

Ubicazione e Contesto

Si tratta di un comparto incastonato nel cuore del centro abitato di Cigole, in coda all'angusta strada comunale denominata vicolo Pellegrino.

Collocato al margine occidentale del centro storico, il comparto omonimo raccoglie alcuni fabbricati dismessi ed altri in condizioni mediocri, che potrebbero essere demoliti, recuperandone il volume urbanistico legale a scopo residenziale, entro spazi riqualificati, più razionali ed accessibili.

Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un modesto comparto di forma irregolare, con superficie complessiva pari a circa 2.000 mq, pianeggiante, delimitato su tre lati dall'abitato esistente ed affacciato a settentrione sugli spazi pubblici che fiancheggiano la via dei Gelsi.

Vocazioni

La vocazione del comparto appare squisitamente residenziale.

Sono ammesse piccole funzioni direzionali, commerciali e di artigianato di servizio, purché rispettose del contesto esistente e della normativa d'ambito, nonché compatibili col sistema delle urbanizzazioni a disposizione.

Vincoli sovraordinati

Non sussistono vincoli ambientali né urbanistici di rilievo.

Indicazioni e prescrizioni

Saranno sempre ammessi interventi di riqualificazione degli edifici esistenti nelle forme dell'ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché del risanamento conservativo. E' tuttavia ammessa ed auspicabile la demolizione dei fabbricati esistenti, la contestuale rimozione delle eventuali superfetazioni irregolari presenti, recuperando i volumi esistenti con nuove costruzioni in forme e tipologie più razionali, seppure rispettose del contesto storico circostante.

Tutti gli interventi dovranno svolgersi nel rispetto delle modalità dettate dalla normativa d'ambito e dalla presente scheda di comparto.

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

La nuova distribuzione dei fabbricati dovrà essere studiata prevedendo la realizzazione e cessione gratuita di una strada ad "L" che dia continuità al vicolo Pellegrino e consenta lo sbocco a doppio senso sulla via dei Gelsi, tombinando l'ultima tratta del colo esistente.

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 riservato all'iniziativa privata.

Indici e parametri edificatori massimi

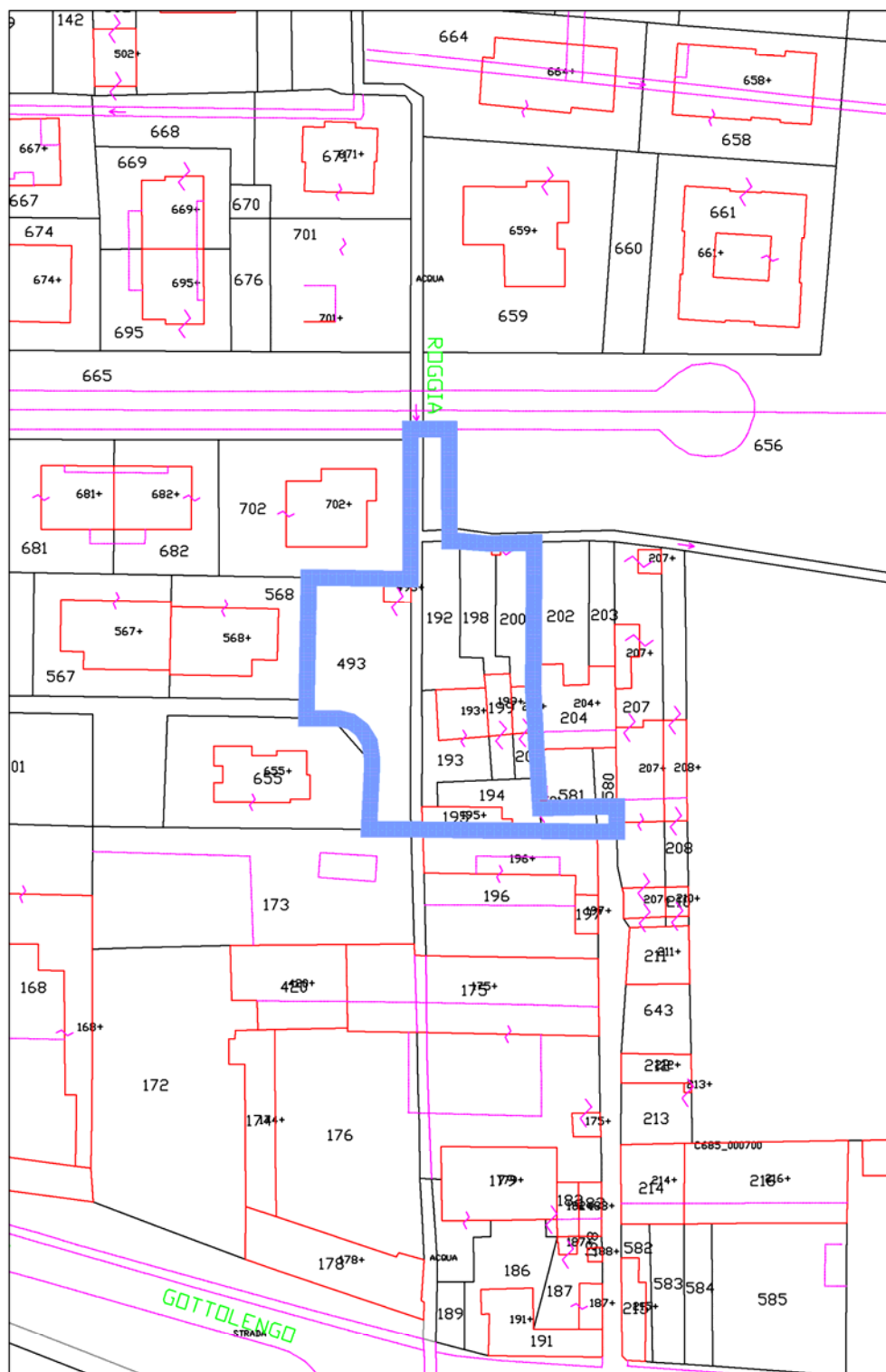
$I_t = 2,0 \text{ mc/mq} + 20\%$ con P.A.

