



## **Guida alla lettura e all'attuazione delle schede d'ambito del documento di piano**

Il Documento di Piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole allegate al presente documento gli ambiti di trasformazione.

Il perimetro degli ambiti di trasformazione nel Documento di Piano ha solo valore indicativo/strategico. L'eventuale modifica del perimetro degli ambiti di trasformazione potrà essere contenuta all'interno della proposta di piano attuativo in conformità con quanto previsto dall'art 14 della L.R. 12/05 e succ. s.m.i. Il perimetro degli ambiti di trasformazione nel Documento di Piano, vale come superficie che definisce indici e parametri di progetto per il dimensionamento globale e generale del PGT e può essere realizzato per sub ambiti attuativi.

La superficie territoriale individuata nelle schede d'ambito è indicativa e dovrà essere verificata con rilievo puntuale. La superficie lorda di pavimento edificabile deriva dalla moltiplicazione dell'indice privato per la superficie territoriale verificata; altri parametri e indici verranno definiti dal piano attuativo, nelle schede d'ambito potranno essere previste delle indicazioni volte a indirizzare la progettazione attuativa.

**Ai sensi dell'art 8 comma 2 lettera e) modificato il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione definendone gli indici urbanistico - edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso. Spetta comunque, così come previsto dall'art 12 comma 3 ai piani attuativi comunali fissare gli indici urbanistico - edilizi in via definitiva ed in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano.**

Per quanto concerne le destinazioni d'uso non ammissibili indicate nelle schede d'ambito della città da trasformare sono da ritenersi indicative e potranno essere integrate e/o modificate con altre funzioni, previa concertazione con l'Amministrazione Comunale.

## *Indici, parametri e destinazioni d'uso*

Di seguito vengono illustrati i parametri, gli indici e le destinazioni d'uso da utilizzare per l'attuazione degli ambiti di trasformazione. Per quanto non espressamente descritto di seguito si fa riferimento alla normativa in materia e alle NT del piano delle regole.

### **Parametri urbanistici**

I seguenti indici e parametri, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica delle aree di attuazione del Piano delle Regole

#### ST = superficie territoriale

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati. Comprensiva della superficie fondiaria (SF), delle aree di urbanizzazione primaria U1, di quelle per l'urbanizzazione secondaria U2 e delle aree per la viabilità pubblica, indicate dal Piano delle Regole.

#### SF = superficie fondiaria

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie.

#### lpr = indice privato

L'indice privato genera diritti edificatori destinati al libero mercato. Si calcola dividendo la slp privata per la superficie territoriale, è espresso in mq/mq.

#### Indice premiale

Nel caso di certificazione energetica che dimostri il raggiungimento della CLASSE B negli edifici sia di nuova costruzione che di recupero, verrà concesso fino al 20% in meno sul costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione.

#### Indice di ospitalità

Viene calcolato in base alla slp che viene ospitata con un massimo del 20% della stessa.

#### Dotazione di servizi minima

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare massimo il 50%, (per i piani di recupero all'interno della città storica e all'interno dei permessi di costruire convenzionati della città consolidata la quota monetizzabile potrà arrivare fino al 100%). Per la quantificazione si veda la normativa del piano dei servizi.

## Parametri edilizi

### Sc = superficie coperta

La superficie coperta è l'area misurata in mq della proiezione orizzontale, dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, le logge profonde sino a 2,50 m.

Per le aree della città consolidata artigianale e produttiva, e da trasformare prevalentemente produttivi e artigianali a media densità e prevalentemente polifunzionali a media densità rientrano nel conteggio della Sc anche le pensiline o tettoie con struttura non a sbalzo o a sbalzo maggiore di 2,50 mt, nonché le strutture tecnologiche quali silos, serbatoi e impianti vari.

### Rc = Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale tra la superficie coperta delle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $Rc = Sc/Sf$ ).

### SLP = Superficie lorda di pavimento

E' la somma di tutte le superfici dei piani, sia interrati sia fuori terra, compresi entro il perimetro delle chiusure esterne, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, degli edifici esistenti e/o da realizzare ed altresì le superfici coperte degli edifici aventi destinazione produttiva ed artigianale ove venga svolta l'attività dell'insediamento.

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

a) per quanto riguarda gli immobili aventi destinazione residenziale e/o accessoria alla residenza:

a1) le superfici destinate a parcheggio (box e posti auto), sia seminterrate che fuori terra;

a2) i vani tecnici e vani scala;

a3) le parti di fabbricato destinate a cantina e/o locali accessori di stretta pertinenza della residenza, per le quali è prevista la presenza anche temporanea di persone purchè soddisfino i seguenti requisiti:

a4.1) non siano dotate dei requisiti di areazione e illuminazione previsti dal regolamento locale di igiene per i locali abitabili;

a4.2) siano poste sotto la quota 0,00 ovvero aventi la quota di intradosso del solaio di copertura non oltre i 1,20 metri;

a4.3) siano ubicate nell'ambito della proiezione strutturale dell'edificio e non risultino collegate direttamente alle unità abitative. Per gli edifici unifamiliari è ammesso il diretto collegamento alle unità abitative;

a5) i sottotetti non accessibili ovvero accessibili, che non presentino requisiti di abitabilità e che per gli stessi venga sottoscritto un atto di pertinenza con l'unità abitativa sottostante e direttamente comunicante, a condizione che:

a5.1) non siano destinati a spazi residenziali primari;

a5.2) siano compresi entro la proiezione verticale delle delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio sottostante;

a5.3) l'altezza media ponderale sia pari o inferiore a mt 2,40 calcolata sul sottotetto pertinenziale senza tenere in considerazione eventuali tramezzature delimitanti vani interni;

a5.4) l'imposta della copertura abbia un'imposta massima pari o inferiore a mt 1,00 misurata dalla quota di pavimento finito;

a5.5) la linea di colmo abbia un'altezza pari o inferiore o uguale a mt 3,50 misurata dalla quota di pavimento finito;

a5.6) abbiano rapporti illuminanti inferiori o pari a 1/20 della superficie netta.

