




1) Ambito di rigenerazione urbana nel territorio urbanizzato del Comune di Monterotondo M.Mo

<p style="text-align: center;">ARU-1</p> <p style="text-align: center;">UTOE di Monterotondo M.Mo Ex-Consortio agrario di Monterotondo M.Mo (ex-sottozona B₁ del Regolamento Urbanistico)</p> 		
<p>Descrizione dell'area e condizioni di degrado</p>	<p>L'ARU è inserito nel tessuto urbano consolidato, trattandosi di un complesso edilizio formato da un edificio principale e di uno secondario, che costituivano l'ex-Consortio Agrario di Monterotondo M.Mo e che, per la conformazione tipica di tali edifici, risulta decontestualizzato rispetto agli altri edifici presenti nell'area.</p> <p>Tale complesso risulta in stato di abbandono da circa 25 anni, provocando, ai sensi dell'Art.123 della L.R.n.65/2014, una situazione sia di degrado architettonico, sia di degrado socio-economico, per eliminare i quali il POiC-MM, in base all'Art.125 c.1, propone, a seguito della demolizione dei fabbricati esistenti, una contestuale riorganizzazione funzionale di un'area attualmente dismessa.</p>	
<p>Obiettivi di riqualificazione</p>	<p>Ai sensi dell'Art.125 c.4 della L.R.n.65/2014, gli obiettivi di riqualificazione per il presente ARU prevedono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, volta anche a migliorare la relazione con i tessuti urbani circostanti; - il recupero, il miglioramento e il potenziamento delle opere di urbanizzazione, dei servizi e del verde urbano; - l'efficientamento energetico degli edifici e l'uso integrato di fonti rinnovabili. 	
<p>Tessuto urbano di contatto con l'AT</p>	<p>nessuno</p>	
<p>Morfotipo rurale di contatto con l'AT</p>	<p>TA-16</p>	
<p>Vincolo paesaggistico</p>	<p>In parte vincolo paesaggistico Art.142 c.1 lett.c) e lett.g) del D.Lgs.n.42/2004</p>	
<p>Altri Vincoli sovraordinati</p>	<p>Fascia di rispetto stradale (tratto urbano della S.S.n.398 "Val di Cornia")</p>	
<p>Utilizzazioni ammesse</p>	<p>L'intervento complessivo di 4.100 mq. di SE può avere unicamente le seguenti utilizzazioni tra loro alternative:</p> <p>Soluzione 1: nuova superficie ad uso Residenziale: 3.000 mq riuso della superficie edificabile demolita ad uso Residenziale: 850 mq nuova superficie ad uso Commerciale al dettaglio: 250 mq</p> <p>Soluzione 2: nuova superficie ad uso Direzionale e/o Servizi alla collettività (anche di tipo "residenze sanitarie" o "residenze sanitarie assistenziali"): 3.250 mq riuso della superficie edificabile demolita ad uso Direzionale e/o Servizi alla collettività (anche di tipo "residenze sanitarie" o "residenze sanitarie assistenziali"): 850 mq</p>	
<p>Parametri urbanistici ed edilizi</p>	<p>Superficie territoriale complessiva: 5.600 mq; superficie dell'ARU non interessata da vincolo "aree boscate": 2.460 mq; Superficie edificabile max: 4.100 mq, di cui 850 mq ricavata da riuso della superficie edificabile demolita e 3.250 mq ricavata da intervento di nuova edificazione IC: 50% Hmax da piano stradale = 7,50m Distanza minima dai confini "DC" pari a 5,00 m, ammettendone la riduzione ad una distanza inferiore mediante stipula di apposito atto pubblico che regoli in tal senso i rapporti tra confinanti. Distanza minima tra edifici fronteggianti con pareti finestrate "DE" pari a 10,00 m, ammettendone la riduzione ad una distanza inferiore sino a m.3,00, o l'edificazione in aderenza, unicamente tra pareti di edifici fronteggianti non finestrate Distanza dal filo stradale "DS" pari 3,00 m SPAR min = 1mq. per ogni 10 mc. di volume abitabile IPmin = 25% Nel fabbricato esistente, se non interessato dagli interventi previsti dalla presente schedatura, sono ammessi gli interventi previsti e le destinazioni ammissibili nel paragrafo 4) delle NTA relativamente al tessuto urbano TR-7.</p>	

