconosciute necessarie, senza che dal progettista possa essere sollevata eccezione di sorta, semprechè non vengano, in definitiva, modificati gli elaborati.

L'Amministrazione Comunale potrà revocare l'incarico per sopravvenute esigenze e potrà, in caso di revoca utilizzare il lavoro fino quel momento eseguito secondo le modalità sopra riportate.

#### **Art.10 Efficacia del Disciplinare**

Il presente disciplinare é impegnativo per il professionista all'atto della sua sottoscrizione, mentre lo sarà per l'Amministrazione solo dopo l'approvazione di rito.

Per quanto non specificamente convenuto nel presente Disciplinare, si fa riferimento alla Tariffa Nazionale e successive modifiche ed integrazioni e alle indicazioni ed interpretazioni della Consulta regionale degli architetti.

Zibido San Giacomo, .....

II COMMITTENTE

I PROFESSIONISTI

# ALLEGATO 1 - Identificazione delle aree oggetto di intervento

## Scheda Area D allegata alle Norme del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio (PGT)

Comune di Zibido S. Giacomo (MI)

Piano di Governo del Territorio

### Area D

ID	AREA mq	INDICI (mq/mq)	EDIFICABILITÀ (mq)
D	9.924	0,50	4.962



Figura 4 Estratto dalla Tavola A24 (area D)

#### 1 RAPPORTI AMBIENTALI

L'area di proprietà pubblica è collocata a nord della recente espansione dell'abitato di S. Giacomo, lungo la S.P. 139

#### 2 MORFOLOGIA

In quest'area è prevista la realizzazione di un centro civico, comprendente servizi, una piazza ed un punto commerciale (media superficie di vendita con superficie di vendita massima di 800 mq). La realizzazione dell'intervento è subordinata ad un bando di evidenza pubblica che indichi le funzioni da prevedersi nel progetto, tra le quali:

- funzioni paracommerciali
- Agenzia bancaria
- Ufficio postale
- Attrezzature sportive
- Centro benessere
- parafarmacia, ai sensi della l. 248/06

#### 3 VIABILITÀ MOBILITÀ

La viabilità deve prevedere un facile accesso sia dalla strada provinciale, sia dalle altre aree di trasformazione previste dal PGT e particolare attenzione deve essere dedicata alla gradevolezza degli spazi in relazione con il tessuto edificato circostante, per favorire l'attrattività e la qualità architettonica di questo centro civico.

#### 4 DISPOSIZIONI ENERGETICHE

Gli edifici previsti devono essere certificati in classe A, secondo il D. Lgs. 19 Agosto 2005 n. 192 e la procedura operativa per la certificazione energetica degli edifici definita dalla Provincia di Milano (24 gennaio 2006).

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

#### 5 CONTRIBUTI AL CONTENIMENTO DELL'IMPATTO

Approntare preventivamente rispetto all'attivazione dei cantieri le fasce verdi da prevedersi verso i confini del comparto (preverdissement)

# Scheda Area 8 allegata alle Norme del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio (PGT)

Comune di Zibido S. Giacomo (MI)

Piano di Governo del Territorio

## Area 8

ID	AREA	INDICI	EDIFICABILITÀ
	mq	ZONA	mc
8	59.015	0,90	53.113



Figura 16 Estratto dalla Tavola A24 (area 8)

### 1 RAPPORTI AMBIENTALI

L'area è collocata al margine nord ovest dell'abitato di S. Giacomo ed è attraversata dalla Roggia Lampugnana. Ad ovest ed a nord confina con i terreni agricoli. Lungo il lato est confina in parte con l'abitato, in parte con l'ambito D previsto per la realizzazione di un nuovo complesso di servizi pubblici e con la S.P. 139; a sud confina con l'area 4.

### 2 MORFOLOGIA

La progettazione deve prevedere la salvaguardia delle essenze vegetali lungo il percorso della roggia, una fascia di salvaguardia (arretramento degli edifici) di almeno 10 metri da ciascuna sponda della roggia, la realizzazione del parco localizzato ed un sistema di verde collocato a confina dell'ambito.

### 3 VIABILITÀ MOBILITÀ

La viabilità deve tenere conto delle realizzazioni eventualmente già realizzate nel comparto 4, confinante a sud.

### 4 DISPOSIZIONI ENERGETICHE

Gli edifici previsti devono essere certificati in classe A, secondo la normativa vigente

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

### 5 CONTRIBUTI AL CONTENIMENTO DELL'IMPATTO

Approntare preventivamente rispetto all'attivazione dei cantieri le fasce verdi verso la strada provinciale a nord est, nonché lungo il confine dell'ambito verso l'abitato (lato est) (preverdissement).

## ALLEGATO 2

### Specificazione del Progetto di coordinamento: articolazione attività

L'elaborazione del Progetto di coordinamento (equiparabile di fatto ad un progetto complesso di disegno urbano), prevede l'elaborazione di planimetrie, piante, prospetti, prospettive, e quanto necessario alla definizione degli obiettivi dei soggetti partecipanti. Queste elaborazioni si rendono funzionali all'identificazione dei programmi edilizi e delle relative quantità volumetriche.