b) per quanto riguarda gli immobili aventi destinazione commerciale in ogni ambito del PGT:

b1) le aree a disposizione dei consumatori; ad esempio: le gallerie con le relative uscite di sicurezza e servizi, le scale mobili, i mall, gli ascensori, i nastri trasportatori, le aree di sosta degli automezzi anche se coperte ed i relativi corselli di manovra

b2) i locali per gli impianti

b3) nel caso di centri commerciali oltre a quanto a sub b1) e b2), le altre aree destinate a servizi e infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria ai sensi dell'art. 41 comma 1 del Regolamento Regionale n. 3/2000 sul commercio, a qualificare la struttura come centro commerciale.

b4) le superfici destinate a parcheggio (box e posti auto) interrato.

c) per quanto riguarda gli immobili aventi destinazione artigianale/industriale:

c1) le aree coperte a protezione degli impianti di smaltimento rifiuti, i serbatoi di stoccaggio e le tettoie e pensiline.

Nel caso di interventi progettati in maniera tale da conseguire maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica nel calcolo della SLP non si tiene conto delle maggiorazioni di spessore della muratura perimetrale come stabilite dalle normative vigenti.

#### V = Volume di un fabbricato

E' il prodotto della SLP di un fabbricato per l'altezza dei piani, intendendo per altezza dei piani l'altezza virtuale di m 3,00 per le destinazioni d'uso classificate nella lettera A dell'art pr13 delle nt del piano delle regole e successivamente esposte nel presente capitolo, di 3,50 per le destinazioni C - D - E - F - G, si utilizza solo la slp per le destinazioni classificate alla lettera B.

#### Calcolo del volume geometrico di un fabbricato al fine di valutarne la consistenza:

##### Vg = Volume geometrico

Questo indice viene utilizzato negli ambiti della città consolidata per determinare il volume geometrico esistente.

E' rappresentato dalla sagoma dell'edificio completa esterna; non costituisce volume geometrico quello di corpi accessori in muratura con H inferiore a m 2.00, nonché quello di corpi accessori non chiudibili (tettoie a mensola).

Il volume geometrico si riferisce esclusivamente ai volumi al di sopra della quota 0,00.

#### h = altezza delle pareti esterne

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna di un fabbricato avente inclinazione maggiore del 100 %.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale intercorrente tra il punto più alto della parete, con la sola esclusione delle parti superiori all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la quota media delle linee di terra stimata pari alla quota dei marciapiedi esistenti o in mancanza, alla quota della strada antistante, maggiorata di 15 cm.

Per gli insediamenti artigianali e produttivi si intende il coronamento superiore del pannello di copertura

L'altezza - h - delle pareti esterne rileva ai fini delle verifiche afferenti i distacchi DC, DS e DF di cui all'art. 11 delle N.T. del pr.

#### H = altezza massima del fabbricato

L'altezza massima del fabbricato è la massima tra le altezze delle pareti esterne definite al punto precedente.

L'altezza -H- del fabbricato rileva ai fini delle verifiche delle altezze dei fabbricati consentite in ogni ambito del PGT.

#### Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli

E' una parte di superficie fondiaria da destinarsi a parcheggio degli autoveicoli, da ricavarsi all'interno del lotto di pertinenza ed anche nella costruzione stessa (box interrati o seminterrati). Rientrano nel calcolo della superficie a parcheggio privato anche le aree destinate a manovra degli autoveicoli. In tutte le nuove costruzioni e nelle ricostruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati idonei spazi necessari per la sosta (vanno dimostrati gli stalli), la manovra, l'accesso degli autoveicoli in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione, (con un'altezza virtuale di 3,00 m) fatto salvo per gli edifici ad un solo piano fuori terra a destinazione produttiva, commerciale e terziaria, dove dovranno essere riservati idonei spazi necessari per la sosta, la manovra, l'accesso degli autoveicoli in ragione di 1 mq/40 mq di slp.

#### Verde ecologico privato

E' una parte della superficie fondiaria da mantenersi a tappeto erboso piantumato con alberature di medio e alto fusto (esclusi giardini pensili, sistemazioni delle coperture di box, green block con fondo impermeabile, fosse imoff e simili). Dovranno essere installate specie arboree ed arbustive nella quantità di 1 albero ogni 60 mq di superficie per verde ecologico privato.

## Definizioni principali

### Ab = abitanti insediabili

Sono dati dal seguente calcolo:  $Slp \text{ (mq)} / 50,00 \text{ (mq/ab)}$  ovvero  $V \text{ (mc)} / 150 \text{ (mc/ab)}$ ; vengono utilizzati per determinare le aree a servizi da cedere, asservire all'uso pubblico o monetizzare al Comune, quando previsto nel P.G.T.

### N = numero dei piani

Indica il massimo numero dei piani abitabili fuori terra, compresi gli eventuali piani arretrati incontrati da una retta verticale.

### Area urbanizzata

Si intende per area urbanizzata quella dotata almeno delle seguenti opere aventi titolo per consentire l'edificazione:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico; nei casi di edifici isolati di modesta entità in aree agricole in cui non vi sia la possibilità di allacciamento alla fognatura, è consentito il ricorso alla subirrigazione con due reti separate di acque bianche nere, quest'ultima preceduta da fossa con pozzetto di ispezione, nel rispetto delle norme e della legislazione vigente.
- d) Impianto di illuminazione pubblica per il sistema principale;
- e) Impianto di approvvigionamento di energia elettrica;
- f) Impianto gas-metano.

