



PIANO ^{PRATO} OPERATIVO

CONOSCERE IL PIANO

INCONTRI PER PROFESSIONISTI,
CON CREDITI FORMATIVI

05 OTTOBRE 2018

FORMAZIONE SU REGOLE E CONTENUTI DEL PIANO

— Auditorium
CAMERA DI COMMERCIO

**SILVIA
BALLI**
UFFICIO DI PIANO

DISCIPLINA DELLE AREE
DI TRASFORMAZIONE

comune di
PRATO



Finalità delle trasformazioni del Piano Operativo



- **la rigenerazione urbana di aree produttive dismesse o sottoutilizzate**

attraverso il riuso di immobili che le caratterizzano e che spesso sono parte del patrimonio identitario e dell'immaginario collettivo pratese, valorizzandoli attraverso la diminuzione della superficie coperta e prevedendo l'insediamento di nuove funzioni e la creazione di spazi pubblici

- **la creazione di nuovi poli di interesse pubblico**

attraverso l'incremento di dotazione di spazi per la cultura, luoghi di socialità, spazi aperti e aree verdi attrezzate ed in particolare:

- potenziamento del polo culturale della ex Campolmi e l'acquisizione di due edifici nella zona del Macrolotto Zero
- realizzazione di quattro nuovi parchi urbani utilizzando aree da preservare in zone densamente popolate e strategiche (San Paolo, Ciliani, via delle Fonti, Cafaggio)
- Nuove centralità urbane e spazi pubblici nei paesi e nelle aree dense fuori dal centro storico

Le trasformazioni del Piano Operativo

Oltre alle trasformazioni contenute nei 64 piani attuativi ancora in corso di validità e rappresentate nella Disciplina dei suoli e degli insediamenti,

**la nuove aree pianificate previste nel Piano Operativo
sono**

85 AREE DI TRASFORMAZIONE

**52 riguardano
aree oggetto di RIUSO**

**33 riguardano
aree di NUOVA EDIFICAZIONE**

AREE DI TRASFORMAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA

Il **riuso degli edifici produttivi** è senza dubbio la tematica di maggior attualità, urgenza e al contempo complessità che la pianificazione deve affrontare nel contesto pratese.

Nella ridefinizione spaziale e morfologica di ogni edificio produttivo oggetto di scheda di trasformazione si è tenuto a riferimento il ruolo che esso può assumere per quella parte di città in cui si trova, ritenendo che possa costituire **elemento di rigenerazione urbana**.

Intervenire sui manufatti industriali offre l'opportunità non solo di rifunzionalizzarli all'interno ma anche di progettarne gli spazi annessi con **piccole operazioni di "rammendo urbano"**, soprattutto per quanto riguarda gli spazi residuali e i vuoti urbani per una visione più complessa e organica della città

La strategia che sottende alle trasformazioni proposte dal Piano per gli edifici produttivi oggetto di riuso ha come obiettivo **la riconfigurazione e il rinnovo di queste aree, arrivando alla completa sostituzione edilizia soltanto in pochissimi casi.**

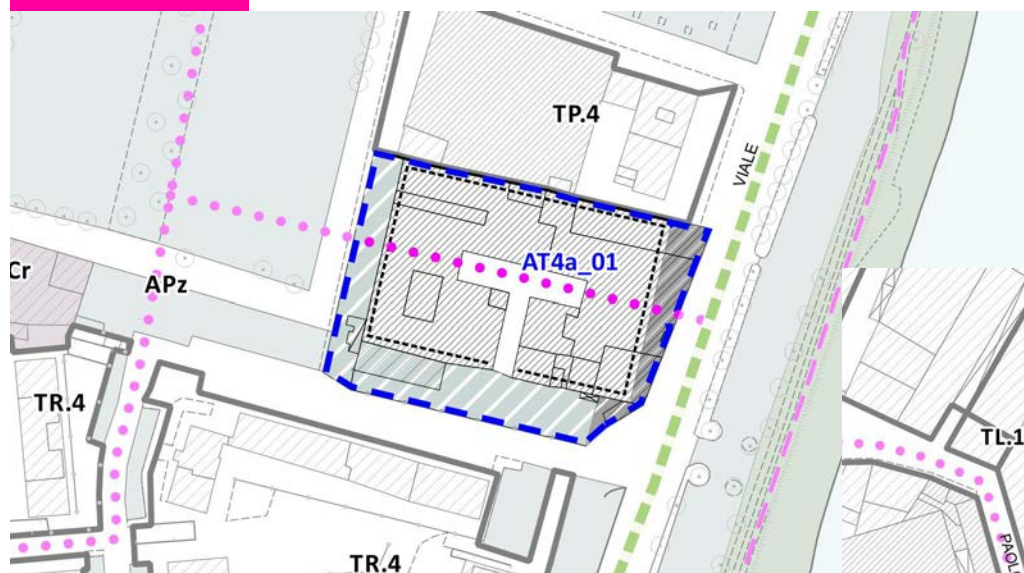
Per la maggioranza delle 52 aree di trasformazione oggetto di riuso si prevede:

- l'insediamento di nuove funzioni,
- la riduzione della superficie coperta anche al fine di reperire nuovi spazi pubblici.

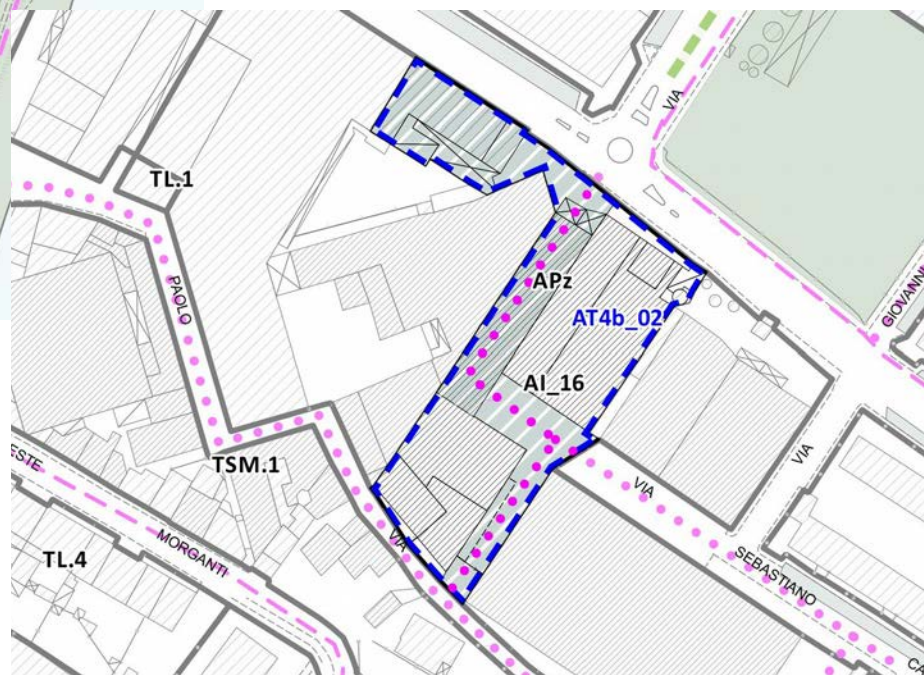
La capacità edificatoria è parametrata in funzione
dell'**indice di utilizzazione fondiaria Uf**,
ovvero del rapporto tra superficie territoriale (St) e superficie utile lorda (SUL).

