



**COMUNE DI SANTA LUCE**

Provincia di Pisa

# PIANO PARTICOLAREGGIATO

per la realizzazione del nuovo  
monastero buddista in  
Loc. Riseccoli - Poggio alla Penna

Proprietà:



**Associazione Sangha ONLUS**  
Pomaia, Pisa, Italia

Il Presidente Massimo Stordi



Gino Zavanella  
architetto



Arch. Mauro Ciampa  
ARCHITETTI ASSOCIATI CIAMPA



Coordinamento: **Dott.ssa Maria Sargentini**

*Maria Sargentini*

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MODIFICATE

Gennaio 2021

## Sommario

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	3
Art. 1 - Ambito di applicazione delle norme .....	3
Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano .....	3
Art. 3 - Indicazioni generali.....	4
Art.4 – Organizzazione dell'intervento.....	4
Art. 5 - Utilizzazione delle aree e Unità di Intervento .....	5
Art. 6 – Attuazione delle UMI.....	6
Art. 6 bis - modifica delle superfici delle UMI.....	8
Art. 7 – Modifiche al piano e ai progetti .....	8
Art. 8 - Parametri urbanistici – interventi ammessi .....	9
Art. 9 - Opere di urbanizzazione e standard .....	10
Art. 10 - Servizi ed opere a rete .....	12
Art. 11 - Caratteri architettonici e costruttivi.....	12
Art. 12 - Aree non edificate di pertinenza dei lotti .....	13
Art.13 – Area Unità “Parco della Contemplazione” .....	14
Art.14 - Riferimento alle norme di Piano Operativo .....	14
Art.15 – Misure di mitigazione .....	14

**PIANO PARTICOLAREGGIATO**  
**MONASTERO BUDDISTA IN LOC. RISECCOLI -POGGIO ALLA PENNA**  
(Art. 84 del Piano Operativo Comunale con contestuale variante al Piano Strutturale  
ai sensi dell'art. 232 della L.R. 65/2014)

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Art. 1 - Ambito di applicazione delle norme**

Le presenti norme si applicano al Piano Particolareggiato per la realizzazione del nuovo monastero buddista e dei servizi connessi, assimilando l'ambito alle zone "F - Attrezzature ed aree pubbliche o private di interesse generale".

Le destinazioni d'uso ammesse sono attinenti esclusivamente alle attività e alle funzioni monastiche e religiose, nonché alle attività integrative di tali funzioni, purché compatibili. Ai sensi dell'Art.84 del P.O.C. nella area oggetto del PP sono consentite manifestazioni ed eventi estemporanei ed occasionali.

La previsione è stata oggetto di Variante puntuale al Piano Strutturale contestuale al P.O.C., ai sensi dell'art. 232 della L.R.T. 65/2014 e succ. mod. ed int.

La superficie dell'ambito è di ca ha 9,3 di cui una parte riconducibile ai fronti della cava preesistente.

**Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano**

Sono elementi costitutivi i seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione Geologica di fattibilità
- Tav. 01 – Inquadramento generale
- Tav. 02 – Vincoli Sovraordinati e Orientamenti alla progettazione
- Tav. 03 – Rilievo Stato Attuale e Ricognizione fotografica
- Tav. 04 – Individuazione Unità Minime d'intervento
- Tav. 05 – Progetto: TEMPIO: schemi tipologici
- Tav. 06 –Schemi tipologici: Monastero maschile; Monastero femminile; Accoglienza
- Tav. 07 – Planivolumetria Monastero

- Tav. 08 – Tavola delle urbanizzazioni

### **Art. 3 - Indicazioni generali**

Il Piano Particolareggiato attua le disposizioni dell'art. 84 del Piano Operativo Comunale vigente come da elaborati grafici e secondo le presenti Norme Tecniche di Attuazione che, ne stabiliscono i caratteri e le modalità di intervento, ed in particolare specificano:

- a) destinazioni d'uso delle aree ed i relativi parametri di utilizzazione edilizia;
- b) impostazioni tipologiche e planivolumetriche;
- c) localizzazione e caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria:  
Ai fini di razionale utilizzazione del territorio, i diversi interventi potranno essere realizzati anche per successive fasi o stralci tramite progetti architettonici sviluppati in coerenza con il progetto generale del Piano Particolareggiato.
- d) Fermi restando gli elementi di impostazione delle opere, potranno essere apportate le modifiche/integrazioni necessarie per la migliore realizzazione e la corretta funzionalità delle opere stesse.

