

Ubicazione e Contesto

Si tratta di un comparto ubicato a nord del centro abitato di Cigole, lungo la strada comunale che conduce a Manerbio.

Collocata in contesto agricolo extraurbano ma non troppo distante dall'abitato, la Cascina Belvedere potrebbe essere riconvertita a funzioni extra-agricole, qualora si prevedesse la definitiva dismissione delle attività agricole ed in particolare zootecniche eventualmente ancora presenti al suo interno.

Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma irregolare, con superficie complessiva pari a circa 12.000 mq, pianeggiante, delimitato a ovest dalla strada comunale per Manerbio e sui restanti tre lati da terreni agricoli destinati a coltivazione.

Vocazioni

La vocazione primaria resta indubitabilmente agricola. Sono auspicabili in quest'ambito interventi finalizzati ad usi agricoli particolari e virtuosi, quali agriturismo, cascina didattica, agricoltura biologica, produzioni locali specialistiche appartenenti alle filiere corte solidali, ecc.

Sono ammesse riconversioni a funzioni residenziali, direzionali, turistiche e commerciali, purché rispettose del contesto storico esistente e della normativa d'ambito, nonché compatibili col sistema delle urbanizzazioni a disposizione.

Vincoli sovraordinati

Non sussistono vincoli ambientali né urbanistici di rilievo, fatte salve le fasce di rispetto per le strade e per i corsi d'acqua minori già determinate dal PGT nella tavola DP 2.6. Una modesta porzione del comparto, a nord-ovest, risulta interessata dalla fascia di rispetto del cimitero e potrà pertanto essere assoggettata esclusivamente ad interventi di straordinaria manutenzione.

Indicazioni e prescrizioni

Saranno sempre ammessi interventi di riqualificazione degli edifici esistenti nelle forme dell'ordinaria e straordinaria manutenzione, del risanamento conservativo e della ristrutturazione leggera. Non sono ammesse nuove costruzioni se non per il soddisfacimento di esigenze di carattere meramente igienico-sanitario, nelle forme e quantità dettate dalla normativa d'ambito. E' ammessa una modesta integrazione volumetrica per locali accessori o box nel cortile nord. E' ammessa la riconversione ed il Cambio d'Uso dei volumi urbanistici esistenti. Gli eventuali interventi di riconversione e Cambio d'Uso dovranno essere assoggettati obbligatoriamente a preventiva approvazione di Piano Attuativo (PdR).

Anche all'interno del P.A., tuttavia, gli edifici evidenziati nella scheda delle indicazioni planivolumetriche dovranno essere assoggettati a ristrutturazione o risanamento conservativo, salvaguardando gli elementi di particolare pregio.

Gli eventuali usi commerciali (in particolare per pubblici esercizi) dovranno rendersi compatibili acusticamente con l'eventuale contestuale utilizzo residenziale. Eventuali coperture o manufatti in cemento amianto dovranno essere correttamente smaltiti.

Dovrà essere prestata particolare attenzione alla progettazione degli impianti, alle normative di contenimento energetico e di isolamento acustico