Quando l'indice di utilizzazione delle consistenze attuali in una data area di trasformazione supera il valore "1", si prevede una riduzione della SUL di progetto dell'80% . Se tale valore di riferimento non viene superato è possibile recuperare l'intera superficie utile lorda esistente.

Rigenerazione Urbana nella città densa

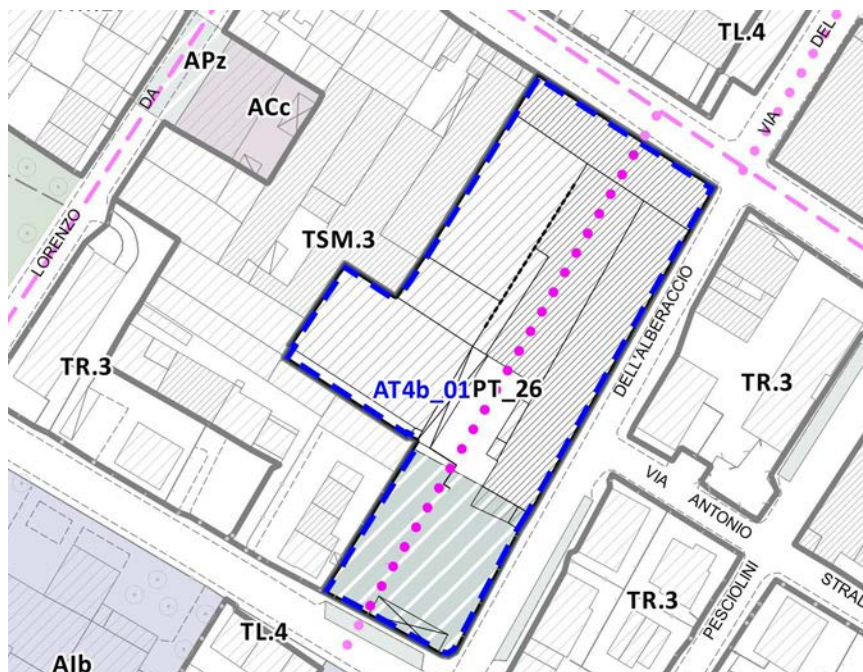


AT4a_01 – Recupero complesso viale Galilei
- via Protche



AT4b_02 – Ex lanificio Societa' Anonima Calamai
- via di San Paolo

Rigenerazione Urbana nella città densa

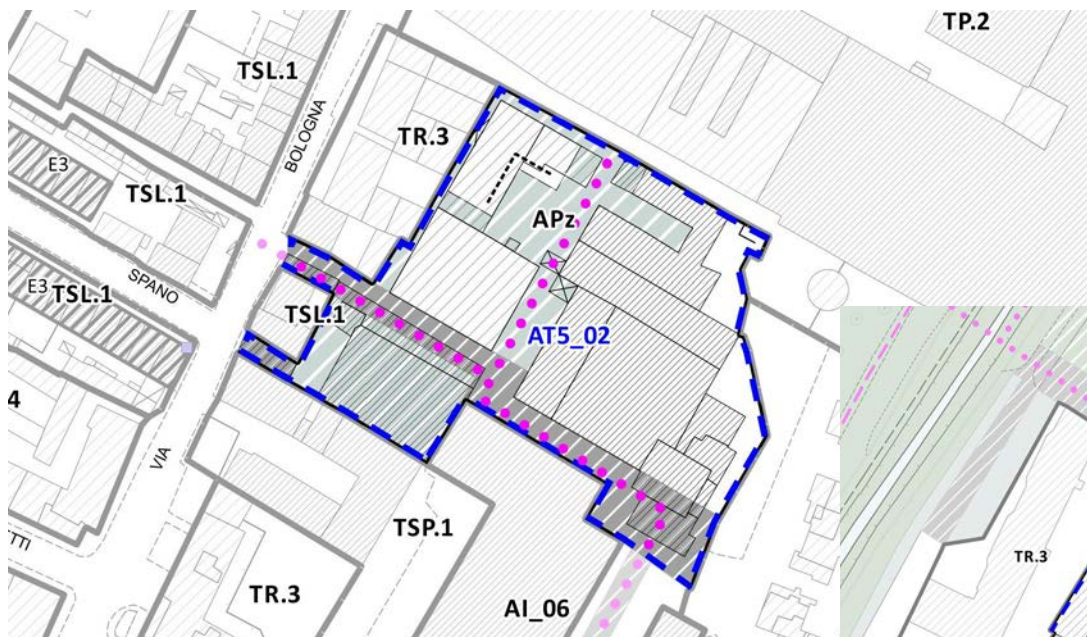


AT4b_01 – Ex Lanificio Rosati via Pistoiese

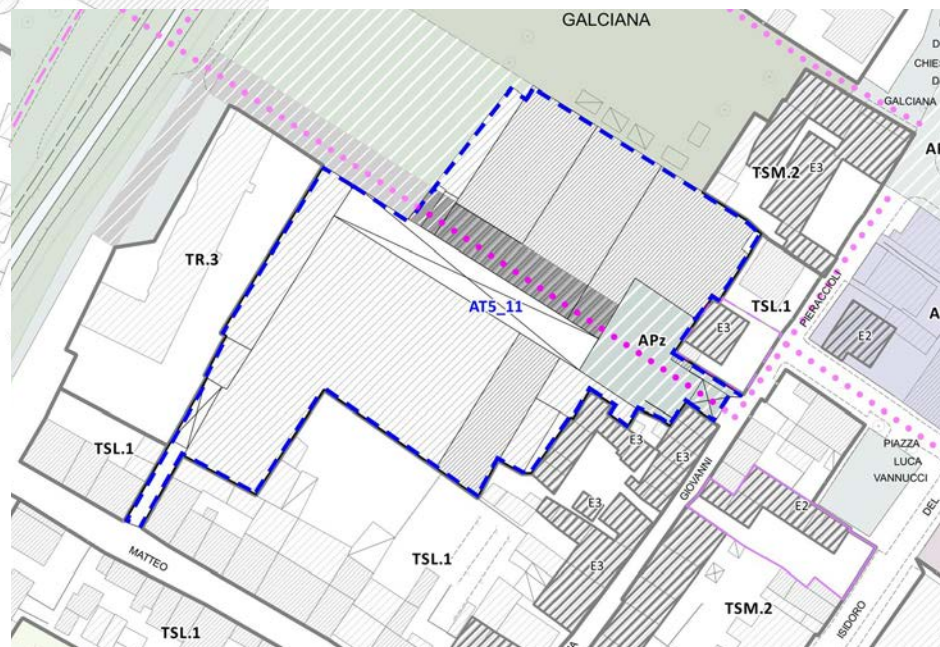


AT4b_09 – Ex Lanificio Baldassini via Ceccatelli

Rigenerazione Urbana nella città diffusa

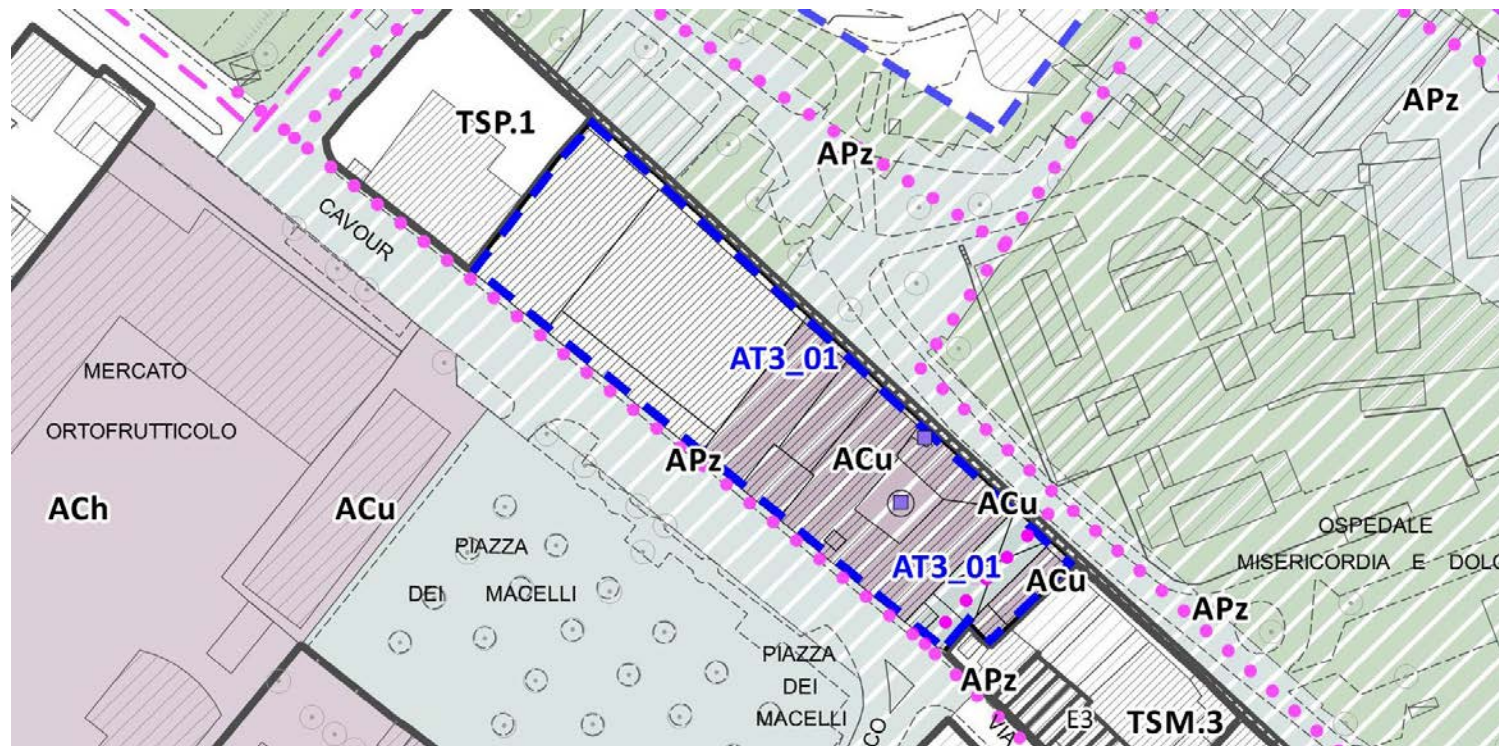


AT5_02 – Fabbrica Vannucchi- Bemporad



