

# AT-5

UTOE di Monterotondo M.Mo

Area da destinare  
a servizi termali  
(percorso *wellness*)



Tessuto urbano di contatto con l'AT Verifica di compatibilità dell'intervento con gli obiettivi del TR	nessuno non necessaria
Morfotipo rurale di contatto con l'AT	TA-16
Vincolo paesaggistico	Nell'area individuata con il numero 2 (parcheggio pubblico) è presente in parte il Vincolo paesaggistico Art.142 c.1 lett.g) del D.Lgs.n.42/2004.
Altri vincoli sovraordinati	Vincolo idrogeologico
Utilizzazioni ammesse	Ai fini della realizzazione dell'intervento, sono individuate due distinte aree: <b>1) Area <i>wellness</i></b> , con le seguenti destinazioni d'uso: Commerciale; Direzionale e servizi; <b>2) Parcheggio pubblico.</b>
Parametri urbanistici ed edilizi	Superficie territoriale complessiva: <b>5.900 mq</b> , di cui <b>3.200 mq per l'area wellness</b> e <b>2.700mq per l'area a parcheggio</b> <b>Superficie edificabile max: 1.250 mq</b> , di cui <b>250 mq ad uso commerciale</b> e <b>1.000 mq ad uso direzionale e servizi termali</b> IC: non viene stabilito H max: 3,00 m. 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 <b>paragrafo 4) relativamente al tessuto urbano TR-7</b>
Modalità di attuazione	Progetto di opera pubblica
Prescrizioni generali	<b>1. L'approvazione del progetto dell'intervento deve essere sottoposto a preliminare Valutazione di incidenza.</b> 2. Gli interventi devono rispettare il contesto naturalistico di contorno (SIC Biancane di Monterotondo), utilizzando per le costruzioni e le sistemazioni esterne materiali tipici del luogo; i fabbricati devono essere realizzati con altezza massima di un piano fuoriterra e con collocazione, dimensioni e finiture che garantiscano il minimo impatto ambientale. 3. L'intervento, oltre ad assicurare il rispetto delle norme in materia di prevenzione incendi e di superamento delle barriere architettoniche, deve essere previsto in funzione del contenimento dell'impatto paesaggistico ed ambientale mediante una progettazione plano-altimetrica che preveda minimi sbancamenti o riporti di terreno e la piantumazione di essenze tipiche della cenosi locale; nella loro realizzazione devono essere utilizzate soluzioni tecniche che riducano l'impermeabilizzazione dei suoli ed utilizzando, per quanto possibile, materiali a minimo impatto visivo. Nell'area possono essere previsti più edifici a destinazione diversa, che assicurino la funzionalità dell'area e siano disposti in modo da essere aderenti alla morfologia attuale del terreno. 4. 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. 5) La fascia fronteggiante alla Via della Vecchia Centrale è destinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico (area individuata nella AT-7 con il numero 2) a servizio dell'attività; i manufatti precari, destinati a box per parcheggi privati attualmente presenti in tale area devono essere rimossi.
Are assoggettate al vincolo preordinato all'esproprio	Tutta l'area dell'ambito di trasformazione è assoggettata al vincolo preordinato 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	1. La progettazione dei nuovi volumi dovrà tener conto della morfologia e del contesto paesaggistico (si veda Rendering allegato alla presente scheda, di valore puramente indicativo ma che costituisce indirizzo progettuale per la realizzazione dell'intervento), nello specifico la progettazione degli edifici, delle vasche, degli spazi per la sosta, degli accessi, e tutti gli elementi emergenti dal suolo dovrà seguire le quote del terreno in modo da rendere omogeneo il passaggio dalle quote più basse alla parte sommitale; l'articolazione dei piani deve essere regolarizzata secondo un passo unico, per seguire l'andamento naturale del terreno, favorendo la percezione del paesaggio. 2. Gli edifici dovranno essere collocati secondo l'andamento del terreno, "appoggiandosi" alla strada esistente e scivolando secondo l'andamento naturale verso valle; i volumi tecnici dovranno essere interrati tali da non essere visibili ed accessibili dalla stessa quota degli edifici accessibili al pubblico.

	<p>3. Nella zona che risale verso la strada esistente, rimodellata, è prevista la realizzazione di un parco wellness tramite delle piscine pubbliche, che devono adattarsi ai ripiani presenti, eventualmente collegate da un sistema di cascate artificiali.</p> <p>4. Nella progettazione dell'area a parcheggio devono essere utilizzati materiali permeabili (cls architettonico). Tutta l'area dovrà essere piantumata con alberature caratteristiche ad andamento irregolare, in modo da prefigurare un arboreto, evitando la serialità dei parcheggi.</p> <p>5. I materiali dovranno essere in legno al naturale delle facciate degli edifici, la pietra ed il cor-ten per i terrazzamenti.</p> <p>6. Dato che l'AT è assoggettato a vincolo paesaggistico di cui all'Art.142 c.1 lett.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: L'intervento di trasformazione dello stato dei luoghi è ammesso a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>
Eventuali opere e attrezzature pubbliche da realizzare contestualmente alle previsioni dei nuovi assetti insediativi	Allacci alle reti tecnologiche (energia elettrica, teleriscaldamento, acquedotto e fognature)
<b>Rendering</b>	