### Area di pertinenza

E' l' area considerata per il calcolo degli indici di edificabilità e costituisce pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante, utilizzata in occasione del rilascio del permesso di costruire, per il calcolo del volume o della Slp. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che -alla suddetta data- erano della medesima proprietà. L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici del PGT e più in particolare del Piano delle Regole esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Ai fini degli asservimenti si fa espresso riferimento allo stato giuridico dei confini di proprietà risultante alla data d'entrata in vigore delle presenti norme tecniche.

Nel caso di corti comuni, l'area di pertinenza è definita computando le superfici afferenti gli edifici oggetto dell'intervento, fatti salvi i diritti reali o le servitù in essere; lo stato giuridico deve essere documentato.

### **Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni**

Le destinazioni d'uso sono definite per categorie urbanistiche principali e all'interno delle stesse, per articolazioni costituenti ulteriori suddivisioni delle categorie urbanistiche principali. Sono di riferimento sia per il piano delle regole che per il documento di piano. All'interno delle schede d'ambito del documento di piano sono indicative e potranno essere definite e/o modificate all'interno del piano attuativo.

#### **A. Destinazioni residenziali:**

- a1 - Residenza di civile abitazione ed usi ammissibili e compatibili; sono inclusi gli spazi di pertinenza quali cantine, sottotetti, parcheggi ed altri spazi quali depositi, spazi di svago e il tempo libero individuale, anche se ubicati in edifici separati; sono inclusi gli spazi per l'esercizio di arti e professioni, le attività artigianali non strumentali direttamente connesse con l'abitazione, gli spazi per baby parking.
- a2 - Residenza di civile abitazione in insediamenti produttivi, commerciali, terziari, di servizio per custode e/o proprietario, complementare e di supporto alle attività insediate e costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze.

#### **B. Destinazioni produttive:**

- b1 - Attività industriali di produzione; sono inclusi i depositi ed i magazzini connessi alle attività insediate, la commercializzazione all'ingrosso di semi-lavorati industriali e dei beni prodotti, i servizi, gli uffici connessi alle attività insediate.
- b2 - Attività artigianali di produzione e di servizi; sono inclusi i depositi ed i magazzini connessi all'attività insediate, il commercio di beni e prodotti e di quelli integrativi o complementari al servizio fornito (anche con una superficie di vendita superiore ai 150 mq), i servizi, gli uffici connessi alle attività insediate; per l'artigianato di servizio e/o di manutenzione (meccanici, elettrauto, carrozzieri, idraulici, e simili) le attività con dimensione maggiore rispetto alla bottega artigiana sono assimilate alle attività artigianali di produzione.
- b3 - Artigianato di servizio; sono inclusi i depositi connessi alle attività insediate ed il commercio limitatamente ai beni prodotti o complementari al servizio fornito (parrucchieri, estetisti, sarti, copisterie, lavasecco, produzione di generi alimentari e non con connessa attività di vendita quali pasta fresca, gelateria, pasticceria, abbigliamento e simili)
- b4 - Attività di stoccaggio di beni e merci in genere, in depositi al coperto e allo scoperto, sono inclusi la commercializzazione di servizi alle unità locali produttive e le attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto.
- b5 - Attività di deposito e di accumulo di materiali ingombranti;
- b6 - Attività di deposito a cielo aperto e di rottamazione; sono comprese le attività di smontaggio,

selezione, accatastamento e compattamento, commercializzazione dei materiali di recupero, di autoveicoli civili, industriali, agricoli e dei prodotti usati.

b7 - Attività di ricerca, anche di carattere innovativo finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici purchè fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.

### **C. Destinazioni commerciali**

c1 - Esercizi di Vicinato

Esercizi aventi una superficie di vendita fino a 150 m<sup>2</sup>;

c2 - Medie strutture di vendita

Esercizi con una superficie di vendita tra 151 e 1.500 m<sup>2</sup>,

c3 - Grandi Strutture di vendita

Esercizi aventi una superficie di vendita superiore a 1.501 m<sup>2</sup> e fino a 4.000 m<sup>2</sup>

c 4 - Grandi Strutture a Bacino di utenza di Area Estesa

Esercizi con superficie di vendita superiore a 4.000 m<sup>2</sup>

Struttura di vendita organizzata in forma unitaria (così come definito dal d.c.r. VIII/352 del 13/3/2007 e d.g.r 8/5054 del 4/07/2007): è da intendersi una media struttura di vendita o grande superficie di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio complesso urbanistico - edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente, con tutte le sue declinazioni (centro commerciale tradizionale, centro commerciale multifunzione, factory outlet centre, parco commerciale).

In riferimento a quanto recepito dal parere di compatibilità della Provincia di Bergamo, si precisa che:

"l'eventuale richiesta di aumento della superficie commerciale a un valore superiore ai 1500 mq di superficie di vendita è subordinato al rilascio dell'autorizzazione regionale."

### **D. Destinazioni ricettive**

d1 - Attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva; sono compresi i servizi pubblici e privati, le attività complementari di ristorazione, le sale riunioni e convegni, sono incluse le attività connesse con l'artigianato di servizio, di commercio al dettaglio, di amministrazione aziendale

d2 - Attrezzature ricreative e per il tempo libero; sono compresi i servizi pubblici e privati e le attività complementari di ristorazione; sono incluse le attività connesse di amministrazione aziendale.