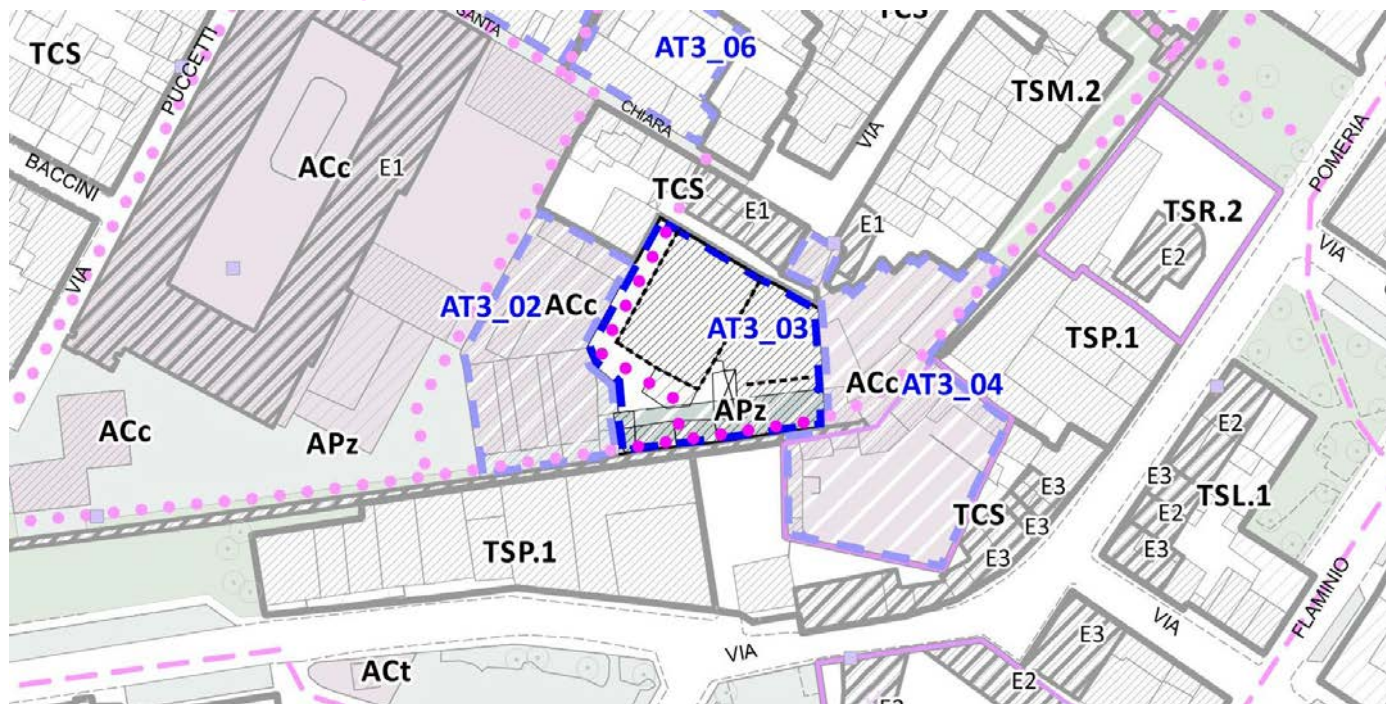
AT5_11 – Recupero complesso industriale
"Il Corridoio" a Galciana

Rigenerazione Urbana e nuove poli di interesse pubblico: il Centro Storico



AT3_01 – Complesso produttivo Lucchesi via Cavour

Rigenerazione Urbana e nuove poli di interesse pubblico: il Centro Storico



- AT3_02 – Mura tratto est – ex produttivo via Santa Chiara,
- AT3_03 – Recupero complesso produttivo in via Santa Chiara
- AT3_04 – Mura tratto est - Bastione di Santa Chiara

AREE DI TRASFORMAZIONE PER LA CREAZIONE DI NUOVI POLI DI INTERESSE PUBBLICO : I GRANDI PARCHI

Con la finalità di implementare le connessioni ecologiche urbane, contribuire al miglioramento del benessere soprattutto nelle aree dense immediatamente fuori dal centro storico, il Piano Operativo prevede la creazione di un nuovo sistema di parchi urbani.

