

Ubicazione e Contesto

Si tratta di un comparto ubicato all'estremità settentrionale del centro abitato di Cigole, sull'angolo tra le vie Europa e Molino.

Collocata in ambito storico di antico impianto, la Cascina Job, da tempo dismessa ed utilizzata esclusivamente come deposito, si presterebbe opportunamente ad essere riconvertita a funzioni extra-agricole, a condizione che si preveda la definitiva dismissione delle residue attività agricole in essa presenti.

Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma irregolare, pressoché trapezoidale, con superficie complessiva pari a circa 7.500 mq, caratterizzato da differenti quote altimetriche interne, originate dalla vicinanza dell'antico alveo fluviale. Confina a nord con le pertinenze di altri edifici agricoli, ad occidente con porzioni di centro storico residenziale, ad est e sud rispettivamente con le vie comunali Molino ed Europa, oltre le quali si trovano altri ambiti residenziali di centro storico.

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 viceversa 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. Sono ammesse integrazioni volumetriche esclusivamente nelle forme, quantità e posizioni dettate dalla normativa d'ambito e dalla scheda delle indicazioni planivolumetriche. E' ammessa la riconversione ed il Cambio d'Uso dei volumi urbanistici esistenti.

Gli eventuali interventi di ampliamento, 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 con dovranno essere assoggettati a ristrutturazione o risanamento conservativo, conservando 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.

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

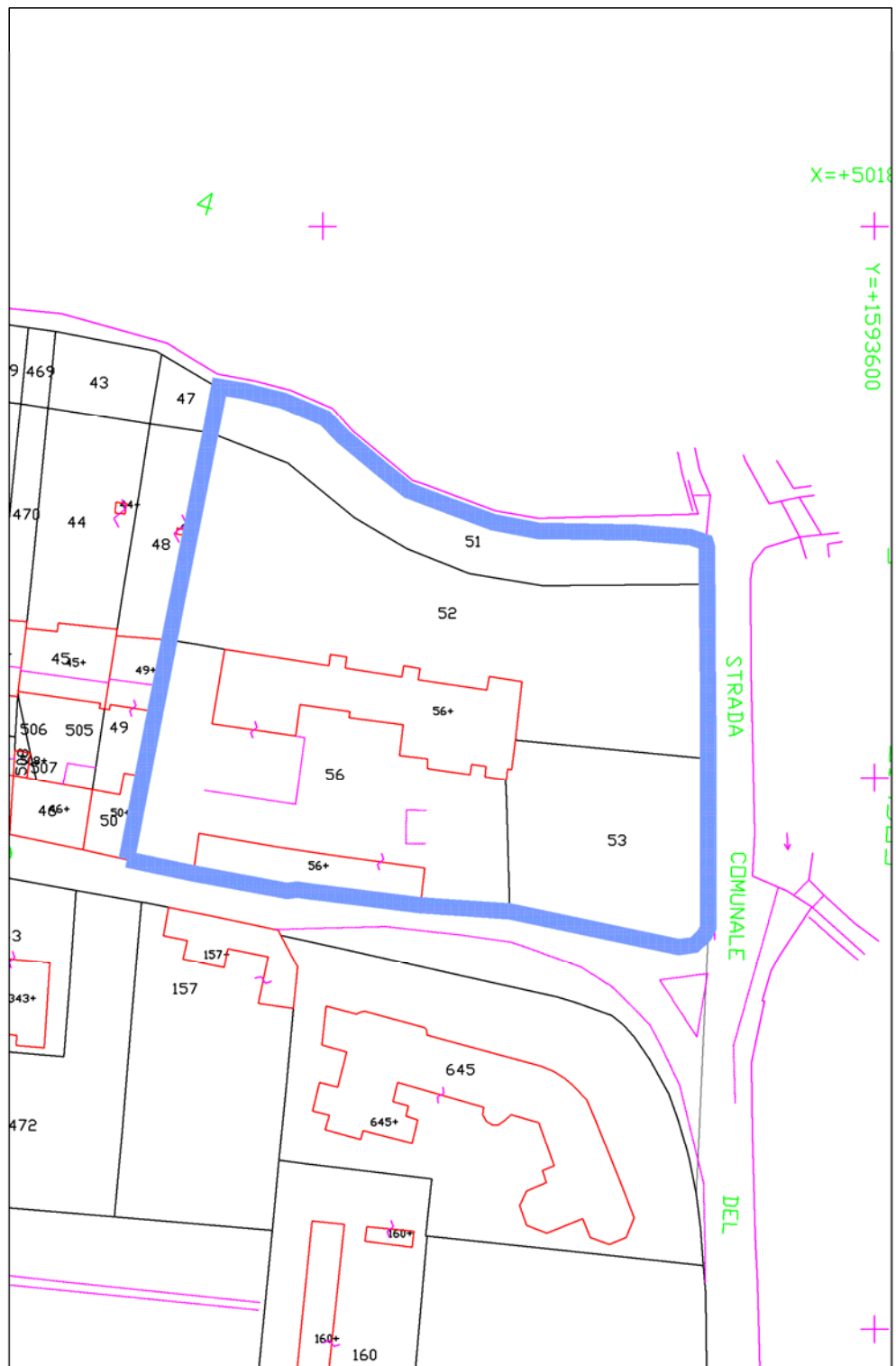
If= 2,0 mc/mq + 20% con P.A.