Promotori

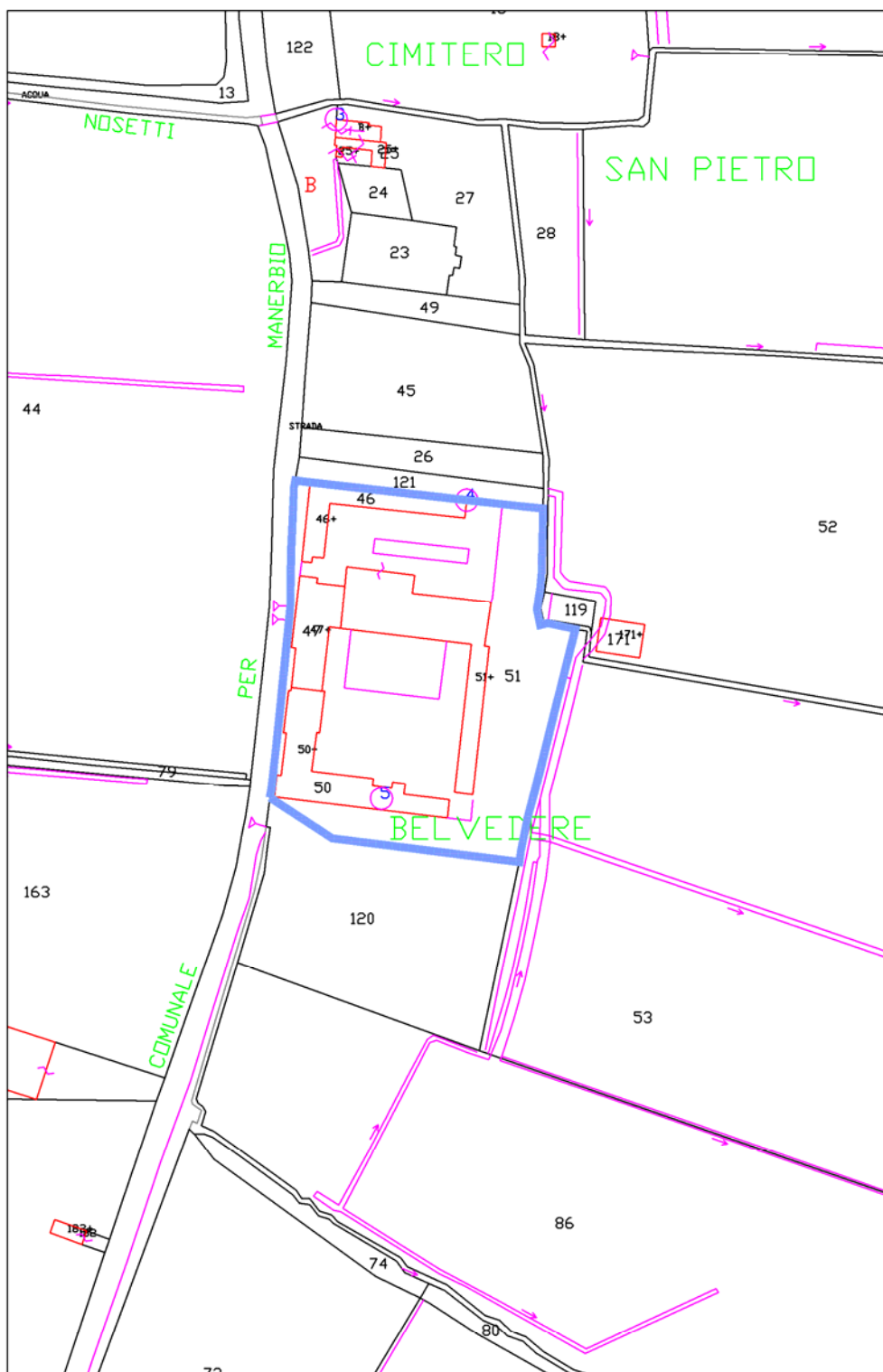
Il comparto in oggetto è destinato all'iniziativa privata.