Essi sono il Parco di San Paolo (AT4b_05), il Parco dei Ciliani (AT5_05), il Parco di Cafaggio (AT6_13) e il Parco delle Fonti (AT6_07, AT6_08, AT6_09).

La finalità del Piano Operativo è quella di rendere pubbliche e fruibili aree verdi di notevoli dimensioni, situate in zone densamente abitate e collocate in posizione strategiche della città nel tentativo di preservare queste aree rimaste libere dell'espansione della città, per metterle a disposizione della collettività.

La perequazione urbanistica

Per attuare le acquisizioni ritenute fondamentali per la realizzazione del progetto pubblico immaginato nel Piano, ci si avvale dello strumento della

PEREQUAZIONE URBANISTICA.

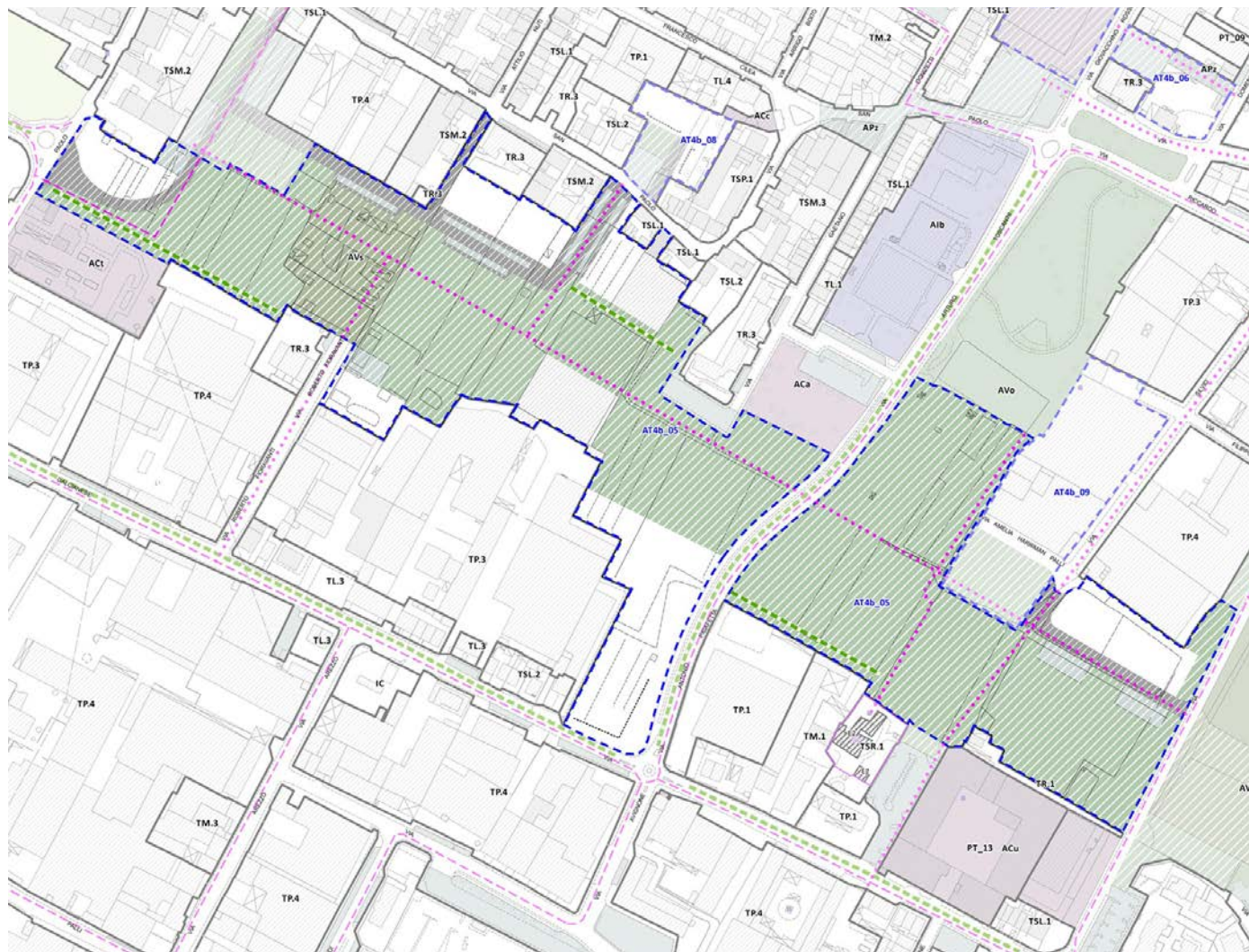
Questo istituto, previsto anche dalla legislazione toscana (art. 100 L.R. 65/ 2014) prevede il riconoscimento di facoltà edificatorie a terreni e fabbricati di interesse per la pubblica amministrazione in modo che, attraverso il loro trasferimento in aree preposte all'edificazione, siano cedute le aree necessarie per il progetto della città pubblica e sia realizzato l'assetto definito dal Piano Operativo.

Lo strumento della perequazione con la metodologia descritta nei paragrafi precedenti trova qui la sua applicazione più semplice e più efficace.

Ai suoli agricoli si applica un indice territoriale perequativo (che va dallo 0,10 allo 0,15) che genera facoltà edificatorie private che vengono attuate nelle aree preposte dal piano all'edificazione.

Le cessioni previste all'amministrazione superano in questi casi il 70% oltre agli standard che devono essere realizzate contestualmente all'attuazione dell'edificazione privata.