$R_c = 50\%$ $H_{\text{max}} = 10 \text{ m}$

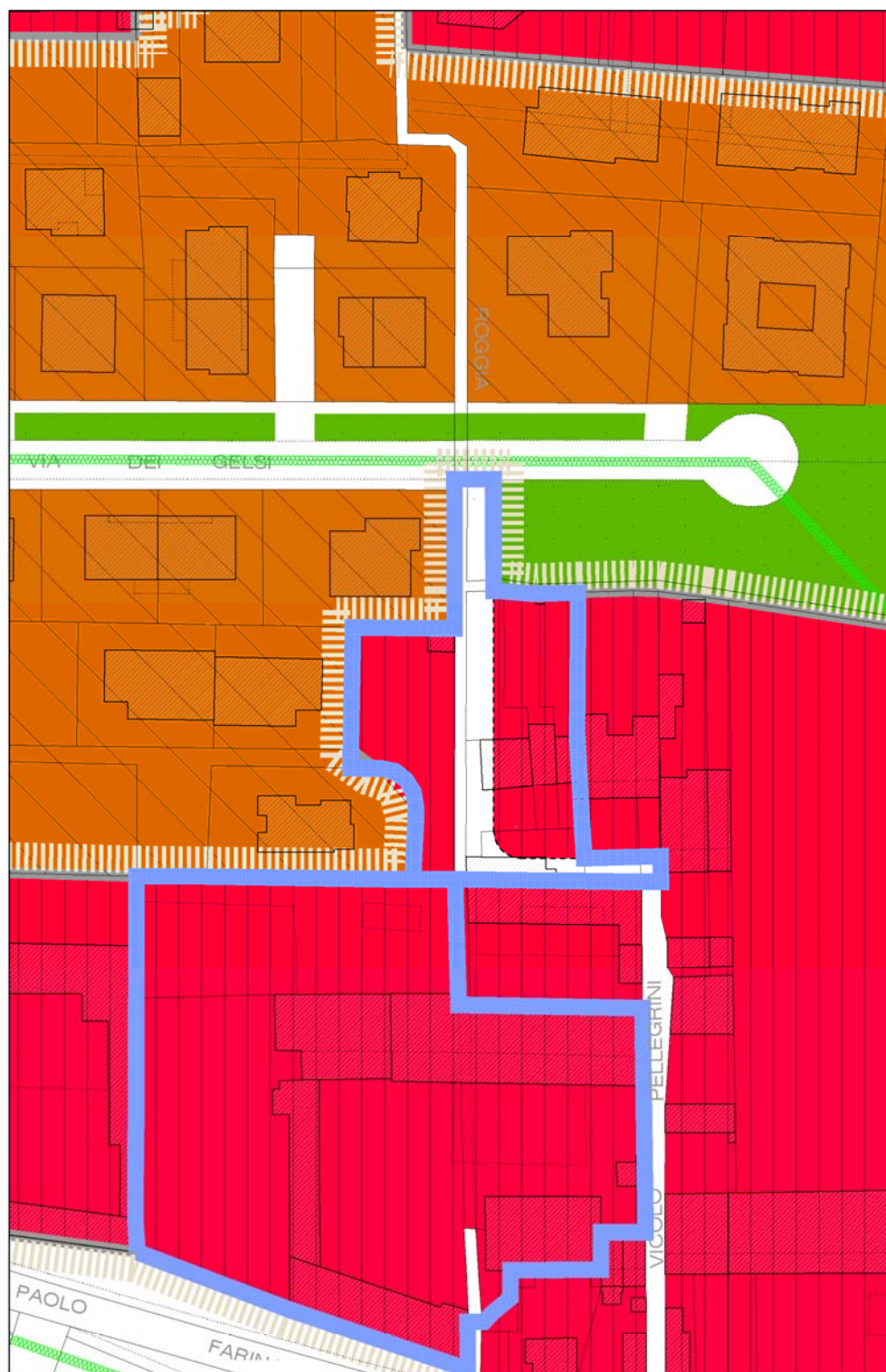
Dotazioni standard minime

$St = 26,5 \text{ mq/ab}$ (6,5 mq reperiti)

