

Ubicazione e Contesto

Si tratta di un comparto ubicato nella porzione nord-occidentale del centro abitato di Cigole, in fregio alla via Nuove Sopra.

Collocata in ambito storico di antico impianto, la Cascina Capirola potrebbe essere riconvertita a funzioni extra-agricole, a condizione che si preveda la definitiva dismissione delle attività agricole ed in particolare zootecniche eventualmente ancora attive al suo interno.

Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma pressoché trapezoidale, con superficie complessiva pari a circa 2.700 mq, pianeggiante, delimitato a meridione e ad occidente dall'abitato e dalla strada comunale, nonché affacciato a nord-est sulla campagna.

Vocazioni

La vocazione agricola originaria degli immobili può considerarsi ancora compatibile con l'intorno, purché conservata estranea alle attività zootecniche di maggiore impatto sull'intorno.

Sono ammesse ed auspicabili 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.

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 box o locali accessori, nelle posizioni e quantità dettate dalla normativa d'ambito ed indicate dalla scheda riportante le indicazioni planivolumetriche. 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 suddetta scheda dovranno essere assoggettati a ristrutturazione o risanamento conservativo, salvaguardando gli elementi di particolare pregio.

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

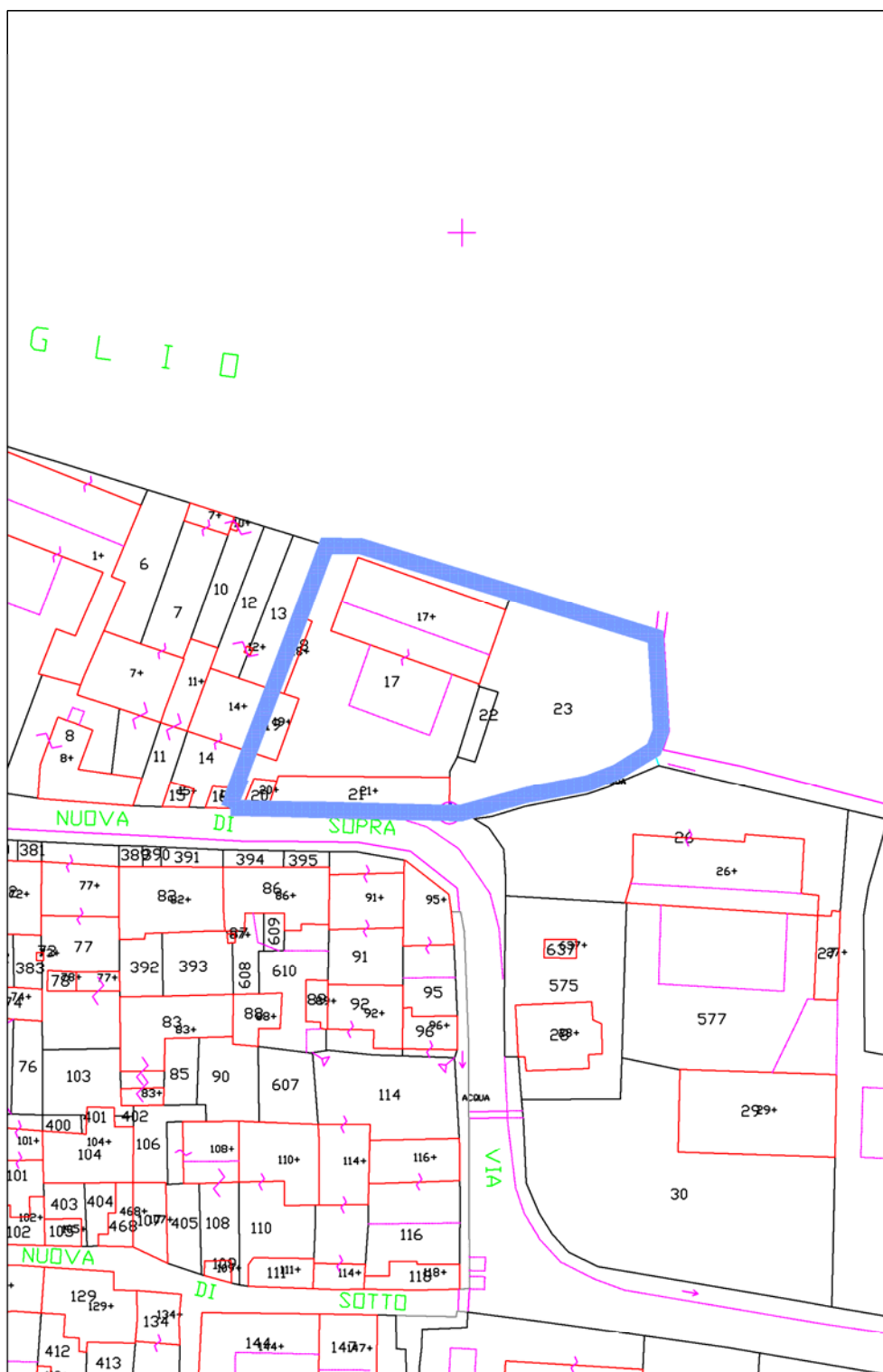
If= 2,0 mc/mq + 20% con P.A.