AT4b_05 Parco di San Paolo



Parco delle Fonti: AT6_06, AT6_07, AT6_08 AT6_09



AT5_05 Parco dei Ciliani





Previsioni di ERS, edilizia residenziale sociale nelle aree di trasformazione:

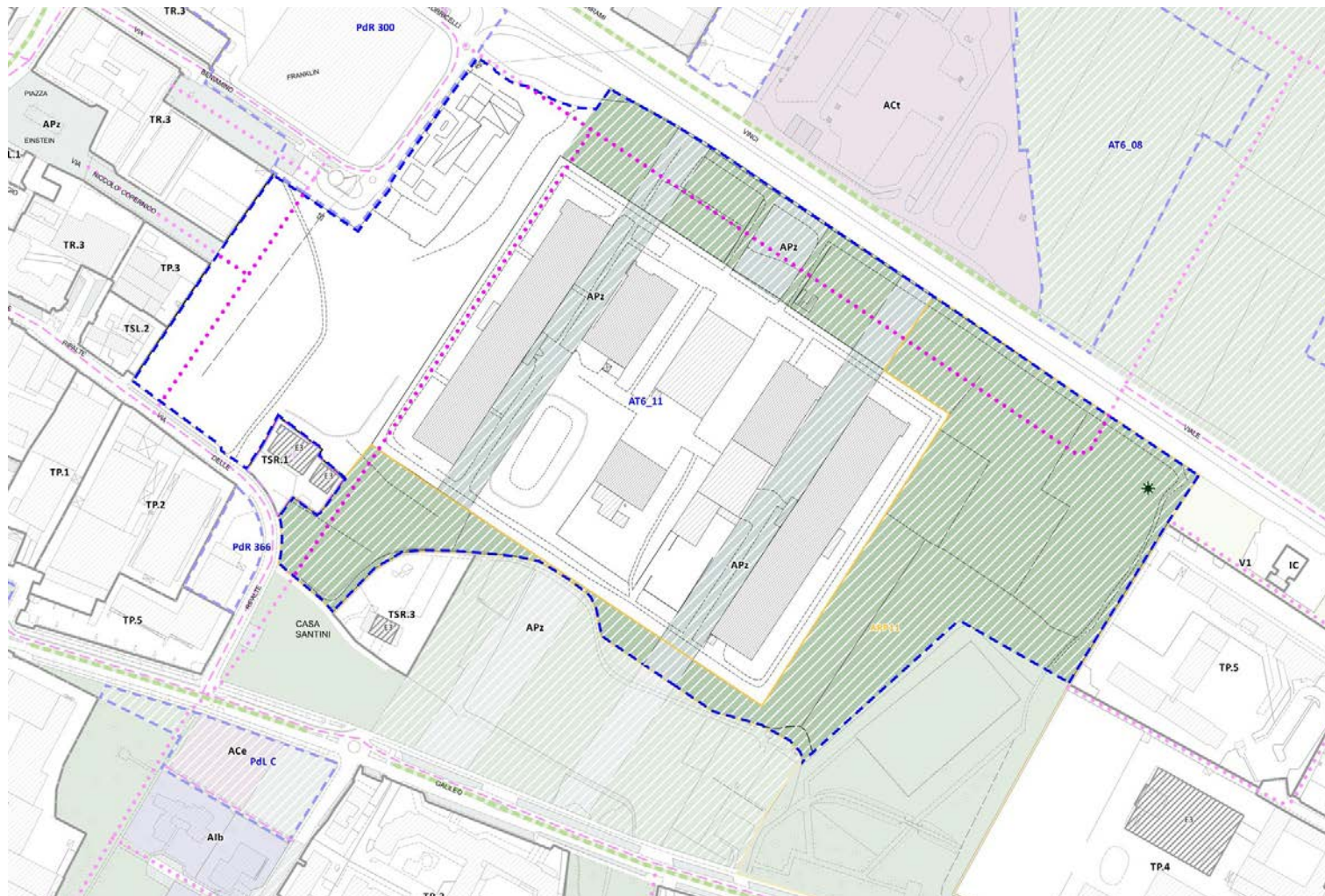
AT6_13 Parco di Cafaggio, AT5_05 Parco dei Ciliani

Nelle due aree di trasformazione citate, si prevede un incentivo di edificabilità pari al 50% della Sul complessiva prevista per realizzare edilizia residenziale sociale secondo le seguenti caratteristiche:

- **20% ERS di tipo A: edilizia sociale a prezzo convenzionato**
da realizzare obbligatoriamente insieme all'intervento privato anche in un edificio autonomo
- **30% ERS di tipo B: edilizia sociale ad affitti a canone calmierato**
può essere realizzata dal proponente oppure deve essere ceduto il lotto appositamente individuato nella AT e la realizza il Comune tramite bandi per l'edilizia sociale.



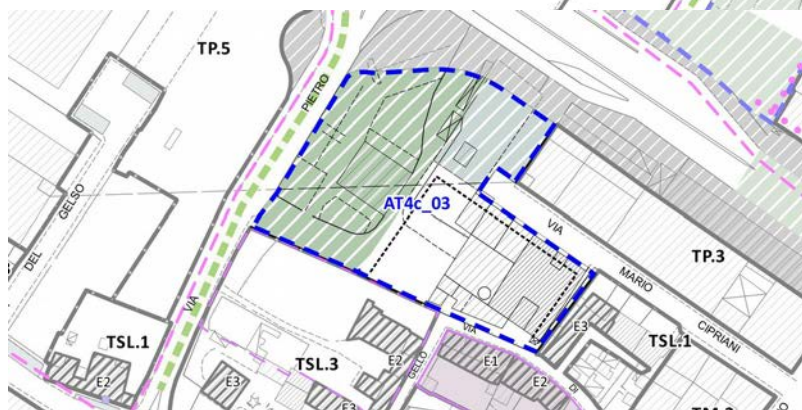
Nuove polarità urbane: la Declassata



AT6_11 – Recupero ex Banci

Nuove polarità urbane: la Declassata

AT4c_02 – Via Nenni –
viale Leonardo da Vinci



AT4c_03 – Recupero area produttiva
via Cipriani – Via Nenni

Nuove polarità urbane nei paesi



AT5_04 – Nuova edificazione via San Martino per Galceti

Nuove polarità urbane nei paesi



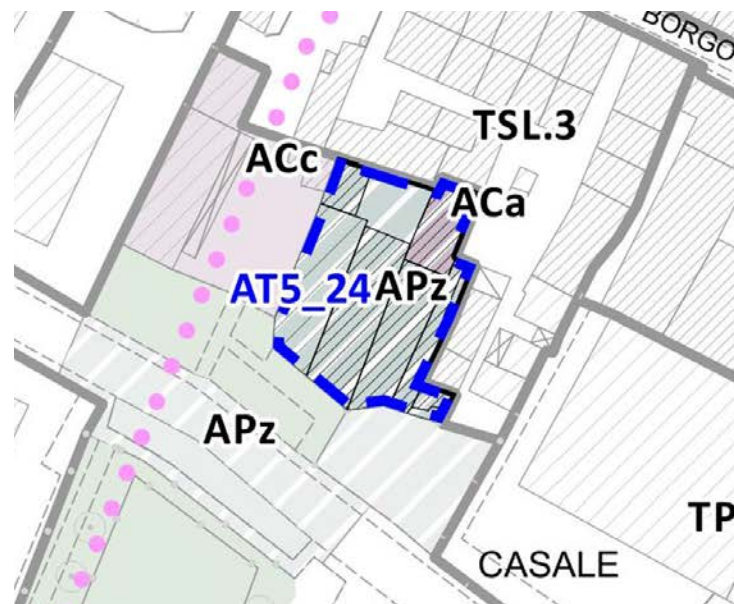
AT5_10 – Via Doberdò - via Monte Tomba, Viaccia

Nuove polarità urbane nei paesi



AT8_04 – Nuova edificazione,
via Egidio Bellandi, Tavola

AT5_24 – Nuovo spazio pubblico
Borgo di Casale



Le cessioni complessive previste dalla perequazione

Le superfici previste in cessione hanno l'obiettivo di incrementare le aree destinate a nuove dotazioni pubbliche senza acquisirle tramite l'istituto dell'esproprio.

