

Ubicazione e Contesto

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

Collocata in ambito storico di antico impianto, la Cascina Chiara 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 irregolare, con superficie complessiva pari a circa 6.900 mq, pianeggiante, delimitato a nord da terreni ad uso agricolo, ad est da residenze, mentre a sud e ad ovest dalla via Europa, oltre la quale si trovano altre residenze.

Vocazioni

La vocazione agricola originaria degli immobili può considerarsi ancora compatibile con l'intorno, purché deprivata dalle attività zootecniche, che provocano i maggiori impatti sulle residenze circostanti.

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. Stante l'ampiezza delle superfici libere entro il comparto, sono ammesse anche nuove costruzioni, purché ben contestualizzate e nei limiti dettati dall'indice di comparto, collocando i nuovi volumi secondo le indicazioni contenute nella scheda di ipotesi planivolumetrica.

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. Sono ammesse, previa approvazione di Piano Attuativo (PdR), nuove costruzioni - nelle forme e quantità dettate dall'indice d'ambito e dalla normativa d'ambito e secondo le posizioni definite dalla scheda planivolumetrica indicativa, nonché la riconversione ed il Cambio d'Uso dei volumi urbanistici esistenti (recuperando e redistribuendo ad esempio il volume urbanistico della stalla dismessa). Gli indirizzi costruttivi sono contenuti nella scheda relativa all'ipotesi planivolumetrica.

Anche all'interno del P.A., gli edifici evidenziati nella scheda dovranno essere assoggettati a ristrutturazione o risanamento conservativo, salvaguardando e restaurando gli elementi di particolare pregio. Si raccomanda la ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato per gli eventuali nuovi fabbricati.

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.

Dovranno prevedersi fasce mitigative a verde verso il fronte strada ed i corpi d'acqua.

Promotori

Il comparto in oggetto è destinato all'iniziativa privata.