### **E. Destinazioni direzionali**

e1 - Attività direzionali minute quali uffici pubblici e privati (studi professionali, ambulatori, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari ecc)

e2 - Attività direzionali pubbliche e private sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici e istituzioni

### **F. Destinazioni agricole**

f1 - attrezzature per la coltivazione e l'allevamento purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, attrezzature produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, depositi.

f2 - locali per la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli

f3 - attività relative agli insediamenti di tipo agro - industriale e agli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, in aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, comprese stalle, silos e magazzini

f4 - attività di agriturismo connesse con le attività agricole

f5 - residenza rurale complementare e di supporto all'attività produttiva agricola e costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze per chiunque eserciti attività in agricoltura

f6 - attività florovivaistica

### **G. Destinazioni di servizio**

g1 - Attività private di carattere sociale: teatri, cinematografi, ritrovi e sale da ballo, attrezzature per lo svago e lo sport, scuole, sedi di associazioni culturali

g2 - Attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse comune: istruzione di vario ordine e grado, servizi sociali, parchi naturali e attrezzati, attrezzature sportive allo scoperto e al coperto

g3 - Attrezzature e servizi sociali per gli addetti: parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense

g4 - Impianti urbani e servizi tecnologici, distribuzione dell'energia elettrica e del gas, telecomunicazioni.

L'amministrazione comunale può con propria deliberazione, ammettere sulla base di specifici progetti, articolazioni e destinazioni d'uso diverse da quelle indicate dal piano delle regole ferma restando la stessa categoria urbanistica principale. La deliberazione è motivata sotto il profilo dell'opportunità dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.

In riferimento a quanto recepito dal parere di compatibilità della Provincia di Bergamo, per gli ambiti di trasformazione 1 e 3, si precisa che:

“gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l’occupazione del suolo ed un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere prevedendo di compattare le superfici costruite ed asfaltate per la realizzazione dei piazzali e dei parcheggi, in modo da garantire la massima estensione delle superfici verdi rimanenti, da concentrare verso l’esterno dell’area in prossimità degli ambiti agricoli.

Inoltre ove possibile si dovrà prevedere di impostare gli edifici ad una quota più bassa rispetto alla quota di campagna attuale. Tale verifica deve essere fatta in relazione al livello della falda acquifera sottostante l’area ed in relazione alle opere che possono essere messe in campo per la risoluzione di tale problematica e soprattutto in relazione all’andamento altimetrico dei terreni circostanti; comunque mantenendo l’obiettivo di ridurre l’altezza visibile del fronte costruito, soprattutto verso i lati confinanti con il sistema agricolo.”

#### Obiettivi qualitativi da prevedere all’interno degli ambiti di trasformazione

Sono obiettivi che l’amministrazione intende perseguire durante la validità del documento di Piano come standard qualitativo che gli ambiti di trasformazione devono prevedere. L’elenco sotto riportato è da ritenersi non esaustivo e potrà essere aggiornato e modificato. Gli standard qualitativi sui singoli ambiti di trasformazione deriveranno dalla concertazione pubblico - privato e potranno anche essere diversi rispetto a quelli indicati nell’elenco.

Potenziamento del sistema dei servizi:

Realizzazione del nuovo plesso scolastico;

Potenziamento degli spazi per le iniziative pubbliche (area feste);

Localizzazione di spazi di aggregazione per gli anziani e i giovani;

Realizzazione di un nuovo parco pubblico comunale;

Riqualificazione e manutenzione del sistema della viabilità sia automobilistico che pedonale e ciclabile;

Potenziamento del sistema di illuminazione pubblica su strade, piazze e parchi;

## Edifici del tessuto storico da sottoporre a piano di recupero

Comprendono le parti di territorio comunale costituenti i nuclei abitati più antichi individuabili nei fogli del Catasto Teresiano datato 1721, nei fogli del Catasto 1854 e nella Cartografia I.G.M. di prima levata e comunque tutte le aree ed entità edilizie costituenti il tessuto della Città Storica, sono qualificate come ex zone A e di recupero ai sensi e per gli effetti della legge n.457/1978. Sono classificate all'interno delle tavole che compongono il documento di piano con la campitura rossa.

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi quali il piano di recupero.

Per quanto riguarda le modalità costruttive e le altezze da assegnare si rimanda alla normativa contenuta all'interno del piano delle regole.

E' concesso il recupero della volumetria esistente e la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione fino ad un massimo del 50%, da concordare durante la formazione del piano attuativo.

E' necessario che il piano attuativo sia redatto per tutto l'ambito definito e che identifichi all'interno del disegno complessivo le singole unità di intervento che potranno attuarsi per permessi di costruire singoli.

Al fine di promuovere il recupero della città storica l'amministrazione comunale può promuovere concorsi tra giovani architetti locali, al fine di redigere studi e proposte progettuali che consentano un recupero storico e architettonico degli edifici.

Possono essere previsti ambiti nei quali la volumetria consentita possa essere realizzata nei nuovi ambiti di trasformazione denominati **ambiti di trasformazione per la crescita delle funzioni residenziali**, secondo quanto previsto e descritto nel capitolo riguardante la perequazione urbanistica e compensazione. In questi ambiti deve essere prevista come condizione necessaria per ottenere la volumetria la demolizione dell'edificio esistente e/o la sua cessione al Comune. Le aree liberate o inserite nel patrimonio comunale consentiranno un migliore funzionamento dello spazio pubblico e una riqualificazione del tessuto storico presente.

Qualora soggetti privati proprietari di edifici all'interno della città storica e non ricadenti negli ambiti individuati come piano di recupero esprimessero una volontà di recupero dei loro edifici attraverso uno strumento attuativo coordinato e unitario che comprenda almeno l'intera corte, sarà compito dell'amministrazione comunale valutato il progetto, stabilire se questo

possa rientrare come un ambito di trasformazione. Accertata la volontà dell'amministrazione comunale tale intervento sarà soggetto a quanto descritto in questa scheda d'ambito.

