

Ubicazione e Contesto

Si tratta di un comparto ex produttivo, ubicato nella porzione nord-orientale del centro abitato di Cigole, in fregio alla via Molino.

Collocato in ambito storico di antico impianto, l'ex Caseificio Zani potrebbe essere opportunamente riconvertito a funzioni extra-produttive.

Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma irregolare, pressoché trapezoidale, con superficie complessiva pari a circa 10.160 mq, pianeggiante, utilizzato residualmente a scopo residenziale dalla proprietà, delimitato a nord e ad est da terreni agricoli, a sud (oltre il Vaso Cigole tombinato) da pertinenze residenziali del centro storico e ad ovest dalla via Molino.

Vocazioni

La vocazione produttiva originaria degli immobili può considerarsi ancora compatibile con l'intorno, purché limitata ad attività di stoccaggio materiali o funzioni artigianali non moleste di scarso o nullo 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. Si ritiene praticabile altresì la collocazione di funzioni di interesse generale o pubblico, eventualmente convenzionate con l'ente pubblico.

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. Il vertice nord-orientale del comparto risulta modestamente interessato dalla fascia di seconda esondazione del PAI.

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. Sono ammesse demolizioni e ricostruzioni dei fabbricati produttivi, con recupero volumetrico secondo le modalità dettate dalla normativa d'ambito e dalla scheda di comparto. E' ammessa la riconversione ed il Cambio d'Uso dei volumi urbanistici esistenti, ottenuti per demolizione e ricostruzione dei fabbricati produttivi, da distribuire armonicamente sul sedime del comparto, prestando attenzione al rapporto con la vicina golena.

Gli eventuali interventi di riconversione e Cambio d'Uso dovranno essere assoggettati obbligatoriamente a preventiva approvazione di Piano Attuativo.

Si raccomanda la ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato per gli eventuali nuovi fabbricati. Obbligo di mitigazione ambientale (piantumazione arborea) verso le aree agricole confinanti.

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.

Dovrà predisporrsi specifico Studio Geologico volto a verificare le condizioni di esondabilità del comparto.

Dovrà essere preliminarmente verificata la presenza di eventuali arre da bonificare.

Promotori

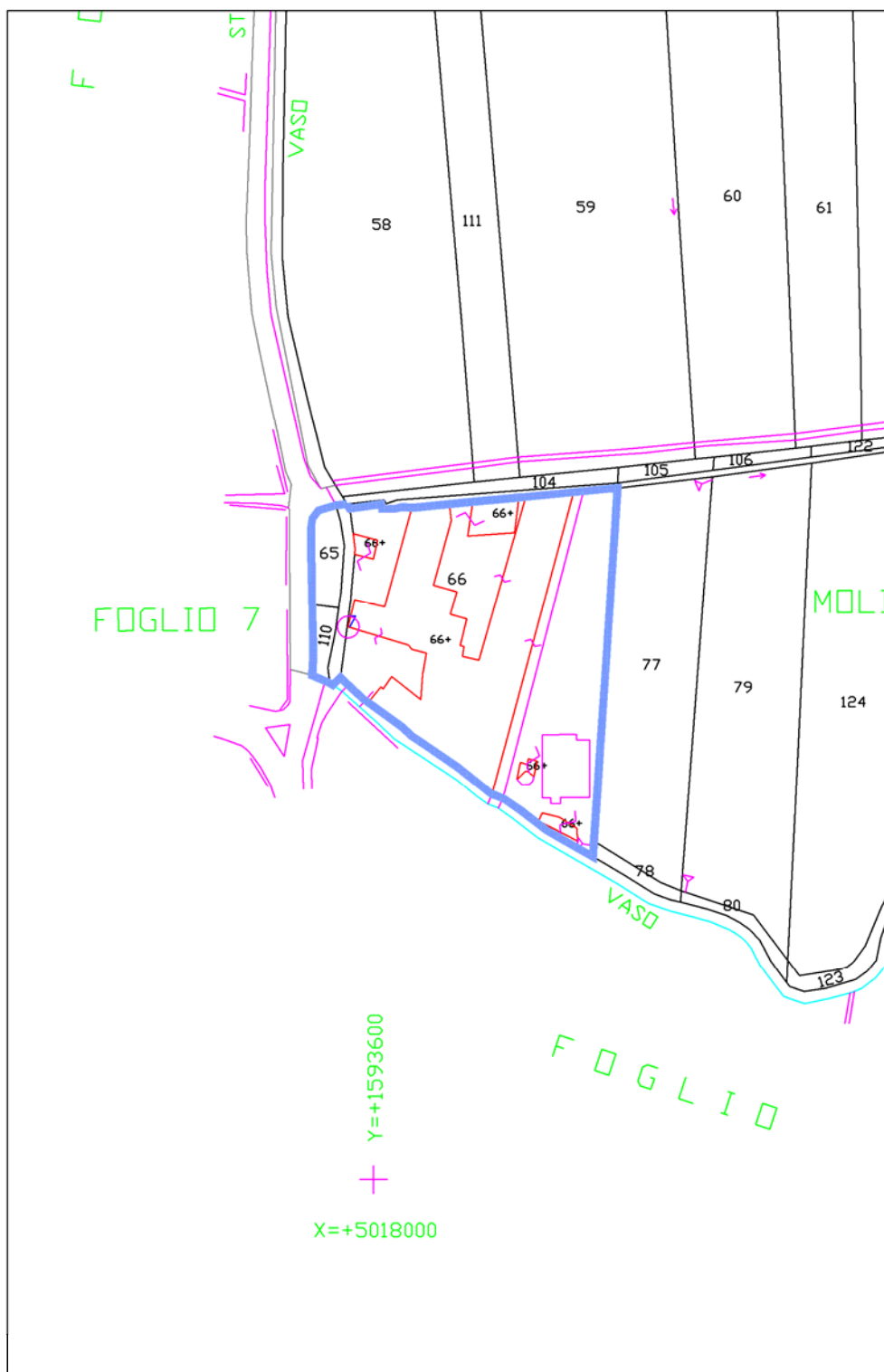
Il comparto in oggetto è aperto tanto all'iniziativa privata quanto ad un eventuale piano di recupero integrato di iniziativa pubblica.