Le superfici complessive delle cessioni gratuite previste nelle aree di trasformazione sono destinate a tali dotazioni pubbliche:

· Attrezzature di interesse comune	15.802 mq
· Istruzione	10.796 mq
· Parcheggi pubblici	31.165 mq
· Verde pubblico	670.725 mq
· Viabilità	9.696 mq
 Totale	 738.184 mq

Oltre alla cessione gratuita delle superfici sopra indicate, l'attuatore dell'intervento **dovrà realizzare anche gli standard urbanistici** in base alla funzione prevista.

Dimensionamento complessivo delle trasformazioni

Di seguito la tabella riepilogativa suddivisa per **categorie funzionali** e per **modalità di attuazione** a sua volta distinta fra **Nuova edificazione** e **Riuso**

SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO								
		RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE	PA	140.017	45.860	22.869	9.592	32.557	0	31.368
TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE	PdC Conv.	14.517	3.000	4.117	0	1.070	0	0
TOTALE RIUSO	PA	95.750	12.851	26.421	0	62.955	0	0
TOTALE RIUSO	PdC Conv.	11.837	0	5.942	0	3.543	0	0
	TOTALE	262.121	61.711	59.349	9.592	100.125	0	31.368

PIANI ATTUATIVI CONVEZIONATI PRIMA DEL PS

TOTALE	34.436	0	154.291	4.300	8.048	0	0
--------	--------	---	---------	-------	-------	---	---

Dimensionamento complessivo delle trasformazioni

Di seguito il dimensionamento degli abitanti insediabili COMPLESSIVAMENTE dalle trasformazioni del Piano Operativo

ABITANTI RESIDENTI AL 31/12/2017	193.325
ABITANTI INSEDIABILI da PIANO OPERATIVO 3	8.722
TOTALE ABITANTI COMUNE	202.047
STANDARD PER ABITANTE mq/ab	47

Capo II – Disciplina delle aree di trasformazione individuate quali comparti di intervento

Art. 80 Disciplina generale

Le schede sono nell'allegato 04.1 "NTA_Aree di trasformazione" e sono parte integrante delle NTA

Disciplinano gli interventi ammessi negli ambiti soggetti a **pianificazione attuativa** ovvero a **permesso di costruire convenzionato**

Sono specificati:

Gli **interventi** consentiti; Le **destinazioni d'uso**; Gli **standard prescritti**; Le eventuali **dotazioni aggiuntive**.

Le condizioni di **fattibilità geologica, idraulica e sismica** sono contenute nell'elaborato **12.1 "Aree di Trasformazione- Fattibilità idraulica, geologica e sismica"**.

Le **condizioni alla trasformabilità per gli aspetti ambientali** sono contenute nell'elaborato **13.4 "Rapporto Ambientale-quadro prescrittivo"**.

Nelle more di approvazione del piano attuativo o di adozione del permesso di costruire convenzionato, sulle consistenze legittime presenti all'interno degli ambiti AT sono consentiti interventi di **manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria**.

Capo II – Disciplina delle aree di trasformazione individuate quali comparti di intervento

Art. 80 Disciplina generale

E' indicata, a soli fini conoscitivi e di monitoraggio, **una stima delle consistenze presenti.**

Nel caso di progetto su aree non urbanizzate dovrà essere realizzato un **rilievo puntuale delle presenze arboree e vegetali significative.**

Il perimetro delle aree di trasformazione AT è suscettibile di **rettifiche o modifiche di dettaglio e di carattere non sostanziale.**

Capo II – Disciplina delle aree di trasformazione individuate quali comparti di intervento

Art. 80 Disciplina generale

Sono elementi/parametri vincolanti delle Schede di trasformazione



- Le quantità edificatorie consentite
- Le categorie degli interventi consentite
 - Le destinazioni d'uso ammesse
 - Gli standard prescritti
- Le eventuali dotazioni aggiuntive e relative quantità.

Capo II – Disciplina delle aree di trasformazione individuate quali comparti di intervento

Art. 80 Disciplina generale

Al piano terra ove sia ammessa la destinazione d'uso Residenziale è sempre consentito l'inserimento di attività commerciali di vicinato e servizi alla persona (CD.3 e D.2 nella Disciplina delle funzioni)

E' consentita la **flessibilità** del $\pm 5\%$ fra una categoria e l'altra di standard da realizzare fermo restando la quantità minima complessivamente dovuta

All'interno delle Aree di Trasformazione, al fine di perseguire gli obiettivi di qualità delle trasformazioni si dovrà tenere conto, oltre che alle disposizioni del Titolo III, dei **criteri di qualità prestazionale**:

per la realizzazione **piazze e aree pedonali** di cui all'art. 34;
per la realizzazione di **parking pubblici** di cui agli artt. 35 e 36;
per la realizzazione di **verde pubblico attrezzato e parchi** di cui all'art. 38;
per la realizzazione di **connessioni urbane** di cui all'art. 45;
per la realizzazione dei **parking pertinenziali** a raso di cui agli artt. 47;
per la realizzazione del **verde a corredo degli edifici** di cui all'art. 49.

Capo II – Disciplina delle aree di trasformazione individuate quali comparti di intervento

Art. 80 Disciplina generale

Criteri per le distanze tra fabbricati

Gli interventi all'interno delle aree di trasformazione possono prevedere, in sede di progettazione attuativa:

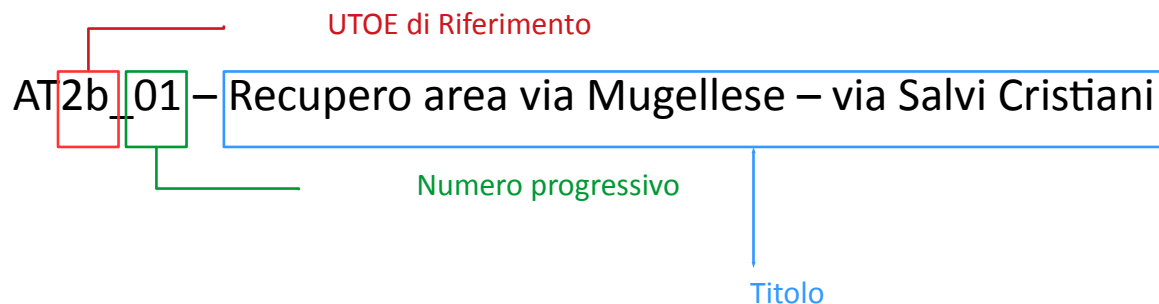
- negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 mt tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la possibilità per l'edificio ricostruito di mantenere una distanza inferiore a 10 mt purché non inferiore a quella preesistente;
- distanze inferiori tra fabbricati nel caso di cui all'articolo 9, ultimo periodo del d.mt.1444/1968.

“ Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.”

Nei piani attuativi le disposizioni di cui al precedente comma sono applicabili anche nei confronti di edifici posti all'esterno del perimetro del piano attuativo.