**Destinazioni d'uso non ammissibili**

Produttive : b1, b2, b4,b5, b6, b7

Commerciali : c2, c3, c4

Agricole : f1, f2, f3, f4, f5, f6

Di servizio: g4

### **Ambiti di trasformazione per la crescita di funzioni residenziali (4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9)**

(gli ambiti che contengono il suffisso ex, sono quelli che erano già previsti dal superato strumento urbanistico PRG)

Sono aree per le quali il PGT09 prevede una trasformazione attraverso strumenti attuativi che consentano di espandere e completare il tessuto residenziale esistente. Tali aree si inseriscono quali completamento della città residenziale consolidata e da consolidare e consentiranno di definire in modo univoco i confini del territorio urbanizzato. Il PGT conferma i piani attuativi previsti dal superato strumento urbanistico modificandone le regole urbanistiche (5 - 8 - 9) e ne inserisce 3 nuovi 4 - 6 - 7. Sono aree localizzate in prossimità di tessuti a media densità edilizia, per questo motivo vengono definiti indici congrui con il tessuto edilizio circostante. Sono classificate all'interno delle tavole che compongono il documento di piano con il numero dal 4 al 9 e comprendono sia le nuove previsioni del PGT09 sia le vecchie previsioni del PRG non attuate.

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi che possono essere anche attuati per stralci successivi individuando all'interno del perimetro **unità di intervento** separate e autonome.

**Definizione della localizzazione dello standard:** nelle tavole del documento di piano è individuato lo standard da reperire, tale disegno è indicativo e potrà essere localizzato in alta parte dell'ambito previa concertazione con la pubblica amministrazione in fase di piano attuativo.

La superficie fondiaria (SF) dovrà essere verificata puntualmente una volta tolti gli standard e le opere di urbanizzazione primaria.

**Destinazioni d'uso non ammissibili** (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale, art. pr13 NT piano delle regole):

produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7

commerciali: c3,c4

agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6

di servizio: g4

Indice privato:	0,33 mq/mq di ST
Verde ecologico privato:	1/7 della SF, 1 albero ogni 60 mq
Rapporto di copertura (indicativo):	25% della SF

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: vedi indici e parametri contenuti nel presente elaborato

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 50%):

- funzioni residenziali: 26,50 mq/ab (Abitanti teorici : slp/50 mq)
- funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della Slp;
- produttive 20% Slp

Indice premiale: fino al 20% in meno sul costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione nel caso di certificazione energetica che dimostri il raggiungimento della CLASSE B.

Residenza sociale ERS: fino a un massimo del 15% della slp derivante dall'indice privato.

Indice di ospitalità: fino a un massimo del 20% della SLP ospitata.

H (indicativa): 6,50 mt  
(l'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano)

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo

## **Obiettivi perseguiti secondo quanto disposto dalla relazione del documento di piano**

**Obiettivo O1:** compatibilità ecologica e paesistico ambientale delle trasformazioni perseguita attraverso il rispetto delle qualità e quantità delle risorse naturali e della verifica delle scelte localizzative del sistema insediativo da inserire rispetto alla tutela e valorizzazione del paesaggio.

**Obiettivo O2 :** Integrazione fra i sistemi insediativo e della mobilità perseguito attraverso la realizzazione di un sistema della viabilità a supporto sia della rete viaria principale esistente sia della trasformazione stessa.

**Obiettivo O4 :** Compattazione della forma urbana. Attraverso tali trasformazioni si diminuisce la frammentazione delle aree residenziali esistenti, e si definisce per quanto riguarda gli ambiti posti a ovest e a sud del comune un confine definito dell'urbanizzato.

**Obiettivo O5 :** Innalzamento della qualità insediative perseguito attraverso l'indicazione di requisiti di inserimento ambientale e paesaggistico sul sistema della viabilità, dello spazio costruito, dello spazio aperto e attraverso meccanismi premiali che consentano di progettare e costruire edifici a basso consumo di energia. Inoltre si prevede una quota obbligatoria fino a un massimo del'15% della slp da destinarsi ad edilizia residenziale sociale.

### **Indicazioni per il trattamento del sistema ambientale**

Le aree completano il sistema insediativo o rappresentano la crescita fisiologica del comune per la funzione residenziale. Per tali aree, sarà necessario garantire:

- il massimo della superficie permeabile, anche negli ambiti di concentrazione dei volumi
- la piantumazione dei confini dell'area, nel caso in cui il confine sia in relazione ad ambiti agricoli, o la disposizione di cespugli e siepi nel caso in cui il confine sia con aree già edificate
- la continuità dei corridoi ambientali e verdi rispetto al contesto circostante
- la massimizzazione dell'accessibilità pubblica delle aree verdi a servizi, anche in continuità con aree verdi a servizi già realizzate o comunque previste dal piano dei servizi
- Realizzazione del progetto del verde ecologico privato.