Rc= 50% H max= 10 m

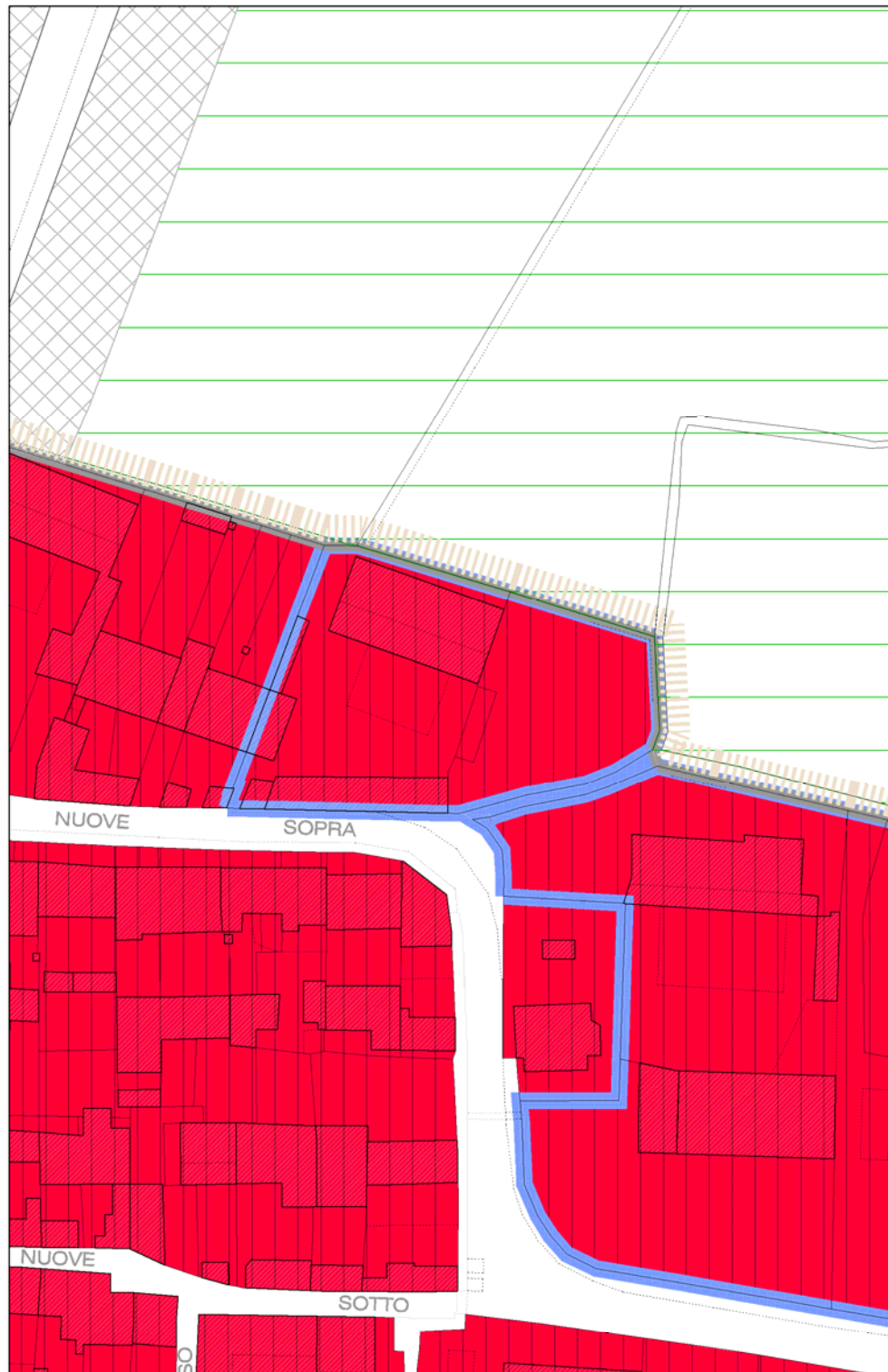
Dotazioni standard minime

St = 26,5 mq/ab (6,5 mq reperiti)