### **Art.4 – Organizzazione dell'intervento**

in relazione alla complessità del piano e alla pluralità di interventi dallo stesso previsti, tenuto conto altresì dei tempi di attuazione possibili, il Piano è articolato in UMI attuabili anche in tempi differenziati, e detta le condizioni affinché ciascun intervento concorra, indipendentemente dal momento di realizzazione, concorra al recupero e alla riqualificazione ambientale dell'area.

Gli interventi ammessi possono essere riconducibili all'edilizia specialistica e dovranno essere realizzate ricercando l'organicità tra le diverse parti come suggerito dalla definizione progettuale del Piano Particolareggiato.

Le soluzioni tipologiche proposte si intendono orientative, illustrano cioè alcune possibilità di intervento, ed esemplificano come il Piano nasca da una proposta ragionata con riferimento particolare ai parametri della semplicità architettonica e costruttiva. Esse potranno subire modifiche aggregative, costruttive e funzionali purché non alterino i parametri complessivi del Piano e ricadano all'interno del limite del comparto edificatorio, nel rispetto degli aspetti paesaggistici così come precedentemente enucleato.

## **Art. 5 - Utilizzazione delle aree e Unità di Intervento**

L'utilizzazione delle aree dovrà risultare conforme agli elaborati del Piano ai sensi delle previsioni dell'art. 84 del Piano Operativo Comunale vigente, mediante progetti riferiti alle singole zone individuate quali Unità di intervento (UMI) nelle tavole del Piano.

Il Piano Particolareggiato persegue una progettazione organica che può essere attuata attraverso fasi differenziate tra loro interagenti e connesse con le opere di sistemazione e urbanizzazione, nonché i servizi complementari stabiliti dall'applicazione delle NTA del Piano.

Al fine di una corretta attuazione degli interventi, il Piano Particolareggiato dovrà essere attuato relazionando le fasi di edificazione coerentemente alle opere di urbanizzazione. In particolare il Piano Particolareggiato evidenzia la possibilità di articolazione del comparto nelle seguenti **Unità** funzionali:

- UMI 1 – Tempio e spazi collettivi
- UMI 2 – Monastero femminile
- UMI 3 – Monastero maschile
- UMI 4 – Servizi per l'accoglienza e parcheggio
- UMI 5 – Parco della Contemplazione

La complessità dell'intervento e la specificità dell'edilizia che caratterizzano la proposta progettuale, relazionate al periodo temporale di realizzazione, determinano la opportunità di perseguire una progettazione evolutiva anche in relazione alla progressiva innovazione delle tecnologie per l'ecosostenibilità dell'intervento.

In sede di rilascio del permesso di costruire, previo rilascio di parere preventivo da parte del Responsabile d'area del Comune di Santa Luce, saranno consentiti adeguamenti e variazioni delle soluzioni morfologiche e tipologiche nelle singole Unità di intervento purché rispettino l'impostazione del Piano, le funzioni consentite e i parametri ammissibili all'interno del "comparto".

Tali adeguamenti e variazioni non costituiranno variante al Piano Particolareggiato.

In tal senso, nel rispetto delle superfici utili complessive assentite nell'art. 84 del Piano Operativo Comunale vigente, potranno essere consentiti trasferimenti di SU tra le singole Unità di intervento, purché nella soluzione finale compensativa le superfici utili totali siano rispettate nella loro interezza e siano

complessivamente soddisfatti gli eventuali standard riferiti alle singole funzioni introdotte.