### **Indicazioni per il trattamento del sistema insediativo**

Le aree completano o espandono il sistema insediativo residenziale del comune. All'interno di queste aree devono essere considerate le seguenti indicazioni:

- il rispetto delle tipologie prevalenti nell'ambito territoriale del comune e dell'area prossima all'area di trasformazione.
- deve essere recuperato il rapporto storico tra lo spazio costruito, lo spazio delle strade e delle piazze e gli spazi verdi aperti: deve essere massimizzata la fruibilità pubblica del passaggio tra gli spazi aperti verdi, gli spazi di relazione pubblica (strade e piazze) e gli spazi di relazione privata (corti, cortili, giardini)
- deve essere garantita la massima connessione tra la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali disegnata dal PGT09 e gli accessi all'area di trasformazione, soprattutto in relazione agli ambiti di concentrazione dei servizi
- deve essere garantito all'interno dell'area di trasformazione il soddisfacimento delle aree di sosta, secondo quanto previsto dalle norme relative ma in relazione alla tipologia dell'ambito e della zona in cui l'area è inserita, relativamente alla geometria della rete stradale a disposizione

#### **Indicazioni per il trattamento del sistema infrastrutturale**

Nella progettazione delle aree deve essere garantita la massima razionalizzazione degli accessi alle aree in relazione alla geometria e alla gerarchia delle strade a disposizione e di nuova progettazione.

Analogamente, dovrà essere garantita la possibile continuità dei percorsi pedonali e ciclabili anche all'interno delle aree di trasformazione, e in particolare modo per l'accessibilità al sistema dei servizi e delle funzioni di uso pubblico.

Dovranno essere verificati gli accessi anche in base al sistema della viabilità esistente e previsto ed analizzato nelle tavole a carattere infrastrutturale che compongono il documento di piano.

#### **Obiettivi qualitativi**

Per tutti gli ambiti di trasformazione è prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. Il valore percentuale verrà deciso in fase di concertazione e presentazione dei piani attuativi.

#### **Prescrizioni particolari:**

Per l'ambito 7 l'intervento in fase di pianificazione attuativa dovrà concentrare l'edificazione privata verso il lato ovest dell'ambito e dovrà cedere così come indicato nelle tavole del documento di piano gli ambiti per la successiva realizzazione del plesso scolastico e del parco pubblico. La cessione sarà superiore allo standard richiesto (pari a 26,50 mq/ab) e avrà la

valenza di standard aggiuntivo. Tale cessione verrà compensata con un aumento dell'indice privato da 0,33 mq/mq di ST a 0,45 mq/mq di ST. Sarà a carico dell'ambito 7 la realizzazione della strada pubblica così come perimetrata indicativamente nelle tavole del documento di piano.

In riferimento all'osservazione n°10 presentata in data 11/04/2009 con numero di protocollo 1137, e accolta all'interno del PGT approvato con delibera CC n° 17 dell' 20 aprile 2009 , si precisa che:

“Essendo l'incrocio tra la SP 121 e la ex SP 123 “pericoloso” e al fine di non aggravare ulteriormente tale situazione si prevede di ampliare la fascia di mitigazione ambientale prevista all'interno del documento di piano per l'ambito denominato 6 a mt 40 (fascia verde a confine con le strade SP 121 e la ex SP 123), prevedendo all'interno della stessa fascia la realizzazione mediante la semina e messa a dimora di vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea, di un ambito boscato al fine di mitigare l'impatto dei nuovi edifici e di creare una zona di protezione tra la strada e gli stessi. Tale fascia all'interno della scheda d'ambito dovrà essere ceduta quale standard qualitativo a fronte dell'attuazione dello stesso piano. A seguito di tale prescrizione e al fine di mantenere una zona tessuto uniforme agli ambiti circostanti viene individuato per tale ambito un indice privato pari a 0.25 mq/mq di ST.”

## Ambiti di trasformazione per la crescita delle funzioni produttive (1 - 2)

(gli ambiti che contengono il suffisso ex, sono quelli che erano già previsti dal superato strumento urbanistico PRG)

Sono aree libere vicine ad ambiti fortemente urbanizzati di carattere industriale per le quali il PGT09 prevede una trasformazione attraverso strumenti attuati. Sono classificate all'interno delle tavole che compongono il documento di piano con la numerazione 1 e 2.

Tali aree risultano strategiche per lo sviluppo economico di Pognano, per la loro posizione ottimale rispetto alla viabilità principale e rispetto alla città consolidata prevalentemente industriale. Per tale motivo le schede d'ambito prevedono la localizzazione di attività legate al settore dell'artigianato e dell'industria.

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi che possono essere anche attuati per stralci successivi individuando all'interno del perimetro **unità di intervento** separate e autonome.

**Definizione della localizzazione dello standard:** nelle tavole del documento di piano è individuato lo standard da reperire, tale disegno è indicativo e potrà essere localizzato in alta parte dell'ambito previa concertazione con la pubblica amministrazione in fase di piano attuativo.

La superficie fondiaria (SF) dovrà essere verificata puntualmente una volta tolti gli standard e le opere di urbanizzazione primaria.

**Destinazioni d'uso non ammissibili** (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale, art. pr13 NT piano delle regole):

residenziali: a1

commerciali: c3,c4

agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6

di servizio: g2

Indice privato: 0,55 mq/mq di ST

Verde ecologico privato: 1/15 della SF, 1 albero ogni 60 mq

Rapporto di copertura (indicativo): 70% della SF

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: vedi indici e parametri contenuti nel presente elaborato

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 50%):

- funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alla media struttura di vendita: 100% della Slp;
- produttive 20% Slp

Indice premiale: fino al 20% in meno sul costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione nel caso di certificazione energetica che dimostri il raggiungimento della CLASSE B.

Indice di ospitalità: fino a un massimo del 20% della SLP ospitata.

H (indicativa): 9,00 mt sottotrave  
(l'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano)

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo

### **Obiettivi perseguiti secondo quanto disposto al punto 2.1 della presente relazione**

**Obiettivo O1:** compatibilità ecologica e paesistico ambientale delle trasformazioni perseguita attraverso il rispetto delle qualità e quantità delle risorse naturali e della verifica delle scelte localizzative del sistema insediativo da inserire rispetto alla tutela e valorizzazione del paesaggio.