Rc= 50% H max= 10 m

Dotazioni standard minime

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

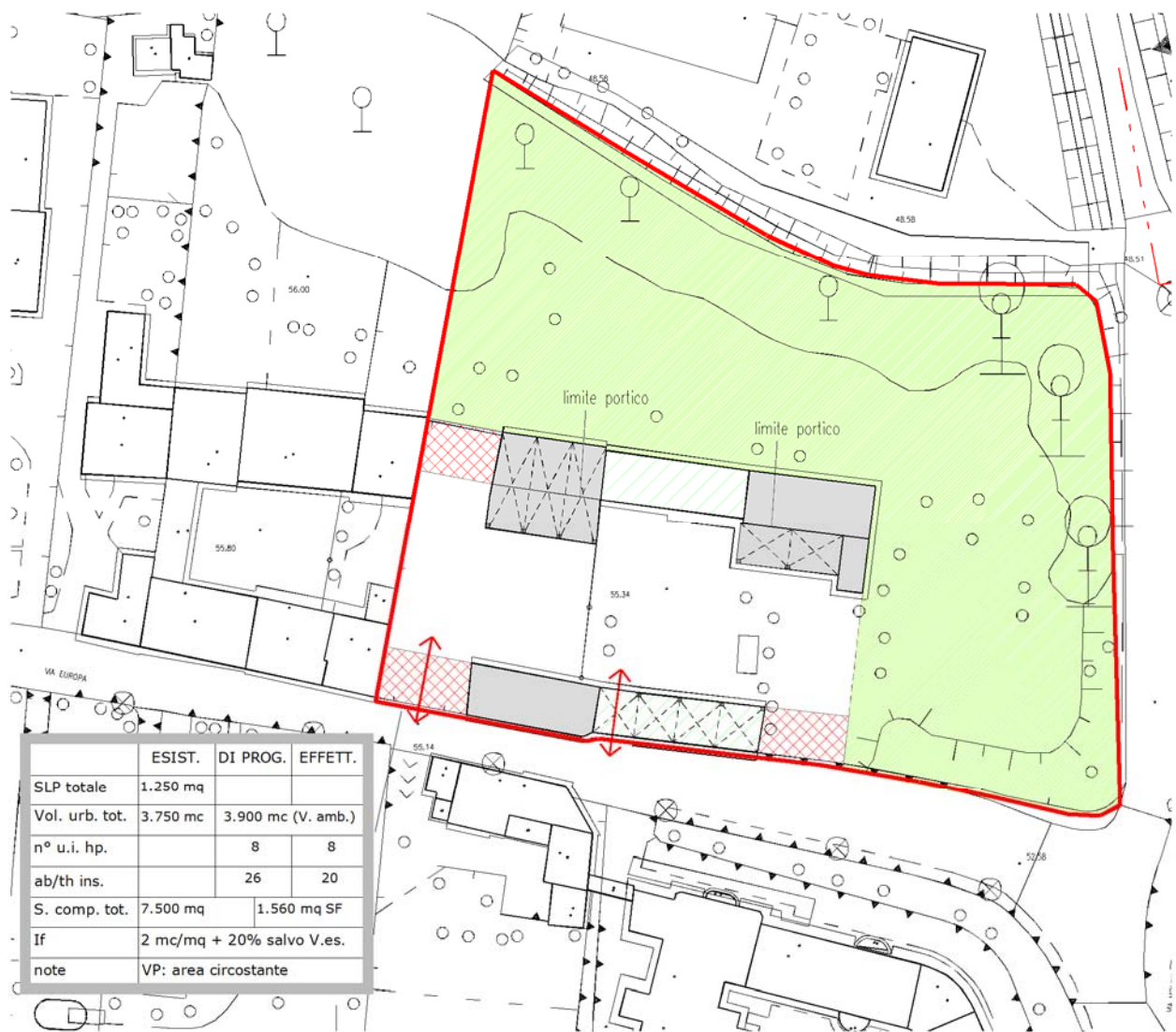
+ monetizz. dei restanti standard



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



Ipotesi planivolumetrica indicativa (scala 1:1.000)



LINEE GUIDA PER IL RECUPERO:

1. si suggerisce l'impiego delle volumetrie urbanistiche originate dall' $If = 2 \text{ mc/mq}$ sulla $SF = 1.560 \text{ mq}$ (con incremento massimo del 20%) e reperimento standard minimo a parcheggio di $6,5 \text{ mq/ab.t.i.}$;
2. i fabbricati storici evidenziati in mappa 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. potranno essere colmati i vuoti lungo le due stecche contrapposte, anche con fabbricati bassi, destinati ad autorimesse, compatibilmente con i limiti volumetrici di comparto;
5. 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;
6. 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;
7. le porzioni identificate come "Verde Privato" dovranno mantenersi inedificate e destinate a giardino;
8. tali aree a giardino potranno essere chiuse con recinzioni in muratura piena, realizzate con la medesima foggia dei paramenti esistenti;
9. l'ingresso carraio dovrà mantenersi unico, evitando plurimi accessi sulla strada;