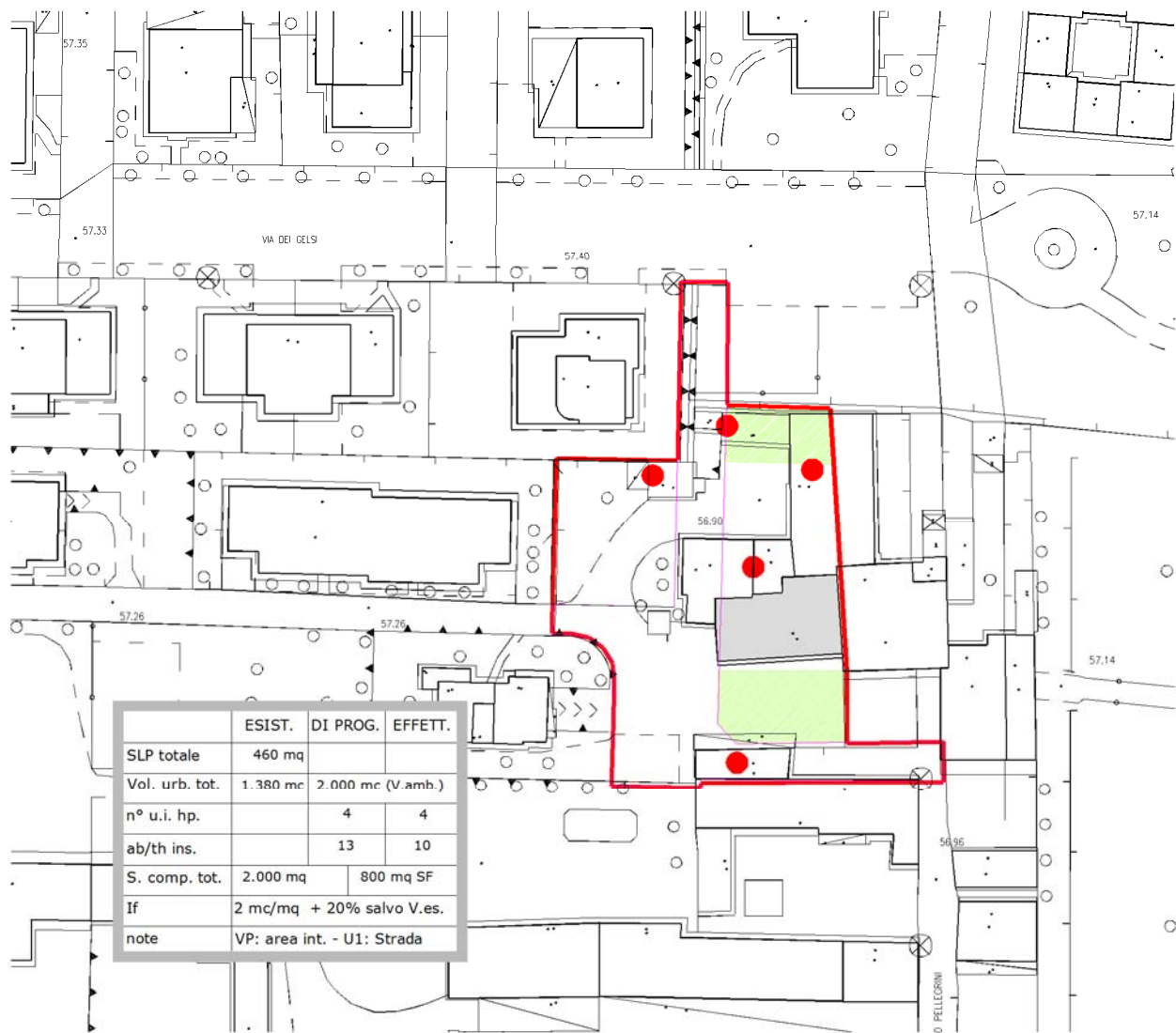
+ monetizz. dei restanti standard



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



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 $SF = 800 \text{ mq}$ (con incremento massimo del 20%) e reperimento standard minimo a parcheggio di $6,5 \text{ mq/ab.t.i.}$;
2. dovrà essere realizzata e ceduta una strada di raccordo tra vicolo Pellegrini e via dei Gelsi, che consenta altresì l'accesso al vicolo privato ad ovest ed ai carrai privati esistenti, demolendo i fabbricati presenti che impediscano il transito. Il completamento della strada dovrà spingersi sul sedime pubblico fino al raccordo con via dei Gelsi;
3. tutti i fabbricati insediati potranno essere demoliti lasciando spazio alla realizzazione di due fabbricati (ad est e ad ovest della nuova strada), armonicamente inseriti nel contesto esistente;
4. le porzioni identificate come "Verde Privato" dovranno mantenersi inedificate e destinate a giardino;
5. tali aree a giardino potranno essere chiuse con recinzioni in muratura piena, realizzate con la medesima foggia dei paramenti esistenti;