Il dimensionamento e la delimitazione evidenziata negli elaborati di Piano Particolareggiato tengono conto delle esigenze di unitarietà della progettazione generale e della realizzazione temporale dell'intervento in relazione alle fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art.7 delle presenti NTA. Il Piano individua la perimetrazione delle singole UMI quale limite entro cui può essere realizzato l'intervento. All'interno di tale delimitazione la progettazione svilupperà le singole tipologie edificabili, le aree di pertinenza, con le relative opere a verde o di sistemazione, le accessibilità pedonali, le relazioni con le opere di urbanizzazione. L'intervento dovrà evidenziare, nei suoi elaborati, la relazione con la previsione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato. Inoltre, al fine di rendere attuabile il progetto per parti (UMI), dovrà essere predisposto, contestualmente al progetto architettonico il progetto delle opere di urbanizzazione e dei servizi necessari per rendere funzionale l'intervento.

È altresì consentito procedere, senza che ciò costituisca variante al PO, con progetti unitari che ricomprendano più UMI. Il progetto Unitario potrà ricomprendere anche UMI per le quali siano già stati avviati e/o realizzati interventi purché gli stessi vengano ricompresi nel progetto medesimo.

## **Art. 6 – Attuazione delle UMI**

### Modalità di intervento

All'interno del Piano sono ammessi, mediante procedura diretta, gli interventi edilizi di nuova costruzione.

Tutti gli interventi sono subordinati alla adozione delle specifiche procedure e, ove occorra, all'acquisizione dei necessari titoli abilitativi, autorizzazioni e nulla osta di legge.

L'edificazione dovrà avvenire nelle aree individuate come edificabili, nel rispetto delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie indicate negli elaborati del progetto e nelle tavole allegate del presente Piano Particolareggiato.

La UMI 5, finalizzata alla realizzazione del parco della contemplazione, è collocata in continuità con le aree esterne, prevalentemente boschive, alle quali è funzionalmente connessa e rispetto alle quali costituisce elemento di cerniera

con l'edificato

Nel caso il Piano presentasse discordanze di carattere grafico e/o normativo si intendono valide le indicazioni del grafico in scala maggiore.

In relazione a specifici condizionamenti tecnici, morfologici o paesaggistici si rendono possibili aggregazioni o suddivisioni della superficie fondiaria edificabile nel rispetto della SUL massima ammissibile all'interno delle UMI o di eventuali loro associazioni.

### Morfologia e tipologia

L'organizzazione degli edifici dovrà essere coerente con le indicazioni tipologiche e morfologiche previste dagli elaborati del Piano Particolareggiato e dalle presenti NTA.

Gli schemi tipologici evidenziati debbono intendersi quali orientamenti per la progettazione. Il progetto architettonico dovrà essere occasione della riqualificazione ambientale dell'ex cava. In tal senso, preliminarmente o contestualmente alla progettazione degli edifici, potranno essere consentite opere di ridisegno morfologico dei piazzali nonché dei fronti di cava e interventi puntuali di messa in sicurezza. Potranno essere consentite modifiche orografiche con trasferimenti di materiale presente all'interno della delimitazione del Piano Particolareggiato, nonché di apporto di terreno vegetale per favorire gli interventi naturalistici. Nell'ambito del progetto di riqualificazione, potranno essere consentiti spazi interrati rispetto al nuovo profilo, laddove risultanti dagli interventi di rimodellazione naturalistica purché sottostanti i singoli edifici e destinati a servizi tecnici e/o a parcheggio.

La tipologia del tempio è riconducibile all'edilizia specialistica ed esprimerà, attraverso i requisiti architettonici e le decorazioni, i principi, i segni e gli elementi propri del buddismo tibetano.

Per quanto attiene al monastero maschile e femminile, il Piano Particolareggiato individua la possibilità di adottare le seguenti tipologie:

- tipologia seriale riconducibile a moduli di base tra loro aggregabili in modo lineare, con possibilità di configurazione planivolumetrica in due livelli attraverso distribuzione a ballatoio.