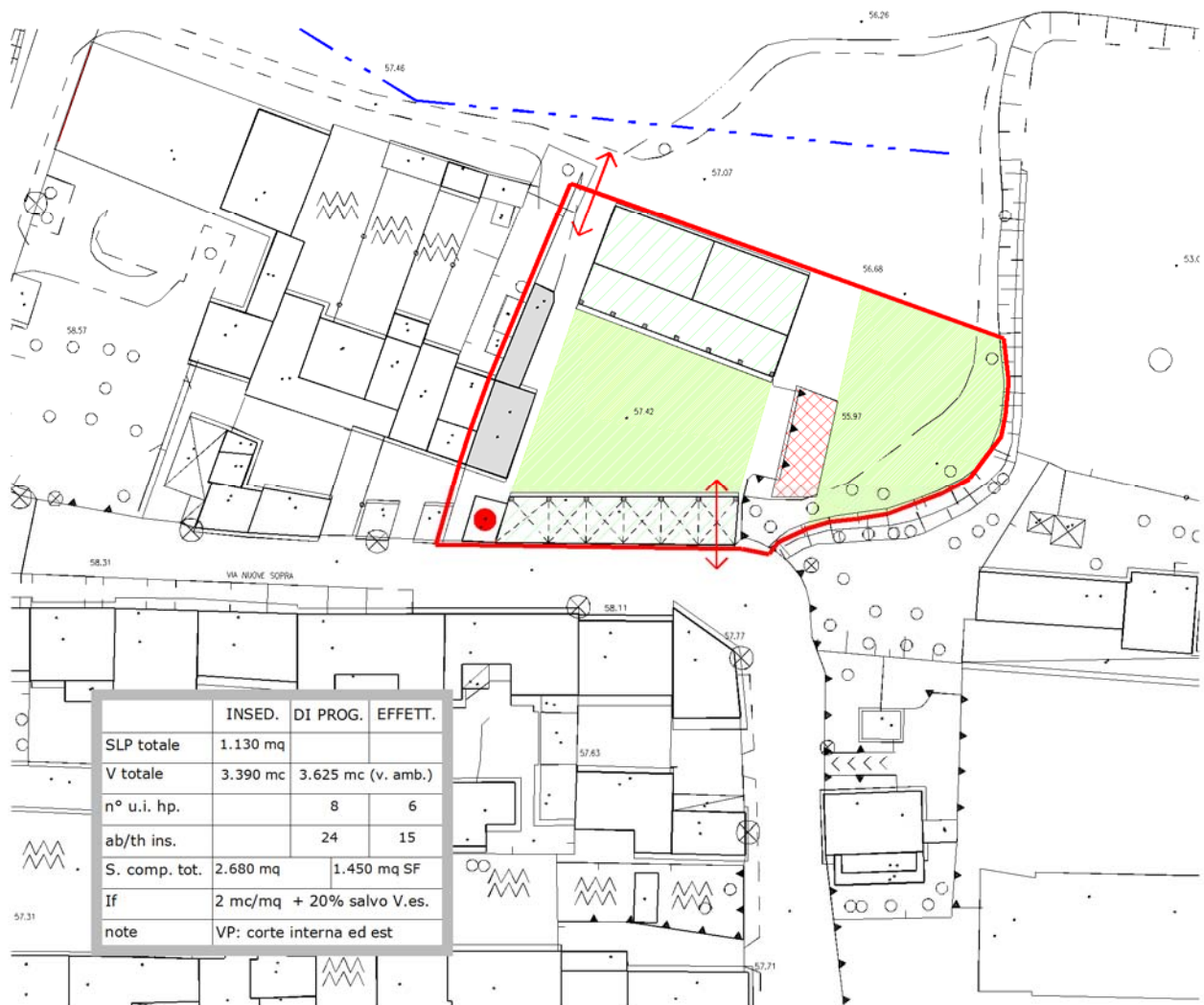
+ monetizz. dei restanti standard



Estratto della carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:1.000)



Ipotesi planivolumetrica indicativa (scala 1:1000)



LINEE GUIDA PER IL RECUPERO:

1. si suggerisce l'impiego delle volumetrie urbanistiche originate dall' $If = 2 \text{ mc/mq}$ sulla $SF = 1.450 \text{ mq}$ (con incremento massimo del 20%) e reperimento standard minimo a parcheggio di $6,5 \text{ mq/ab.t.i.}$;
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. la porzione ineditata ad est potrà essere chiusa con un fabbricato basso, destinato ad autorimesse e parzialmente trasparente (per mantenere la percezione della campagna);
5. il fabbricato nel vertice sud-occidentale potrà essere rimosso per migliorare la fruizione dello spazio aperto;
6. dovrà essere conservata l'unitarietà percettiva e di fruizione della corte interna. Potranno essere annesse alle abitazioni esclusivamente le porzioni di cortile più prossime ai fabbricati, purché tra loro suddivise esclusivamente con siepi o recinzioni basse;
7. vietate tettoie o portici che snaturino gli equilibri percettivi del fabbricato. Ammessi i pergolati non coperti, purché concertati a livello condominiale nelle altezze, dimensioni e caratteristiche dei materiali;
8. le porzioni destinate a VP potranno essere chiuse con recinzioni in muratura piena, realizzate con la medesima foggia dei paramenti esistenti;