Modalità di attuazione	Piano di intervento mediante PUC
Prescrizioni generali	<p>1. I nuovi fabbricati devono essere realizzati al di fuori dell'area boscata ed avere altezza massima di n.2 piani fuoriterra. Gli edifici si dovranno disporre in coerenza con il sistema insediativo delle aree limitrofe all'intervento.</p> <p>2. Il progetto deve essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e ambientale e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, mediante cui verificare l'integrazione con il tessuto urbano limitrofo, andando a realizzare aggregazioni volumetriche in cui si rispetti la morfologia dei luoghi senza eccessivi sbancamenti o riporti di terreno.</p> <p>3. Nella progettazione dell'area deve essere inserita una fascia di passaggio dalla città alla campagna (sull'esempio della "cintura verde" periurbana) inerbita e piantumata con essenze ed alberature tipiche della cenosi locale.</p> <p>4. Le aree a parcheggio e le viabilità interne all'ARU devono essere realizzate con soluzioni che garantiscano una permeabilità minima del 25%, utilizzando materiali a minimo impatto visivo.</p> <p>5. Nel rispetto del contesto paesaggistico di riferimento e delle normative sovraordinate, in specifico della L.R.n.39/2005, per i nuovi edifici previsti nell'AT è obbligatoria l'installazione di impianti di produzione di energie rinnovabili ai sensi del D.Lgs.n.199/2021 e, se del caso, di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici ai sensi dell'Art.82 c.4 delle Norme di piano (Art.4 c.1-bis del D.Lgs.n.192/2005).</p> <p>6. Nell'ARU è consentito il recupero della superficie edificabile dei fabbricati esistenti da demolire, pari a 850 mq circa (da precisare in sede di progettazione edilizia).</p>
Aree assoggettate al vincolo preordinato all'esproprio	Nessuna
Prescrizioni di natura geologica sulle previsioni di trasformazione	Ai fini della fattibilità urbanistico-edilizia di tale intervento, ha altresì carattere prescrittivo quanto contenuto nell'elaborato POG-13 - Norme di carattere geologico e Allegato A - Schede di fattibilità geologica negli Ambiti di Trasformazione
Prescrizioni paesaggistiche	<p>Dato che l'ARU è assoggettato a vincolo paesaggistico di cui all'Art.142 c.1 lett.c) e g) del D.Lgs.n.42/2004, l'intervento è ammesso a seguito di acquisizione della Autorizzazione paesaggistica in cui, tra l'altro, si dimostri il rispetto della normativa di cui all'Elaborato 8B delle Norme del PIT-PPR e delle seguenti prescrizioni:</p> <p>L'intervento di trasformazione dello stato dei luoghi è ammesso a condizione che :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - non comprometta la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica; 2 - non impedisca l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali; 3 - non impedisca la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili; 4 - non comprometta la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico. 5 - mantenga la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale; 6 - sia coerente con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantisca l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico; 7 - non comprometta le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; 8 - non modifichi i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario; 9 - non occluda i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorra alla formazione di fronti urbani continui; 10 - non comporti l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici, paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici; 11) il progetto dovrà garantire il mantenimento ed il recupero dell'area boscata esistente.
Eventuali opere e attrezzature pubbliche da realizzare contestualmente alle previsioni dei nuovi assetti insediativi	L'area di trasformazione non è dotata di allacci alle reti tecnologiche; per realizzare tali allacci è ammesso che il soggetto attuatore dell'intervento nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs.n.50/2016, progetti e realizzi tali opere, oltre ad altre opere di urbanizzazione previste dal Piano di intervento, a scapito totale degli oneri di cui all'articolo 184 della L.R.n.65/2014.. La progettazione delle opere, prima della attuazione degli interventi, è soggetta alla approvazione da parte del competente ufficio comunale.