

# 1) Ambiti di trasformazione nel territorio urbanizzato del Comune di Monterotondo M.Mo

<p style="text-align: center;"><b>AT-1</b></p> <p><b>UTOE di Monterotondo M.Mo</b>  <b>Edificazione residenziale</b>  <b>Via Matteotti – Area PEEP</b>  <small>(ex-sottozona B/3 del Regolamento Urbanistico)</small></p> 		
<p>Tessuto urbano di contatto con l'AT          Verifica di compatibilità dell'intervento con gli obiettivi del TR</p>	<p>TR-7          È verificata la compatibilità tra l'intervento nell'AT con gli obiettivi del TR-7, nello specifico l'intervento va a migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato. Ai fini della compatibilità si veda inoltre la prescrizione generale n.2 contenuta nella presente scheda</p>	
<p>Vincolo paesaggistico</p>	<p>Vincolo paesaggistico Art.142 c.1 lett.c) del D.Lgs.n.42/2004</p>	
<p>Altri vincoli sovraordinati</p>	<p>Vincolo idrogeologico          Fascia di rispetto stradale (tratto urbano della S.S.n.398 "Val di Cornia")</p>	
<p>Utilizzazioni ammesse</p>	<p><b>Residenziale</b></p>	
<p>Parametri urbanistici ed edilizi</p>	<p>Superficie territoriale complessiva: <b>2.044 mq</b>  <b>Superficie edificabile max: 810 mq</b>          IC: 50%          H max: 7,50 m dal piano stradale della S.S.n.398 "Val di Cornia"          DC = 5,00 m.          DE = 10,00 m.          DS = 3,00 m.          SPAR min = 1mq. per ogni 10 mc. di volume abitabile          IPmin = 25%          Al termine dell'intervento edilizio, successivamente alla Dichiarazione di abitabilità sono ammessi gli interventi previsti nel paragrafo 4) relativamente al tessuto urbano TR-7</p>	
<p>Modalità di attuazione</p>	<p>Progetto di opera pubblica</p>	
<p>Prescrizioni generali</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Il progetto dovrà 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, dato che l'intervento è localizzato in ambito urbano limitrofo al territorio aperto, il rispetto dei caratteri paesaggistici relativi all'ambito rurale e, per quanto possibile o visibile, la maglia agraria preesistente, andando a realizzare aggregazioni volumetriche in cui si rispetti la morfologia dei luoghi senza eccessivi sbancamenti o riporti di terreno.</li> <li>2. 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.</li> <li>3. Le aree a parcheggio e le viabilità interne all'AT devono essere realizzate con soluzioni che garantiscano una permeabilità minima del 25%, utilizzando materiali a minimo impatto visivo.</li> <li>4. Le aree a verde e le aree pertinenziali devono essere concepite in modo da creare percorsi e visuali non lineari, in modo da integrarsi con le aree rurali di contorno mediante l'impianto di essenze simili a quelle già presenti nelle zone limitrofe.</li> <li>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).</li> </ol>	
<p>Aree assoggettate al vincolo preordinato all'esproprio</p>	<p>Nessuna</p>	
<p>Prescrizioni di natura geologica sulle previsioni di trasformazione</p>	<p>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</p>	
<p>Prescrizioni paesaggistiche</p>	<p>Dato che l'AT è assoggettato a vincolo paesaggistico di cui all'Art.142 c.1 lett.c) 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:          L'intervento di trasformazione dello stato dei luoghi è ammesso a condizione che:          1 - non comprometta la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di</p>	

	<p>continuità ecologica;</p> <p>2 - non impedisca l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>5 - mantenga la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;</p> <p>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;</p> <p>7 - non comprometta le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</p> <p>8 - non modifichi i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;</p> <p>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.</p>
<p>Eventuali opere e attrezzature pubbliche da realizzare contestualmente alle previsioni dei nuovi assetti insediativi</p>	<p>L'ambito di trasformazione non è dotato di allacci alle reti tecnologiche; per realizzare tali allacci è ammesso che il soggetto attuatore dell'intervento progetti e realizzi tali opere a scapito del contributo di cui all'Art.183 della L.R.n.65/2014 relativo alla corrispondente quota di urbanizzazione primaria o secondaria; la progettazione delle opere, prima della attuazione degli interventi, è soggetta alla approvazione da parte del competente ufficio comunale.</p>