Indici e parametri edificatori massimi

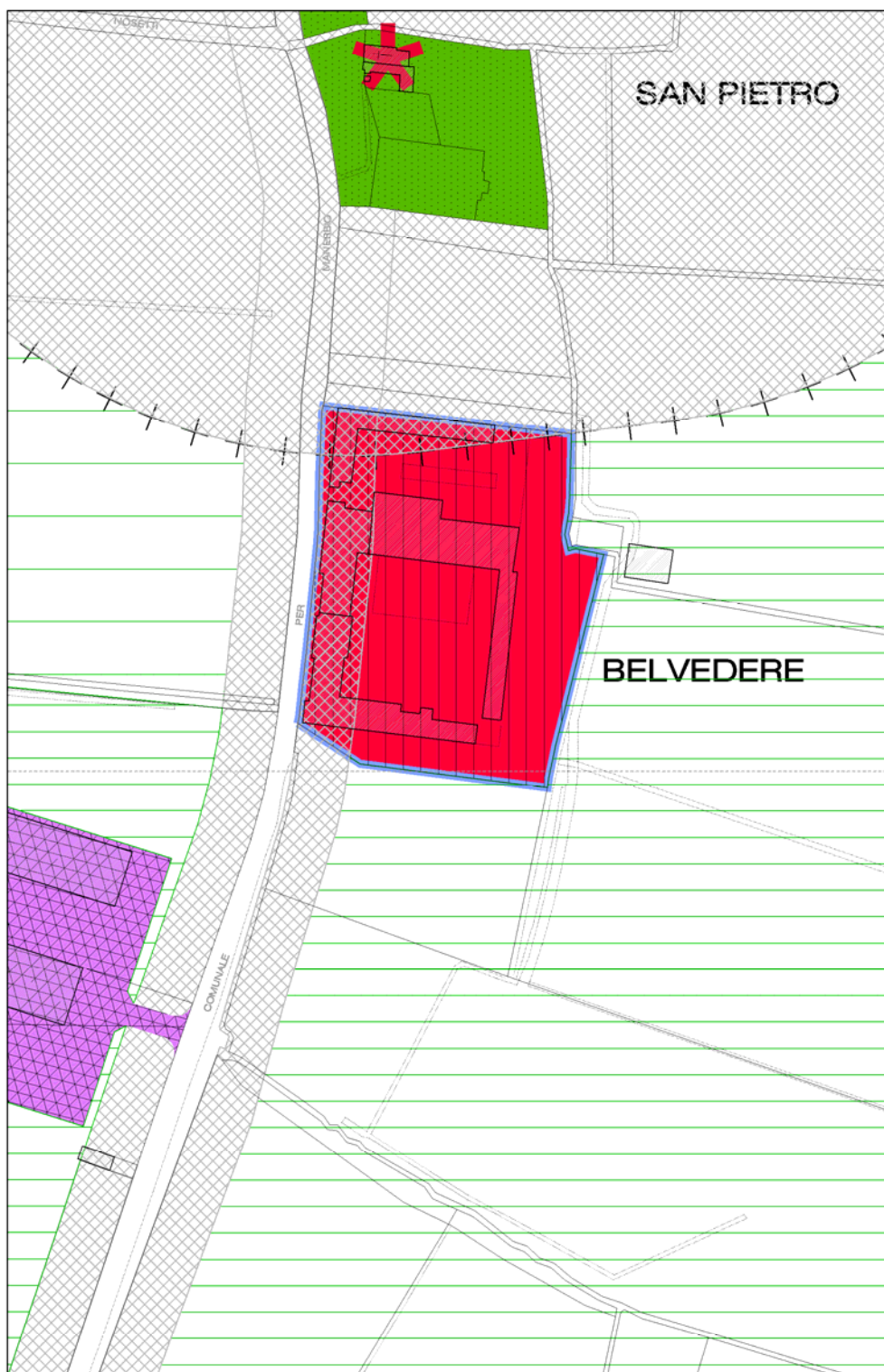
Recupero del volume urbanistico insediato
o $I_f = 2 \text{ mc/mq} + 20\%$ (con 30% Vol. per box)

Dotazioni standard minime

$St = 26,5 \text{ mq/ab}$ (6,5 mq reperiti)
monetizz. dei restanti standard



Estratto della carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:2.000)



[illegible]

1. si suggerisce il recupero delle volumetrie urbanizzate insediate (potenzialità indicativa da verificare = 11.000 mc), dovendone tuttavia destinare almeno il 30% per box ed accessori). In alternativa potrà calcolarsi la capacità edificatoria secondo l' $I_f = 2 \text{ mc/mq}$ sulla SF = 3.800 mq, con incremento massimo del 20%) e reperimento standard minimo a parcheggio di 6,5 mq/ab.t.i.;
2. i fabbricati storici dovranno essere conservati e ristrutturati;
3. i porticati potranno in parte essere riconvertiti ad abitazioni, pur essendo prioritariamente vocati ad uso autorimessa o deposito;
4. i fabbricati posti attorno alla corte secondaria a nord saranno preferibilmente riconvertiti ad autorimesse e parcheggi (incluse le eventuali integrazioni volumetriche);
5. dovrà essere conservata l'unitarietà percettiva e di fruizione della corte interna (preferibilmente coltivata a verde nella porzione centrale inedificabile). Potranno essere annesse alle abitazioni esclusivamente le porzioni di cortile più prossime ai fabbricati, purché tra loro suddivise esclusivamente con siepi o recinzioni basse;
6. saranno vietate tettoie o portici che snaturino gli equilibri percettivi della cascina. Ammessi i pergolati non coperti, purché concertati ed omogenei a livello condominiale nelle altezze, dimensioni e caratteristiche dei materiali;
7. sul fronte orientale potrà essere riaperto un portale di raccordo con la strada verso il paese;
8. le porzioni aperte potranno essere colmate con recinzioni in muratura piena, realizzate con la medesima foggia dei paramenti esistenti;