**Obiettivo O2 :** Integrazione fra i sistemi insediativo e della mobilità perseguito attraverso la realizzazione di un sistema della viabilità a supporto sia della rete viaria principale esistente sia della trasformazione stessa. All'interno di ogni singola scheda d'ambito verrà indicato il requisito di inserimento ambientale paesaggistico rispetto al sistema della mobilità.

**Obiettivo O4** : Compattazione della forma urbana. Attraverso tali trasformazioni si diminuisce la frammentazione delle aree industriali, prevedendo un loro sviluppo solo in prossimità di aree già esistenti.

**Obiettivo O5** : Innalzamento della qualità insediative perseguito attraverso l'indicazione nelle schede d'ambito di requisiti di inserimento ambientale e paesaggistico sul sistema della viabilità, dello spazio costruito, dello spazio aperto e attraverso meccanismi premiali che consentano di progettare e costruire edifici a basso consumo di energia. Inoltre si prevede l'inserimento di attività ad alto contenuto innovativo e qualitativo.

#### **Indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità**

La realizzazione dell'intervento deve garantire:

- La verifica del carico di traffico leggero e pesante che la nuova realizzazione produce, in relazione alla rete della viabilità esistente e in relazione alle previsioni per l'area. La verifica dovrà dimostrare che le infrastrutture per la viabilità esistenti e realizzate siano sufficienti per il carico stimato prodotto dalla trasformazione dell'area.

#### **Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio costruito**

La realizzazione dell'intervento deve poter mantenere il più possibile la continuità dello spazio aperto esistente. Per tale ragione si deve poter prevedere:

- La verifica della possibilità di impostare l'edificio ad una quota più bassa rispetto alla quota di campagna attuale. Tale verifica deve essere fatta in relazione al livello della falda acquifera sottostante l'area ed in relazione alle opere che possono essere messe in campo per la risoluzione di tale problematica e soprattutto in relazione all'andamento altimetrico dei terreni circostanti; comunque mantenendo l'obiettivo di ridurre l'altezza visibile del fronte costruito, soprattutto verso i lati confinanti con il sistema agricolo;
- La verifica della possibilità di controllare il sistema di produzione dell'energia, con la predisposizione di pannelli solari sulla superficie coprente l'edificio e di altri accorgimenti per il risparmio energetico e l'auto produzione dell'energia necessaria al funzionamento degli impianti, comunque secondo la normativa più aggiornata in materia;
- L'utilizzo di materiali il più possibile legati alle pratiche di bioarchitettura, quindi dimostrandone la facile riciclabilità;

- La verifica della possibilità di realizzare ampie parti delle coperture a terrazze verdi, in modo da definire massima continuità alla superficie verde e al corridoio ecologico;
- La definizione di sistemi di contenimento del consumo di acqua, con la definizione di vasche di raccolta e depurazione delle acque piovane e di loro re impiego per i sistemi anti incendio e per l'irrigazione delle superfici a verde. Tale accorgimento potrà produrre vasche a lamina d'acqua, da utilizzare anche per ridurre la superficie coperta asfaltata dell'area complessiva. Tali vasche dovranno essere possibilmente interrato, accessibili solo dal personale autorizzato e tali da limitare al massimo l'esposizione a qualsiasi evento accidentale.
- Le acque di dilavamento dei parcheggi ai sensi del regolamento regionale 2/2006 non possono essere riutilizzate.

### **Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio aperto**

Si deve poter prevedere:

- La disposizione di superfici verdi permeabili, all'interno delle quali aumentare la superficie complessiva permeabile e filtrante dell'area e all'interno delle quali gestire il ciclo delle acque bianche (con la realizzazione di vasche, lame d'acqua, superfici drenanti come indicato);
- Il compattamento delle superfici asfaltate per la realizzazione dei piazzali e dei parcheggi, in modo da garantire la massima estensione delle superfici verdi rimanenti, da concentrare verso l'esterno dell'area, in prossimità delle dune e delle collinette alberate;
- L'utilizzo esteso alle superfici a parcheggio di materiali drenanti comunque compatibili con l'utilizzazione prevalente dell'area
- L'alberatura lungo i confini della proprietà in corrispondenza di eventuali recinzioni

### **Obiettivi qualitativi**

Per tutti gli ambiti di trasformazione è prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. Il valore percentuale verrà deciso in fase di concertazione e presentazione dei piani attuativi.

### Prescrizioni particolari:

Per l'ambito 1 l'intervento in fase di pianificazione attuativa dovrà prevedere come condizione essenziale la realizzazione di una fascia boscata con ripristino della strada storica sul bordo est dell'ambito d'intervento. Inoltre l'ambito 1 dovrà contribuire attraverso lo standard qualitativo alla realizzazione del plesso scolastico. L'ambito 1 potrà essere attuato attraverso un permesso di costruire convenzionato ed avere un'altezza indicativa di 13,50 mt sottotrave.

### Ambiti di trasformazione per la crescita di funzioni polifunzionali (3)

E' un ambito libero vicino ad ambiti fortemente urbanizzati di carattere commerciale per il quale il PGT09 prevede una trasformazione attraverso strumenti attuati. E' classificato all'interno delle tavole che compongono il documento di piano con il numero 3.

Tale area risulta strategica per lo sviluppo economico di Pognano, per la sua posizione ottimale rispetto alla viabilità principale e rispetto alla città consolidata prevalentemente commerciale. Per tale motivo la scheda d'ambito prevede la localizzazione di attività legate al settore del commercio.

**Modalità d'intervento** (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi che possono essere anche attuati per stralci successivi individuando all'interno del perimetro **unità di intervento** separate e autonome.