Indici e parametri edificatori massimi

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

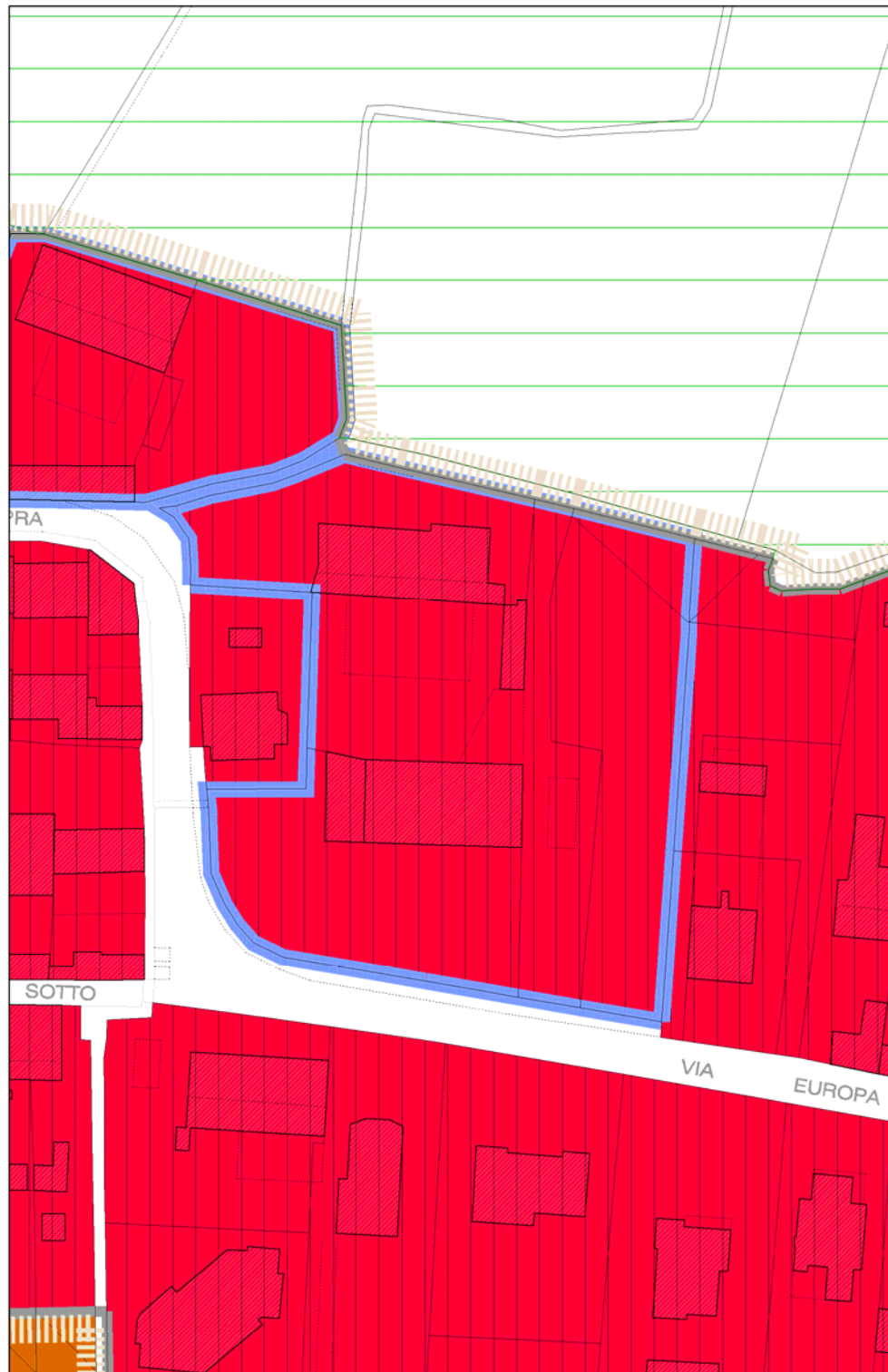
Rc= 50% H max= 10 m

Dotazioni standard minime

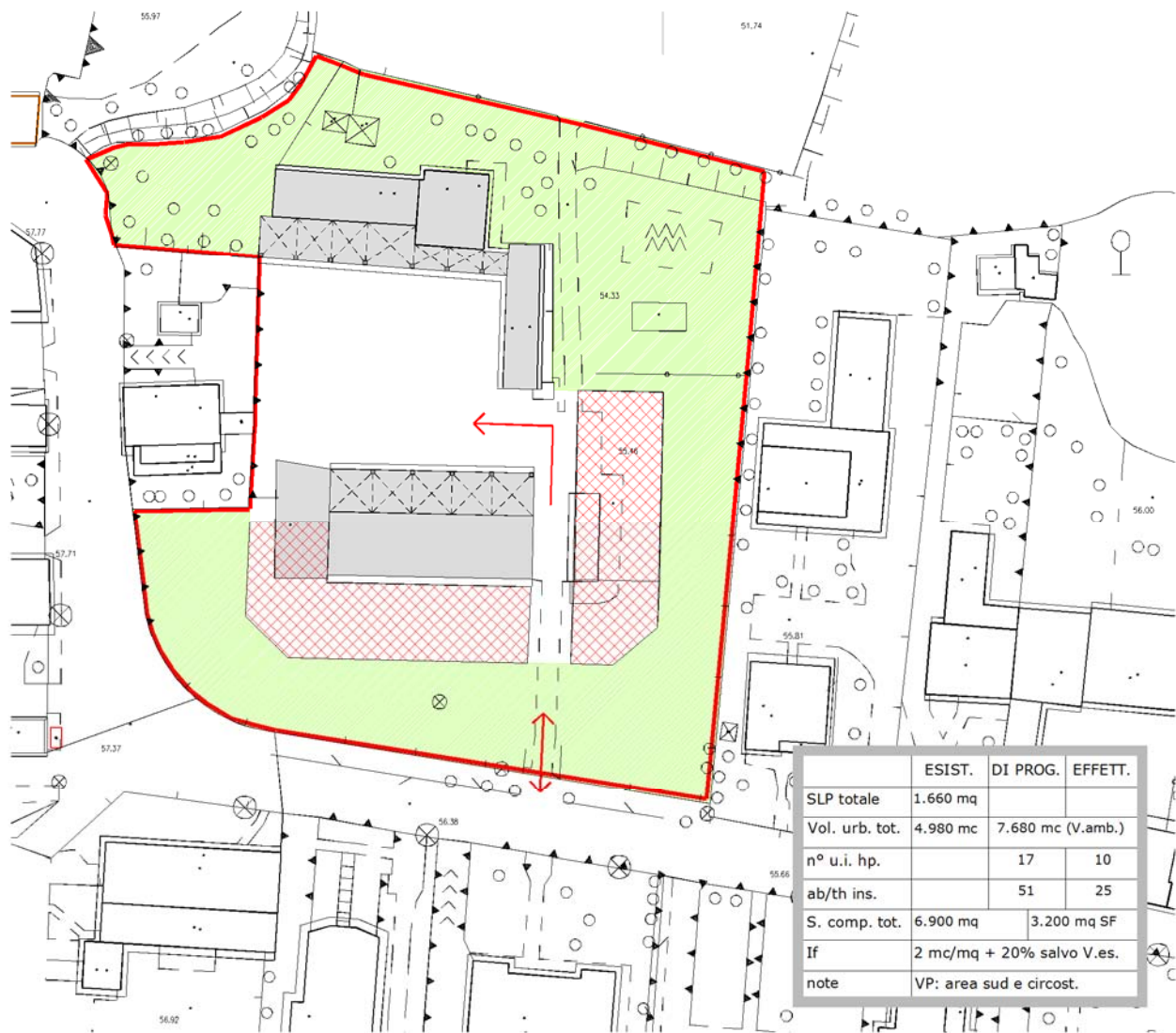
St = 26,5 mq/ab (6,5 mq reperiti)

+ 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 $SF = 3.200 \text{ mq}$ (con incremento massimo del 20%) e reperimento standard minimo a parcheggio di $6,5 \text{ mq/ab.t.i.}$;
2. qualsiasi intervento funzionale alla realizzazione di nuovi alloggi resta subordinato alla totale dismissione o trasferimento delle attività zootecniche ancora presenti all'interno della cascina;
3. le porzioni identificate come "Verde Privato" dovranno mantenersi inedificate e destinate a giardino;
4. la stalla a sud potrà essere rimossa per consentire l'edificazione dei nuovi fabbricati;
5. l'ingresso carraio dovrà mantenersi unico, evitando plurimi accessi sulla via Europa, e consentendo l'accesso tanto alla corte storica quanto ai nuovi fabbricati;
6. sarà preferita la tipologia con schiera a cortina verso la strada ed autorimesse sull'interno della corte;
7. dovrà essere conservata l'unitarietà percettiva e di fruizione dell'aia interna attuale. Potranno essere annesse alle abitazioni le porzioni di cortile più prossime ai fabbricati, purché tra loro suddivise esclusivamente con siepi o recinzioni basse;
8. le recinzioni verso strada dovranno essere trasparenti e garantire la visibilità lungo la viabilità esistente;