Indici e parametri edificatori massimi

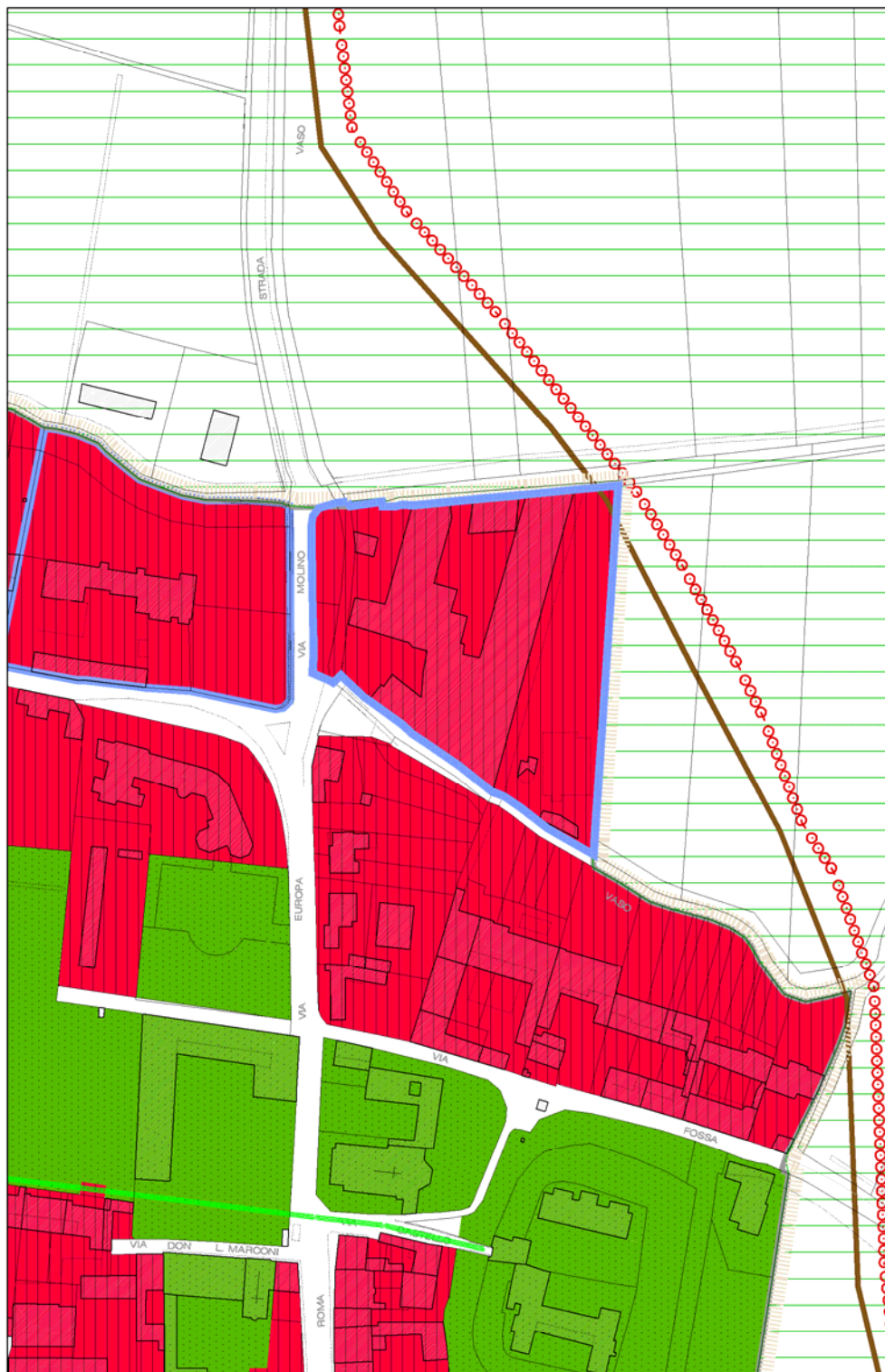
Recupero del volume urbanistico insediato.
Rc= 50% H max= 10 m