Il *Progetto di coordinamento* è quindi un insieme articolato e complesso di attività funzionali al confronto tra i soggetti interessati e indispensabile per la successiva progettazione di livello *definitivo* ed *esecutivo*.

Risulta quindi necessario attivare una serie di competenze disciplinari specifiche lo sviluppo delle singole sezioni che definiscono il Progetto di coordinamento: questo si compone di una serie di attività che vanno dalla ricerca di coerenza con la pianificazione urbanistica vigente all'elaborazione di una sezione economico-finanziaria, dalla definizione delle Convenzioni per l'attuazione degli interventi, alla redazione di un progetto inerente la sfera paesaggistico-ambientale.

In ragione di queste specificità l'amministrazione comunale ritiene necessario che l'affidatario o gli affidatari del progetto siano in possesso delle seguenti competenze:

<b>A. TECNICHE</b>	<b>B. FINANZIARIE</b>	<b>C. LEGALI</b>
1. Aspetti paesaggistici		Diritto amministrativo
2. Aspetti idrogeologici		
3. Aspetti infrastrutturali		Diritto urbanistico
4. Aspetti energetico/ambientali		

Le consulenze tecniche aggiuntive indicate saranno sviluppate sotto il diretto controllo dell'Amministrazione comunale, e prevedono le seguenti attività:

#### ATTIVITÀ DI COORDINAMENTO E CONOSCITIVE

- di coordinamento con istituzioni ed enti per la definizione del progetto urbanistico e del progetto infrastrutturale.
- analitico-conoscitive: si tratta di un insieme di attività indirizzate a definire un quadro dettagliato di conoscenze, funzionali alla progettazione urbanistica, architettonica, e paesaggistico-ambientale.
- di redazione di rapporti intermedi e definitivi, che in via preliminare si possono identificare con i seguenti documenti:
  - *Relazione descrittiva sullo stato di fatto.*
  - *Relazione programmatica contenente la descrizione delle caratteristiche dei contesti urbanistico, architettonico e paesaggistico-ambientale, che determinano la proposta; individuazione delle problematiche cui il Progetto di coordinamento intende rispondere, degli obiettivi e da raggiungere, delle soluzioni adottate, degli interventi e delle modalità di attuazione possibili.*
  - *Relazione di attuazione contenente: individuazione dello strumento più idoneo per l'attuazione degli interventi (Pru, Pii, PL, PR).*
- definizione del quadro delle risorse necessarie alla realizzazione del Progetto di coordinamento: per i costi degli interventi si potrà procedere ad una stima parametrica del costo degli interventi suddivisi per tipologia;

- definizione del quadro dei tempi di attuazione degli interventi: tempi previsti per l'inizio e la conclusione di ciascun progetto e le loro interrelazioni temporali.

## ATTIVITÀ DI PROGETTAZIONE

- proposta urbanistica di inquadramento spaziale mediante individuazione planimetrica delle aree (spazi aperti pubblici e privati) e delle tipologie generali di intervento alla scala urbana (comprensiva delle attività di analisi e lettura critica della strumentazione urbanistica comunale vigente);
- progettazione micro-urbanistica alla scala ravvicinata con la definizione degli elementi per la predisposizione del progetto di coordinamento. Trattamento degli spazi aperti: definizione dei principali tracciati viari e pedonali e ambito di collocazione dei volumi. Simulazione planivolumetrica per l'inserimento dell'intervento nel paesaggio urbano e rurale;
- progettazione delle varianti urbanistiche e predisposizione dei documenti di competenza del privato per l'approvazione della stessa;
- progettazione architettonico-edilizia con l'identificazione delle destinazioni d'uso di aree e immobili che interessano gli ambiti di intervento, la quantificazione delle volumetrie oggetto degli interventi, la localizzazione delle nuove funzioni urbane primarie in rapporto con il restante del contesto in esame, la proposta di disegno urbano architettonico con la elaborazione di planimetrie, sezioni, prospetti, indicazioni planivolumetriche, vedute, a scala idonea; e ogni altro necessario e sufficiente alla comprensione del progetto.
- progettazione paesaggistico-ambientale delle aree di frangia a ridosso dei nuclei edificati, degli ambiti caratterizzati da una prevalente destinazione rurale e naturalistica. Definizione delle aree e delle funzioni dei comparti di uso pubblico-ricreativo. Simulazione planivolumetrica per l'inserimento dell'intervento nel paesaggio urbano e rurale (comprensiva delle attività di sopralluogo conoscitivo come ad esempio il rilievo botanico ove occorra). Definizione dei tracciati ordinatori degli spazi pubblici e privati, di connessione tra i principali luoghi e funzioni della vita associata;
- definizione del quadro dei costi per l'attuazione degli interventi.