**Definizione della localizzazione dello standard:** nelle tavole del documento di piano è individuato lo standard da reperire, tale disegno è indicativo e potrà essere localizzato in alta parte dell'ambito previa concertazione con la pubblica amministrazione in fase di piano attuativo.

La superficie fondiaria (SF) dovrà essere verificata puntualmente una volta tolti gli standard e le opere di urbanizzazione primaria.

In questo ambito così come evidenziato all'interno della relazione del documento di piano e dalle relative tavole è consentita la realizzazione di una grande struttura di vendita un massimo di 4.000 mq di superficie di vendita food o no food. In tale ambito così come previsto dalla normativa di materia potrà essere consentita la realizzazione di una e/o più strutture di vendita fino a un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita (C2) con rilascio della licenza da parte del Comune, mentre superato tale valore il rilascio della licenza dovrà essere autorizzato dalla regione.

**Destinazioni d'uso non ammissibili** (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale, art. pr13 NT piano delle regole):

residenziali: a1

produttive: b1,b3,b4,b5,b6,b7

agricole: f1, f2, f3, f4, f5, f6

di servizio: g1, g2

Indice privato:	0,45 mq/mq di ST
Verde ecologico privato:	1/15 della SF, 1 albero ogni 50 mq
Rapporto di copertura (indicativo):	60% della SF

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: vedi indici e parametri contenuti nel presente elaborato

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 50%):

- funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alla media struttura di vendita: 100% della SIp;
- produttive 20% SIp

Indice premiale:	fino al 20% in meno sul costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione nel caso di certificazione energetica che dimostri il raggiungimento della CLASSE B.
------------------	---

Indice di ospitalità:	fino a un massimo del 20% della SLP ospitata.
-----------------------	---

H (indicativa):	9,00 mt sottotrave
-----------------	--------------------

(l'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano)

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo

## **Obiettivi perseguiti secondo quanto disposto al punto 2.1 della presente relazione**

**Obiettivo O1:** compatibilità ecologica e paesistico ambientale delle trasformazioni perseguita attraverso il rispetto delle qualità e quantità delle risorse naturali e della verifica delle scelte localizzative del sistema insediativo da inserire rispetto alla tutela e valorizzazione del paesaggio.

**Obiettivo O2 :** Integrazione fra i sistemi insediativo e della mobilità perseguito attraverso la realizzazione di un sistema della viabilità a supporto sia della rete viaria principale esistente sia della trasformazione stessa. All'interno di ogni singola scheda d'ambito verrà indicato il requisito di inserimento ambientale paesaggistico rispetto al sistema della mobilità.

**Obiettivo O4 :** Compattazione della forma urbana. Attraverso tali trasformazioni si diminuisce la frammentazione delle aree industriali, prevedendo un loro sviluppo solo in prossimità di aree già esistenti.

**Obiettivo O5 :** Innalzamento della qualità insediative perseguito attraverso l'indicazione nelle schede d'ambito di requisiti di inserimento ambientale e paesaggistico sul sistema della viabilità, dello spazio costruito, dello spazio aperto e attraverso meccanismi premiali che consentano di progettare e costruire edifici a basso consumo di energia. Inoltre si prevede l'inserimento di attività ad alto contenuto innovativo e qualitativo.

### **Indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità**

La realizzazione dell'intervento deve garantire:

- La verifica del carico di traffico leggero e pesante che la nuova realizzazione produce, in relazione alla rete della viabilità esistente e in relazione alle previsioni per l'area. La verifica dovrà dimostrare che le infrastrutture per la viabilità esistenti e realizzate siano sufficienti per il carico stimato prodotto dalla trasformazione dell'area.

### **Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio costruito**

La realizzazione dell'intervento deve poter mantenere il più possibile la continuità dello spazio aperto esistente. Per tale ragione si deve poter prevedere:

- La verifica della possibilità di controllare il sistema di produzione dell'energia, con la predisposizione di pannelli solari sulla superficie coprente l'edificio e di altri accorgimenti per il risparmio energetico e l'auto produzione dell'energia necessaria al

funzionamento degli impianti, comunque secondo la normativa più aggiornata in materia;

- L'utilizzo di materiali il più possibile legati alle pratiche di bioarchitettura, quindi dimostrandone la facile riciclabilità;
- La definizione di sistemi di contenimento del consumo di acqua, con la definizione di vasche di raccolta e depurazione delle acque piovane e di loro re impiego per i sistemi anti incendio e per l'irrigazione delle superfici a verde. Tale accorgimento potrà produrre vasche a lamina d'acqua, da utilizzare anche per ridurre la superficie coperta asfaltata dell'area complessiva. Tali vasche dovranno essere possibilmente interrato, accessibili solo dal personale autorizzato e tali da limitare al massimo l'esposizione a qualsiasi evento accidentale.
- Le acque di dilavamento dei parcheggi ai sensi del regolamento regionale 2/2006 non possono essere riutilizzate.

### **Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio aperto**

Si deve poter prevedere:

- La disposizione di superfici verdi permeabili, all'interno delle quali aumentare la superficie complessiva permeabile e filtrante dell'area e all'interno delle quali gestire il ciclo delle acque bianche (con la realizzazione di vasche, lame d'acqua, superfici drenanti come indicato);
- Il compattamento delle superfici asfaltate per la realizzazione dei piazzali e dei parcheggi, in modo da garantire la massima estensione delle superfici verdi rimanenti, da concentrare verso l'esterno dell'area, in prossimità delle dune e delle collinette alberate;
- L'alberatura lungo i confini della proprietà in corrispondenza di eventuali recinzioni

### **Obiettivi qualitativi**

Per tutti gli ambiti di trasformazione è prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. Il valore percentuale verrà deciso in fase di concertazione e presentazione dei piani attuativi.