- tipologia “a gradone” su due livelli in aggregazione seriale, tali da favorire, attraverso la sistemazione della terrazza-giardino, la riconfigurazione del retrostante fronte di cava. Lo scarto in elevato tra i due livelli, congiunto alle sistemazioni a verde e all'introduzione di pergolati o logge potrà garantire l'inserimento paesaggistico. Le logge o i porticati di profondità inferiore a 180 cm., utilizzati per la distribuzione protetta per la comunità, non costituiscono SUL. Le unità tipologiche di base potranno anche essere aggregate in forma organica in relazione ai fronti di cava, al fine di un favorevole inserimento paesaggistico.

#### **Art. 6 bis - modifica delle superfici delle UMI**

In sede di permesso a costruire, previo rilascio di parere preventivo da parte del Responsabile d'area del Comune di Santa Luce, al fine di garantire unitarietà e organicità all'intervento, sono consentiti slittamenti delle delimitazioni delle UMI con incremento/sottrazione della superficie delle UMI stesse purché siano rispettate le SUL complessive ammesse e sia garantita coerenza con il dimensionamento stabilito dal PO per le singole funzioni.

#### **Art. 7 – Modifiche al piano e ai progetti**

In fase di esecuzione, previo rilascio di parere preventivo da parte del Responsabile d'area del Comune di Santa Luce, senza necessità di approvazione di preventiva variante al PP, sarà possibile apportare modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione evidenziate dello strumento attuativo, che non determinino incremento al dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree necessarie per il soddisfacimento dei parcheggi necessari in relazione alle funzioni. Non sono considerate varianti sostanziali al Piano Particolareggiato e pertanto sono ammesse attraverso richiesta di titolo abilitativo edilizio, purché conformi al Piano Particolareggiato approvato e ai criteri normativi e costruttivi previsti (N.T.A.) le seguenti casistiche:

- modifiche, suddivisioni e/o aggregazioni tipologiche o planivolumetriche purché nel rispetto dell'impostazione generale e dei parametri stabiliti dal Piano Particolareggiato;
- diverse soluzioni dell'involucro architettonico esterno, purché coerenti con le

tipologie delineate;

- modifica delle soluzioni delle coperture, purché risultino coerenti con i parametri urbanistici e le tipologie delineate;
- diversa organizzazione distributiva degli spazi interni ed esterni di pertinenza;
- diversa soluzione di organizzazione delle aree libere a verde;
- introduzione di particolari soluzioni tecnologiche rivolte al contenimento energetico e alla sostenibilità;
- introduzione di elementi di arredo esterno e collocazione di opere d'arte.

#### **Art. 8 - Parametri urbanistici – interventi ammessi**

I parametri urbanistici di utilizzazione nel Piano Particolareggiato sono esplicitati nell'art. 84 del Piano Operativo Comunale vigente, di cui riportiamo una sintesi:

##### Destinazioni d'uso ammesse:

Il nuovo insediamento prevede la realizzazione del monastero buddista, comprensivo di: tempio, residenza per Lama e ospiti religiosi, spazi comuni per i monaci e celle monastiche divise fra settore femminile e maschile; Parco della Contemplazione, spazi per la manutenzione del complesso monastico, aree a verde e boschi, parcheggi e servizi per l'accoglienza.

Le destinazioni d'uso ammesse sono attinenti esclusivamente alle funzioni monastiche e religiose, ivi comprese le attività integrative di tali funzioni. Ai sensi dell'Art.84 del P.O.C. sono consentite manifestazioni ed eventi estemporanei ed occasionali.

Possono essere introdotte modifiche delle destinazioni d'uso purché le nuove destinazioni all'interno delle UMI, siano coerenti con le funzioni ammesse dal Piano Operativo e nel rispetto dell'art. 99 comma 1 lettera e L.R.65/14

##### Dimensionamento:

Il dimensionamento generale di progetto è il seguente:

SE totale prevista per le diverse funzioni 8.500 mq così articolata:

- Servizi per l'accoglienza connessi alle aree di parcheggio SE 500 mq;
- Tempio SE mq 2.000 su più livelli, in relazione alla tipologia;
- Residenza Lama e ospiti religiosi SE mq 400 su 1 o 2 livelli;
- Spazi comuni SE mq 1.000;
- Celle monastiche SE mq 4.000 comprensive di porticati;

- Spazi per la manutenzione del complesso monastico e delle aree a verde e boschive (tettoie, locali accessori, ricoveri attrezzi e simili) SC max mq 600.