Dotazioni standard minime

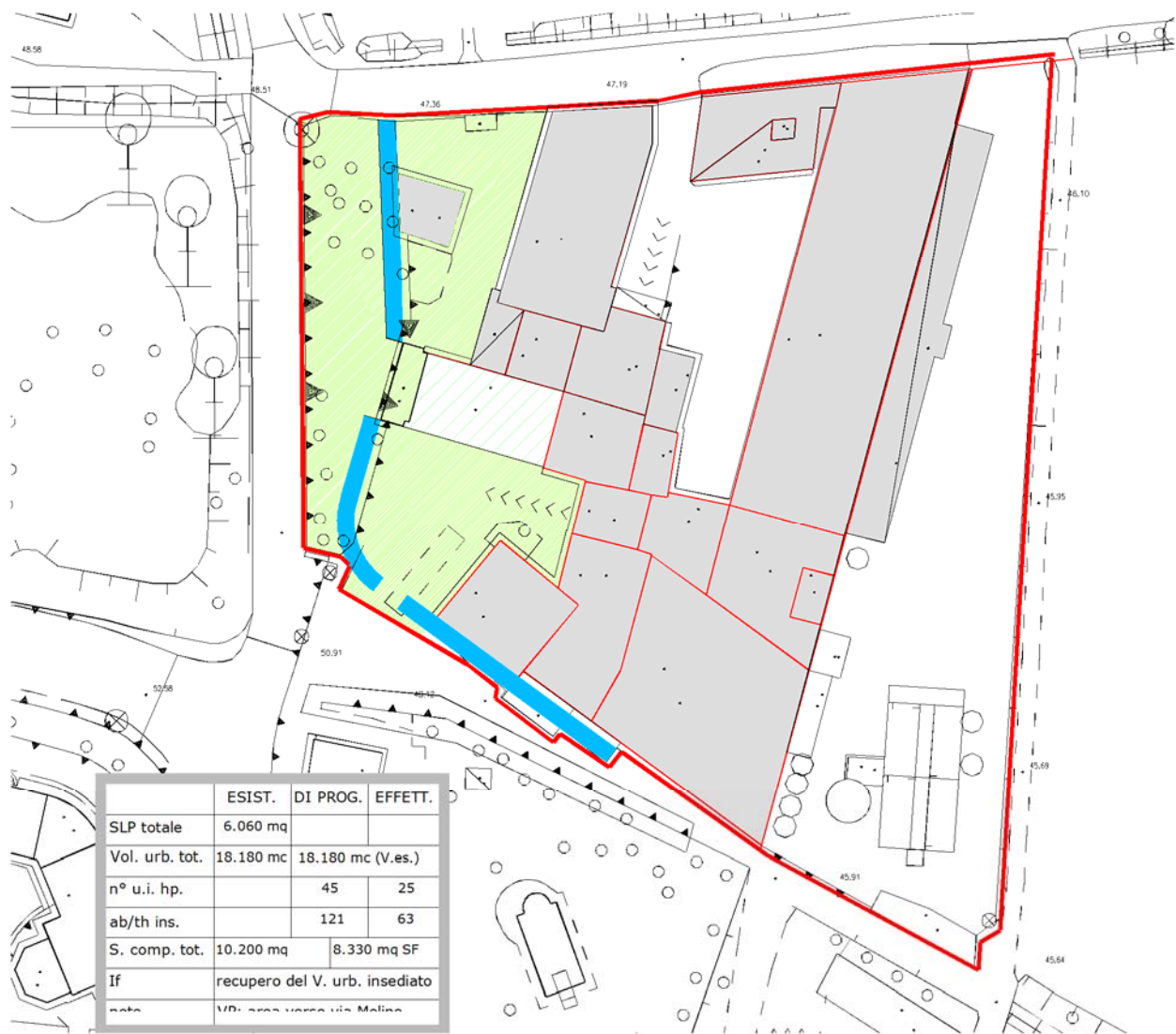
St = 26,5 mq/ab (6,5 mq reperiti)
+ monetizz. dei restanti standard



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



Ipotesi planivolumetrica indicativa (scala 1:1000)



LINEE GUIDA PER IL RECUPERO:

1. è ammessa la demolizione di tutti i fabbricati e la realizzazione di nuovi fabbricati in misura massima pari al Volume urbanistico virtuale oggi insediato sul comparto;
2. dovranno essere reperiti standard di parcheggio nella misura minima di 6,5 mq/ab.t.i., mentre la restante parte di standard dovrà essere monetizzata;
3. destinata a giardino;
4. potrà essere riportato a vista il corso d'acqua che storicamente alimentava il molino, oggi tominato;
5. gli ingressi carrai potranno essere moltiplicati, prestando attenzione ad evitare pericoli per la viabilità pubblica;
6. sarà preferita la tipologia con schiera a cortina verso la campagna ed autorimesse affacciate sull'interno della corte;
7. le recinzioni verso strada dovranno essere trasparenti e garantire la visibilità lungo la viabilità esistente;
8. obbligo di piantumazione lungo i fronti nord ed est;