

|  |   |  |
|--|---|--|
| <h1 style="text-align: center;">AT-3</h1> <p style="text-align: center;"><b>UTOE di Monterotondo M.Mo</b><br/>Edificazione residenziale<br/>Via Matteotti<br/>(ex-sottozona B<sub>1</sub>/5 del Regolamento Urbanistico)</p>  |    |  |
| <p>Tessuto urbano di contatto con l'AT<br/>Verifica di compatibilità dell'intervento con gli obiettivi del TR</p>  | <p>TR-7<br/>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.4 contenuta nella presente scheda.</p>  |  |
| <p>Morfotipo rurale di contatto con l'AT<br/>Verifica di compatibilità dell'intervento con le indicazioni per le azioni del TA e con le strategie di riqualificazione del margine</p>  | <p>TA-16<br/>L'intervento è compatibile con le indicazioni per le azioni del TA-16<br/>L'intervento è compatibile con la strategia di riqualificazione del margine del PSI-CM (si veda prescrizione generale n.1)</p>   |  |
| <p>Vincolo paesaggistico</p>   | <p>In parte vincolo paesaggistico Art.142 c.1 lett.c) del D.Lgs.n.42/2004</p>   |  |
| <p>Altri vincoli sovraordinati</p>   | <p>Vincolo idrogeologico<br/>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: 3.086 mq<br/><b>Superficie edificabile max: 1.100 mq</b> di nuova edificazione e <b>350 mq</b> di riuso da demolizione del fabbricato esistente<br/>IC: 50%<br/>H max: 8,50 m.<br/>DC = 5,00 m.<br/>DE = 10,00 m.<br/>DS = come da Codice della Strada<br/>SPAR min = 1mq. per ogni 10 mc. di volume abitabile<br/>IPmin = 25%<br/><b>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.</b></p>   |  |
| <p>Modalità di attuazione</p>  | <p>Permesso di costruire</p>  |  |
| <p>Prescrizioni generali</p>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gli edifici devono raccordarsi con le curve di livello ed essere realizzati ad uno o più blocchi (si vedano Rendering allegati alla presente scheda, di valore puramente indicativo ma che costituiscono indirizzo progettuale per la realizzazione dell'intervento) di altezza tale da non interferire con la visuale panoramica del centro storico, come da "Tav.1-c" e "Tav.2-c" allegati alla presente scheda.</li> <li>2. I nuovi edifici devono essere ubicati a mezzacosta, in una fascia che li raccordi e che segua la naturale pendenza del terreno, prevedendo una schermatura vegetazionale che mitighi l'impatto visivo sia dalla S.S.398 che dall'asta fluviale.</li> <li>3. Le costruzioni non devono superare i due piani di altezza fuoriterra e le relative pertinenze dovranno essere piantumate con essenze tipiche della cenosi locale; le sistemazioni esterne e gli elementi di arredo devono prevedere l'utilizzo di materiali consoni all'ambito rurale di contorno.</li> <li>4. 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, 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>5. 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>6. 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>7. 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>8. 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> <li>9. Nella AT, anche in aggiunta alla realizzazione della nuova superficie edificabile, è consentito il recupero della superficie edificabile del fabbricato esistente, pari a 350 mq circa (da precisare in sede di progettazione edilizia), mediante intervento diretto.</li> <li>10. L'intervento, nel suo complesso, può prevedere la realizzazione di più edifici e la loro disposizione all'interno del lotto deve avvenire in modo tale da minimizzare la distanza dalla viabilità esistente ed avere forma compatta in continuità con l'edificato presente nell'area.</li> </ol> |  |
| <p>Aree assoggettate al vincolo preordinato</p>  | <p>Nessuna</p>  |  |

|  |   |
|--|---|
| all'esproprio  |   |
| 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'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 BB 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"> <li>1 - non comprometta la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;</li> <li>2 - non impedisca l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;</li> <li>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;</li> <li>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.</li> <li>5 - mantenga la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;</li> <li>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;</li> <li>7 - non comprometta le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</li> <li>8 - non modifichi i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;</li> <li>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.</li> </ol> |
| Eventuali opere e attrezzature pubbliche da realizzare contestualmente alle previsioni dei nuovi assetti insediativi | 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 scomputo 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.  |



**Tavola 1.C –Rendering e foto inserimento e raffronto con il rilievo dello stato di fatto, direzione est.**



Stato attuale



Stato modificato





**Tavola 2.C –Rendering e foto inserimento e raffronto con il rilievo dello stato di fatto, direzione sud.**



Stato attuale



Stato modificato