Il Piano Particolareggiato evidenzia, coerentemente con le previsioni del Piano Operativo vigente, l'inedificabilità lungo la strada provinciale per una fascia di profondità pari a ml. 30., al cui interno potrà essere previsto un manufatto da destinare a servizi per l'accoglienza nel rispetto del dimensionamento precedentemente esplicitato.

Il Piano Particolareggiato evidenzia negli elaborati grafici, le soluzioni tipologiche di riferimento per i gli interventi all'interno delle UMI. In particolare per le UMI destinate alle celle monastiche, ai servizi per l'accoglienza e gli spazi per la manutenzione del complesso monastico, il P.P. introduce schemi tipologici, derivati da regole monastiche, articolati su due piani, in differenziate forme di aggregazione verticale, funzionali alla riqualificazione morfologica dei fronti di cava attraverso l'architettura. In tal senso il Piano Particolareggiato persegue la compatibilità paesaggistica, e valuta l'impatto visivo e sostenibilità ambientale della soluzione planivolumetrica.

#### **Art. 9 - Opere di urbanizzazione e standard**

Il Piano Particolareggiato evidenzia, negli elaborati grafici, le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'attuazione degli interventi edilizi.

Per quanto attiene agli standard, in riferimento alle disposizioni comunali ed in particolare dal Piano Operativo Comunale (art. 84) si evidenzia che il dimensionamento dei parcheggi e del verde, trattandosi di zona "F - Attrezzature ed aree pubbliche o private di interesse generale", vengono valutati in coerenza delle previsioni di carico urbanistico esercitato delle funzioni e non da puntuali normative vigenti.

In tal senso il Piano Particolareggiato prevede un'area di parcheggio in prossimità dell'ingresso e di piazzole di sosta interne connesse agli edifici di accoglienza inoltre, per le UMI (accoglienza) il Piano Particolareggiato individua specifici parcheggi di servizio particolarmente rivolti ai diversamente abili.

Le aree di parcheggio e le piazzole di sosta devono avere superficie permeabile e coerente per disegno, materiali, finiture e colori al contesto paesaggistico-ambientale (superfici inghiaiate, sterrate o a verde ed equipaggiate con piantumazioni arbustive ed arboree di specie autoctone; disegno delle aree di parcheggio non di tipo urbano).

La viabilità interna all'ambito deve avere fondo permeabile (sterrato, inghiaiato o altri materiali di aspetto analogo purché permeabili) e deve mantenere caratteristiche rurali; sono vietati gli elementi tipici della viabilità carrabile asfaltata urbana quali: cartellonistica stradale, segnaletica verticale e orizzontale, sistemazione delle banchine, marciapiedi, illuminazione su pali ecc.

Le aree libere devono essere mantenute a prevalenza di verde, con piantumazione di specie erbacee, arboree e arbustive autoctone e limitate superfici destinate a percorsi e sosta con fondo sterrato, inghiaiato o realizzate con elementi in legno, pietra e simili semplicemente appoggiati al suolo, privi di sottofondi e di giunti in malta o cemento.

Per quanto attiene ai parcheggi pertinenziali il Piano Particolareggiato evidenzia una previsione progettuale con parcheggi a raso e/o in sottosuolo. L'effettivo loro dimensionamento dovrà essere stabilito in sede di rilascio del P.d.C., in relazione alla tipologia dell'intervento, alle volumetrie nonché alle destinazioni d'uso introdotte.

#### Aree e opere di urbanizzazione primaria

Si considerano opere di urbanizzazione primaria le aree e le opere a tale scopo asservite ed in particolare:

- le strade destinate alla circolazione autoveicolare, complete degli spazi laterali di pertinenza ed i parcheggi;
- i sistemi di accesso;
- i servizi a rete, completi degli spazi di competenza realizzati o da realizzare in superficie o in sottosuolo per: le fognature; la distribuzione della corrente elettrica; gli allacciamenti telefonici e/o trasmissione dati; l'erogazione dell'acqua; l'illuminazione pubblica.