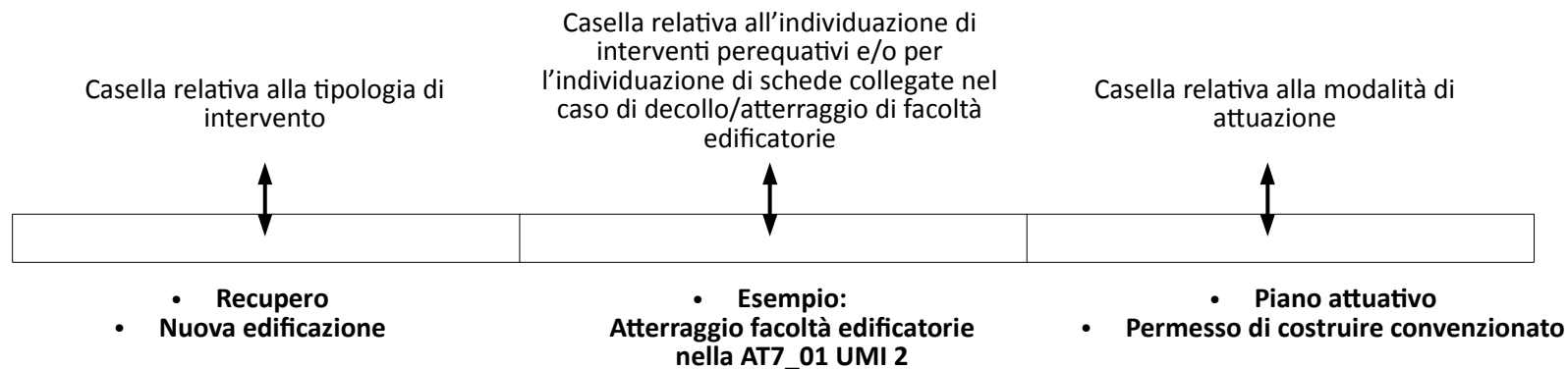
Struttura delle schede di trasformazione

Titolo e inquadramento



Inquadramento perimetro area di trasformazione su foto aerea

Tipologia intervento e modalità di attuazione



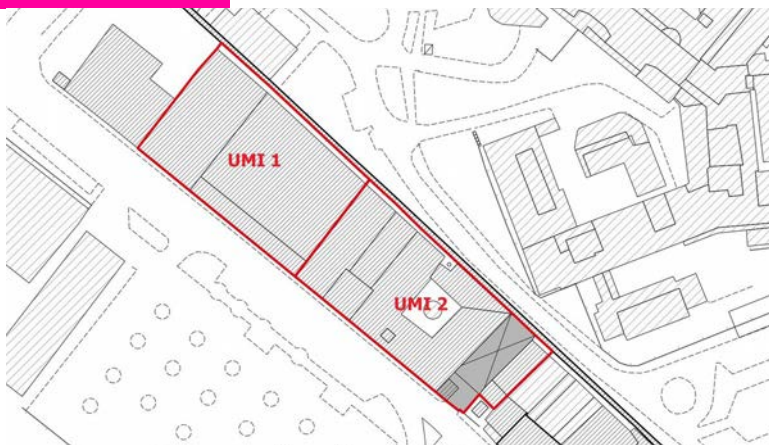
Descrizione e obiettivi generali

In questa sezione sono descritte le caratteristiche peculiari della situazione di partenza della area di trasformazione e le finlità che il Piano operativo intende raggiungere.

Nella descrizione e obiettivi di trasformazione potrebbero essere individuate distinte UMI di intervento (unità minime d'intervento)
o distinte porzioni dell'immobile esistente
soggette a interventi edilizi diversi.

In tal caso le UMI o le porzioni sono individuate su CTR.

A titolo esemplificativo si riportano questi due casi:



Schema individuazione UMI

- Le UMI possono essere attuate in maniera distinta secondo le indicazioni prescrittive dei parametri di progetto e degli standard urbanistici e cessioni



Schema individuazione PORZIONI

- Le porzioni individuate col numero **1** sono solitamente soggette ad interventi di tipo conservativo;
- Le porzioni individuate col numero **2** sono solitamente soggette ad interventi di trasformazione;

Le porzioni individuano quindi esclusivamente diverse modalità di intervento sugli immobili esistenti all'interno di una medesima e contestuale progettazione ed attuazione.

Parametri attuali stimati

Esempio scheda con edifici o aree **suddivisi in UMI** (esempio AT3_01)

Umi	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	USO
Umi 1	2.227	2.118	3.190	Produttivo artigianale
Umi 2	2.315	2.048	3.470	Produttivo artigianale e residenziale
TOTALE	4.542	4.166	6.660	

Esempio scheda con edifici **suddivisi in porzioni** (esempio AT4b_01)

Porzioni	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	USO
1	7.985	3.093	6.000	Produttivo artigianale
2		2.712	3.486	
TOTALE	7.985	5.805	9.486	

Esempio scheda **senza alcuna suddivisione**

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	USO
AT4a_02	5.250	-	-	coltivato
TOTALE	5.250			

Parametri di progetto – dati dimensionali massimi ammessi

Esempio parametri per scheda di **Riuso** del patrimonio edilizio esistente

Esempio scheda con edifici suddivisi in UMI (esempio AT3_01)

UMI	SUL (% della SUL esistente)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max (m)
UMI 1	100%	RIC	2.227	100%	Pari a quella esistente
UMI 2	-	-	-	-	-

Le caselle della **UMI 2** sono vuote perché la porzione identificata con tale perimetro **deve essere ceduta all'Amministrazione Comunale**.

Tale cessione genera contestualmente delle facoltà edificatorie che atterrano in altra AT.



Esempio scheda con edifici suddivisi in porzioni (esempio AT4b_01)

Porzioni	SUL (% della SUL esistente)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max (m)
1	80 %	RIC	6.332	70 %	Pari a quella esistente
2		RNF			17
TOTALE	80 %		6.332		

Casella relativa alla percentuale massima di SUL di progetto rispetto all'attuale afferente al complessivo delle due porzioni

Il progetto non potrà complessivamente (fra parti conservate e parti ricostruite) superare il Rc% indicato

	SUL (% della SUL esistente)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT2b_01	100%	RU	9.178	40 %	7,5/13,5*

Casella relativa alla percentuale massima di SUL recuperabile (di progetto) rispetto a quella esistente

Parametri di progetto – *dati dimensionali massimi ammessi*

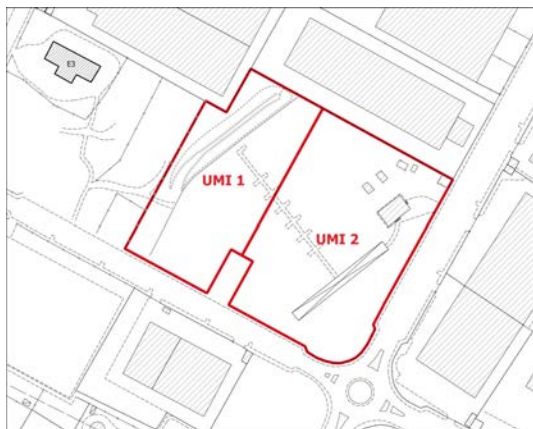


Esempio parametri per **scheda di Nuova edificazione**

Esempio scheda con area suddivisa in UMI (esempio AT7_01)

