

Scheda Intervento Convenzionato**MP_IC_01***Superficie territoriale (st)**mq. 757**UTOE**UTOE 3, la conca di Montepiano**DM 1444/68**Zona territoriale omogenea A***Obiettivi del progetto**

- 1. Favorire l'accessibilità e la qualità della vita sociale nel borgo della Badia**
- 2. Completare il nucleo residenziale con una edificazione coerente con i valori storici presenti**

Descrizione dell'intervento

L'intervento proposto riguarda un'area ineditata, collocata ai margini dell'abitato della Badia. L'area oggi libera non ha particolari qualità ambientali ed è in parte di proprietà comunale. Su quella porzione di proprietà pubblica non è stato applicato l'indice territoriale e per questo non si producono diritti edificatori, mentre figura all'interno dell'area di intervento in quanto dovrà essere interessata dalle opere da cedere in relazione all'intervento.

Il nucleo residenziale esistente è costituito da edifici con caratteri storici (zona A), formati da piccoli condomini o case di tre piani fuori terra. Questo piccolo insediamento urbano viene ravvivato, soprattutto nel periodo estivo, dalla presenza di turisti (anche stranieri), anche provenienti dalle località vicine. L'intervento si configura come un completamento e un consolidamento del modesto nucleo residenziale esistente e l'obiettivo è quello di dare una maggiore consistenza all'insediamento e di incrementare la dotazione di standard, in modo tale da favorire l'accessibilità e quindi la visita all'emergenza storico-architettonica della Badia e la stessa qualità della vita sociale. Per questo il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla realizzazione di quanto necessario ad attrezzare a parcheggio l'attigua area di proprietà pubblica, nonché la realizzazione e cessione della strada di accesso allo stesso.

Particolare riguardo dovrà essere adoperato per l'inserimento dell'edificio nel contesto del borgo della Badia: per questa ragione il progetto architettonico è da concepire in continuità con gli edifici tradizionali presenti, con forme semplici e compatte, nonché con un disegno architettonico "mimetico", improntato ad una grande sobrietà.

Sia il resede privato che gli spazi pubblici dovranno essere pavimentati, arredati e sistemati a verde in modo tale da presentare e conservare la continuità con l'esistente ed un carattere unitario e armonico dell'intero intervento.

Elementi prescrittivi

Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e lineare dalle caratteristiche tipologiche e morfologiche conformi al tessuto storico esistente, con l'impiego di pietra o intonaco per le facciate e manto di copertura tradizionale, in coppi ed embrici e struttura del tetto in legno.

Eventuali muri a retta a contenimento del terreno a monte del parcheggio non possono essere lasciati con finitura in c.a. a faccia vista, né rivestiti in lastre di pietra con posa ad "*opus incertum*".

L'eventuale realizzazione di logge e porticati è consentito sul fronte posteriore e comunque in ogni caso non visibile dalla strada.

L'accesso ai parcheggi privati dovrà avvenire mediante la nuova strada di accesso al parcheggio pubblico, al fine di limitare le interferenze con via della Badia.
 Per le pavimentazioni delle zone pubbliche e private scoperte, escluso quelle destinate alla sola viabilità di accesso e di uscita dai parcheggi, non è consentito l'uso dell'asfalto.
 Per ulteriori prescrizioni relative alle opere da realizzare si rimanda all'introduzione delle presenti schede e redazione della convenzione.

Dimensionamento

Indice territoriale B - It = 0,10 Classe 4. Aree non urbanizzate negli altri centri
 Premialità Extra per le aree da cedere e le opere da realizzare = 0,15

1. St * It = Sul derivata dall'indice territoriale B	757 * 0,10= 76 mq
2. premialità Extra derivata dalle aree da cedere e le opere da realizzare	800 * 0,15= 120 mq
TOTALE SUL*	76 + 120 = 196 mq

*** Il calcolo della SUL è indicativo: dovrà essere dimostrata la legittimità degli edifici per la SUL da recuperare e l'effettiva dimensione della St di progetto.**

Opere da realizzare e/o aree da cedere:

- aree a parcheggio 800 mq circa

Sul totale 196 mq circa

Sul residenziale 100%

Altezza massima H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Numero massimo di alloggi N° 3

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m

Modalità attuative

La presente scheda d'intervento deve intendersi come uno schema di indirizzo preferenziale, soggetta a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento.

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Intervento diretto convenzionato ai sensi dell'art. 23 delle NTA.