Il Piano, tramite gli specifici elaborati, individua gli schemi dei tracciati e le caratteristiche funzionali delle opere (con particolare riguardo alla viabilità) per garantire gli idonei collegamenti con la rete infrastrutturale al contorno, e per consentire la migliore accessibilità e dotazione di servizi/allacciamenti alle aree edificabili.

La realizzazione delle opere è subordinata alla predisposizione di idonei progetti esecutivi che possono essere realizzati anche per fasi o stralci successivi, a condizione che venga sempre assicurata la necessaria urbanizzazione agli edifici insediati all'interno della Unità di intervento in attuazione e che vengano

previste le necessarie opere di sistemazione provvisoria finalizzate ad assicurare la sicurezza ed il decoro del comparto.

I progetti di cui sopra, ferme restando le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, possono prevedere le modifiche e le integrazioni di dettaglio utili al conseguimento della migliore funzionalità ed economicità delle opere, anche in relazione alle diverse esigenze di accessibilità.

Le eventuali modifiche ed integrazioni al Piano, che siano riconducibili a quanto sopra esposto, non sono considerate varianti urbanistiche al Piano stesso.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria devono realizzare, anche tramite il coordinamento e la integrazione con i progetti di utilizzazione delle aree di uso pubblico, un ambiente decoroso, controllato ed unitario, anche in considerazione della percezione visiva degli edifici, degli impianti e delle attrezzature dei singoli insediamenti, nonché delle sistemazioni a verde.

#### **Art. 10 - Servizi ed opere a rete**

Il Piano Particolareggiato evidenzia i servizi tecnologici e le opere a rete (approvvigionamento idrico, elettrificazione, fognatura, linee telefoniche, illuminazione).

Tali interventi dovranno essere previsti all'interno di un progetto e nel rispetto delle prescrizioni degli Enti preposti.

Potranno essere consentite dall'Amministrazione Comunale connessioni tra le opere di urbanizzazione anche esterne ai comparti edificatori del Piano Particolareggiato, purché funzionali all'efficienza dei servizi.

Il progetto generale dei servizi a rete potrà essere eseguito globalmente o per parti funzionali in relazione all'attuazione degli interventi e in coerenza con il convenzionamento sottoscritto tra l'Amministrazione Comunale e la Proprietà.

#### **Art. 11 - Caratteri architettonici e costruttivi**

Orientamenti per la progettazione architettonica: le soluzioni architettoniche, all'interno del comparto, dovranno essere strettamente aderenti alle relative destinazioni d'uso e funzionali e dovranno perseguire i principi della razionalità e della semplicità costruttiva anche attraverso l'uso corretto ecosostenibile delle

tecnologie e dei materiali.

Per le Unità da realizzare, le soluzioni architettoniche dovranno essere ricondotte all'interno di una organizzazione lineare in coerenza con la conformazione morfologica evidenziata nel Piano Particolareggiato.

All'interno dello sviluppo planimetrico, in relazione all'ubicazione delle distribuzioni verticali, dovranno essere collocati gli eventuali passanti o cesure tra i diversi corpi di fabbrica in modo tale da determinare assialità e visuali libere che, poste in relazione ai percorsi, potranno determinare una agevole mobilità interna e garantire l'accessibilità alle diverse funzioni.

Queste soluzioni, oltre a garantire un elevato livello di qualità dell'intervento, potranno favorire il perseguimento degli obiettivi di eco sostenibilità (condizionamento naturale, adeguata illuminazione, irraggiamento, controllo del microclima, etc).

Gli interventi dovranno risultare organici tra loro e direttamente connessi con le sistemazioni a verde dell'intero comparto affinché si stabilisca unitarietà tra costruito e vegetazione.

Gli edifici potranno essere realizzati con l'applicazione dei criteri per l'edilizia sostenibile ed ecocompatibile.

Potranno essere consentite coperture eventualmente integrate con soluzioni a verde, e/o altri elementi per il risparmio e la produzione energetica, purché coerenti con il progetto architettonico.