UMI	SUL (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max (ml)
Umi 1	2.070	NE	5.341	45 %	30
Umi 2	3.450	NE	7.958	45 %	10,5
TOTALE	5.520		13.299		

Casella relativa alla massima SUL realizzabile eventualmente distinta nelle varie UMI



Caselle relative alla Superficie fondiaria, al Rapporto di copertura massimo ed alle altezze massime eventualmente suddivise per ciascuna UMI di intervento



Parametri di progetto – *funzioni ammesse*



Esempio parametri per scheda di **Riuso** del patrimonio edilizio esistente

Esempio scheda con edifici **suddivisi in UMI** (esempio AT3_01)

UMI	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
UMI 1				massimo 50%		fino al 100%	
UMI 2							

Esempio scheda con edifici **suddivisi in porzioni** (esempio AT4b_01)

	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
AT4b_01		massimo 20%		massimo 40%		fino al 100%	

Esempio di flessibilità per l'inserimento delle funzioni indicate: il totale complessivo delle funzioni scelte deve essere sempre il 100% della SUL di progetto.

Esempio scheda (esempio AT2b_01)

	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio*	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
AT2b_01	80%			10%		10%	

Tabella che indica le percentuali massime di funzioni ammesse in riferimento alla SUL consentita di progetto

Parametri di progetto – *funzioni ammesse*

Esempio parametri per scheda di **Nuova edificazione**

Esempio scheda (esempio AT4a_02)

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT4a_02	1.050 mq							

Esempio scheda con area suddivisa in UMI (esempio AT7_01)

UMI	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
Umi 1				2.070				
Umi 2				3.450				
TOTALE				5.520				

Tabella che indica i mq di SUL massima
realizzabile suddivisa per funzioni ammesse di
progetto

Nella nuova edificazione i mq di SUL massima
sono inderogabili e non trasferibili fra le UMI

Parametri di progetto – *funzioni ammesse*

Esempio parametri per **scheda di Nuova edificazione**

UMI	Residenza	Industrial e Artigianale	Commerci o ingrosso	Commerci o dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionali e Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
Umi 1a								
Umi 1b	5.160						1.032	1.548
Umi 2	12.688						2.538	3.806
TOTALE	17.848						3.570	5.354

Esempio scheda con area suddivisa in UMI (esempio AT5_05)

Tabella che indica i mq di SUL massima realizzabile suddivisa per funzioni ammesse di progetto

Nella nuova edificazione i mq di SUL massima sono inderogabili e non trasferibili fra le UMI

Art. 31 delle NTA Edilizia Residenziale Pubblica (ACe) e Sociale

Le aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) sono localizzate, dimensionate e disciplinate nelle schede di cui all'elaborato 04.1 "NTA_Aree di trasformazione", quali prestazioni imposte ai soggetti attuatori e costituiscono una specifica premialità rispetto agli indici edificatori applicati, e possono essere di due tipologie:

- a) tipologia A:** aree destinate alla edificazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale da alienare a prezzo convenzionato;
- b) tipologia B:** aree destinate alla edificazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale da locare a canone calmierato.

Standard urbanistici e cessioni

Porzione relativa agli **standard** da realizzare e cedere secondo le indicazioni qualitative presenti nelle NTA

Porzione relativa alle **cessioni** da effettuare oltre agli standard richiesti



	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT2b_01	2.244	1.363			3.607	

Verde pubblico
rif. Art.38 NTA

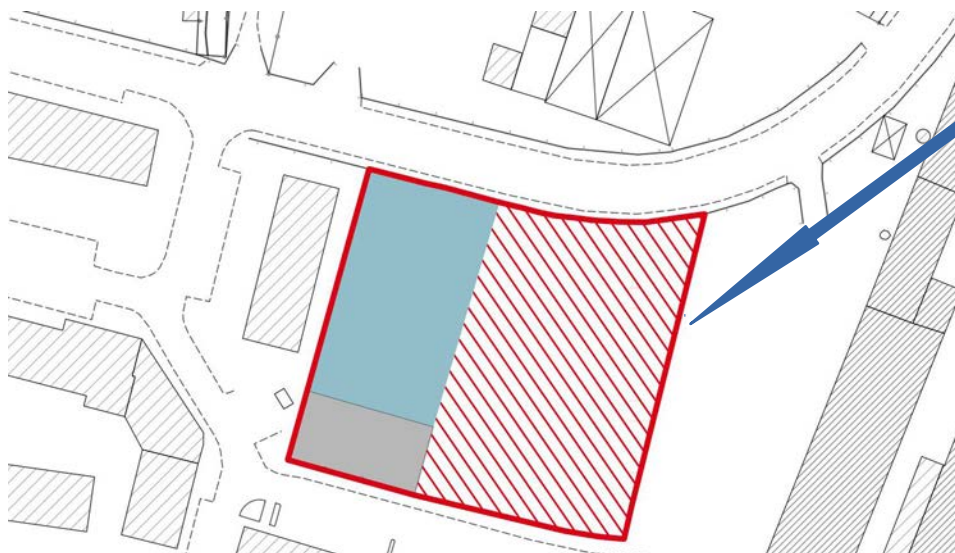
Parch. pubblici
rif. Artt 35 e 36
NTA

Piazze e percorsi
pubblici
rif. Art.34 NTA

Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT4a_02		470			470	62% St

La cessione di area indicata è al netto dell'area fondiaria e degli standard da realizzare



AT

Superficie fondiaria

Standard urbanistici

Aree per spazi e parcheggi pubblici

Cessioni

Area in cessione

Prescrizioni particolari per l'intervento

La sezione riporta prescrizioni particolari aggiuntive relative all'intervento che indirizzano la progettazione e chiariscono le priorità del Piano operativo per i casi specifici.

AT6_07 – Parco delle Fonti sud

Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione di edificio in linea con allineamento parallelo a quello dell'abitato su via delle Fonti;
- l'accesso pubblico da via delle Fonti al parco retrostante.

Prescrizioni per la qualità delle trasformazioni

La sezione riporta prescrizioni particolari aggiuntive relative alla qualità ambientale dell'intervento soltanto in alcune aree particolarmente "impattanti" sul territorio.

Prescrizioni per la qualità delle trasformazioni

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell'energia, di limitazione dell'uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili.

Dovranno essere adottate le seguenti soluzioni tecnologiche in merito a :

- raccolta e regimentazione delle acque meteoriche,
- utilizzo del verde sia sulle facciate che sulle coperture, quali a titolo esplicativo: facciata vegetale e tetto verde (praticabile e non praticabile o altre soluzioni in grado di migliorare la regolazione del clima urbano e del clima interno dell'edificio e di ridurre gli impatti negativi sull'ambiente e sul paesaggio urbano.

Ove i parcheggi pertinenziali siano realizzati nei piani interrati degli edifici, e gli stessi superino la sagoma dell'edificio dovrà essere predisposta una copertura a verde pensile che dovrà armonizzarsi con il disegno degli spazi pubblici in progetto.