## **Art. 12 - Aree non edificate di pertinenza dei lotti**

L'intervento edilizio dovrà comprendere la sistemazione a "verde" e a "giardino" degli spazi liberi.

Tali aree così sistemate sono da intendersi di uso comune. Nella sistemazione degli spazi liberi, i progetti dovranno tendere ad assicurare la massima continuità funzionale e l'unitarietà del "verde".

All'interno di tali sistemazioni è ammessa la realizzazione di attrezzature per garantirne la fruizione quali percorsi e spazi nel verde, pergolati, piccole tettoie aperte, serre, vasche d'acqua, ecc. Tali interventi e/o opere finalizzati alla qualità dell'insieme e alla sostenibilità ecologica dovranno essere organici al progetto ed evidenziati nei permessi di costruire.

In tal senso la loro previsione non costituirà variante al Piano Particolareggiato.

### **Art.13 – Area Unità “Parco della Contemplazione”**

All'interno dell'Unità “Parco della Contemplazione” gli interventi ammessi sono quelli rivolti all'eventuale modellazione e lavorazione dei terreni in funzione del disegno di riqualificazione ambientale e di recupero.

Il progetto dovrà porre particolare attenzione alla regimazione delle acque e alla creazione di aree umide da utilizzare per l'irrigazione e per il microclima.

È consentita la realizzazione degli impianti tecnologici necessari alla gestione delle risorse idriche per l'irrigazione.

Il progetto del “Parco della Contemplazione” indicato negli elaborati grafici è indicativo e sarà definito con la richiesta del permesso di costruire.

All'interno di tali sistemazioni è ammessa la realizzazione di attrezzature coerenti con la specificità del parco funzionali alla sua fruizione quali stupa, statue, simboli di culto, pergolati, piccole tettoie aperte, vasche d'acqua, ponticelli, ecc. Tali interventi e/o opere che concorrono alla qualità dell'insieme e alla sua sostenibilità ecologica, e non sono soggetti ad autorizzazione.

### **Art.14 - Riferimento alle norme di Piano Operativo**

Per quanto non esplicitamente riportato in questa normativa di attuazione, si fa riferimento alle norme di attuazione del vigente Piano Operativo, di cui il presente Piano Particolareggiato è intervento attuativo, e del R.E.

### **Art.15 – Misure di mitigazione**

Le fasi progettuali successive al Piano Particolareggiato dovranno attenersi alle soluzioni progettuali previste per i settori ambientali (acqua, energia, aria, suolo, rifiuti, flora e vegetazione etc.).

#### *Fase di cantiere Sistema Acqua Consumi idrici*

Sarà evitato l'uso della risorsa idropotabile per le lavorazioni maggiormente idroesigenti.

#### *Acque reflue*

I reflui dei servizi igienici verranno depurati.

#### *Sistema Aria Emissione di polveri*

Tutte le lavorazioni verranno svolte con modalità tali da limitare al minimo sollevamenti ed emissioni di polveri; in caso di necessità potranno essere

effettuate bagnature del suolo e delle zone di lavoro.

#### Emissione sonora

Tutti gli strumenti e macchinari utilizzati saranno conformi alle norme vigenti in materia nel rispetto del Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale.

#### Emissione in atmosfera

Tutti gli strumenti e macchinari utilizzati saranno conformi alle norme vigenti in materia di emissioni derivanti dalla combustione e mantenuti sempre in condizioni di perfetta efficienza.

#### Sistema Rifiuti Rifiuti solidi

I rifiuti solidi saranno gestiti e smaltiti secondo quanto previsto dalla normativa vigente (D.Lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale"). In particolare, saranno avviati a riciclaggio e/o riutilizzati in loco ove consentito e possibile, per il resto saranno conferiti in discariche autorizzate.

#### Sistema Suolo Sversamenti

Nel caso in cui il cantiere avesse bisogno di aree per lo stoccaggio e/o il rifornimento di oli e carburanti, esse saranno allestite mediante l'impermeabilizzazione del suolo e la realizzazione di cordoli di contenimento o comunque quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

#### Stoccaggio materiali

Tutte le aree dedicate a tale scopo saranno opportunamente delimitate ed attrezzate per il corretto contenimento dei materiali stoccati.

#### Sistema Mobilità

Si prevede di ubicare il cantiere in prossimità delle aree di intervento al fine di limitare gli spostamenti dei mezzi e quindi minimizzare i fattori di impatto.

#### Sicurezza

In aggiunta a quanto sopra si fa presente che in relazione ai rischi per la salute e la sicurezza dei lavoratori, come richiesto dalla legge, deve essere prevista la redazione di un apposito Piano di sicurezza, che sarà redatto conformemente

alle disposizioni del Testo Unico sulla Salute e Sicurezza sul Lavoro D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e s.m.i.

#### Fase di esercizio

##### Sistema Acqua Approvvigionamento

Per limitare il consumo idrico potabile, oltre a quanto previsto dal progetto ed evidenziato nei capitoli precedenti, si dovranno impiegare:

- erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato;
- cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari.

##### Smaltimento

Lo smaltimento dei reflui avviene mediante il collegamento alla fognatura e suo collettamento ad idoneo impianto di depurazione previsto nel presente piano.

##### Sistema Aria

Per la sistemazione degli spazi esterni dovrà essere privilegiato l'utilizzo di specie di piante e/o criteri progettuali tali da consentire un'attenuazione ad effetto filtro nei confronti dei gas di scarico, delle polveri e dell'inquinamento acustico della viabilità esistente posta a margine del comparto.

##### Sistema Rifiuti

Gli spazi idonei per il posizionamento delle isole ecologiche saranno verificati con l'Ente Gestore.

##### Sistema Suolo e Sottosuolo

Le pavimentazioni relative alle sistemazioni esterne previste saranno realizzate, ove possibile, in materiali permeabili.

Valgono anche le prescrizioni degli studi geologici e idraulici.

##### Sistema Energia

Al fine del contenimento dei consumi energetici è da incentivare l'introduzione di soluzioni tecnologiche improntate all'obiettivo del CO<sub>2</sub>0.

L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005, a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle “Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna”.

### Flora e Vegetazione

La progettazione degli spazi esterni dovrà attenersi a quanto previsto nelle tavole del Piano Particolareggiato per i principi progettuali e per il dettaglio delle specie arboree e arbustive nella richiesta di P.d.C.

Tale progetto unitario, anche predisposto e attuato per fasi successive, non costituisce variante al Piano Particolareggiato, qualora la progettazione ricomprenda unitariamente gli edifici, le aree a verde e gli spazi pertinenziali interni alle UMI oggetto di modifica di estensione di superficie.

### **Impianto di risalita**

Il Piano evidenzia, al fine di facilitare l'accesso al tempio, alle parti comuni e al Parco della Contemplazione, la previsione di un impianto di risalita. L'indicazione contenuta negli elaborati di Piano è indicativa ed il progetto di permesso a costruire dovrà evidenziare il puntuale tracciato in riferimento alla morfologia, alle sistemazioni a verde e al contesto. Il progetto dovrà, inoltre, esplicitare la tecnologia, la soluzione tecnica nonché l'inserimento paesaggistico.

### **Impianto di depurazione**

Il Piano Particolareggiato individua l'area per l'impianto di depurazione.

Il dimensionamento dell'impianto dovrà avvenire in riferimento al carico urbanistico calcolato per le funzioni ammesse dal Piano Operativo che determinano presenza giornaliera di utenti, eventualmente incrementata per avvenimenti, celebrazioni ed eventi. In tal senso, il progetto potrà anche essere articolato per fasi successive.

L'area dovrà essere sistemata e ricompresa nel più ampio progetto delle sistemazioni a verde. Potranno essere ammessi anche impianti individuali per il tempio, i servizi e le singole funzioni monastiche.

In relazione all'attuazione delle UMI potranno essere previste, contestualmente alla progettazione architettonica degli edifici, specifiche soluzioni tecniche di depurazione tali da rendere funzionale l'intervento anche in modo autonomo (sistemi di Imhoff o similari).