

Ubicazione e Contesto

Si tratta di un comparto inserito nel cuore del centro abitato di Gigole, in fregio alla via Paolo Farina.

Collocata al margine sud-occidentale del centro storico, la Cascina Miglioli si raccoglie i propri corpi di fabbrica attorno ad un'aia, in forma di corte chiusa, parzialmente compromessa dall'edificazione di un corpo recente in cemento armato, che potrebbero essere riconvertiti a funzioni extra-agricole, a condizione che se ne preveda la definitiva dismissione delle attività agricole, ed in particolare delle attività zootecniche, ancora attive al suo interno.

Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma irregolare, con superficie complessiva pari a circa 6.080 mq, pianeggiante, delimitato su tre lati dall'abitato esistente ed affacciato a sud sulla via Paolo Farina.

Vocazioni

La vocazione agricola originaria degli immobili può considerarsi ancora compatibile con l'intorno, pur risultando le attività zootecniche scarsamente compatibili con il contesto residenziale circostante.

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.

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 il soddisfacimento di esigenze di carattere meramente igienico-sanitario, nelle forme e quantità dettate dalla normativa d'ambito. 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 scheda dovranno essere assoggettati a ristrutturazione e risanamento conservativo, salvaguardando gli elementi di particolare pregio (in particolare il porticato, i capitelli ed il portale).

La riconversione ad usi extra-agricoli sarà comunque subordinata alla demolizione del fabbricato moderno contrassegnato all'interno della scheda, ritenuto incongruo e deturpante rispetto al contesto unitario della corte.

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.

Promotori

Il comparto in oggetto è destinato all'iniziativa privata.

Indici e parametri edificatori massimi

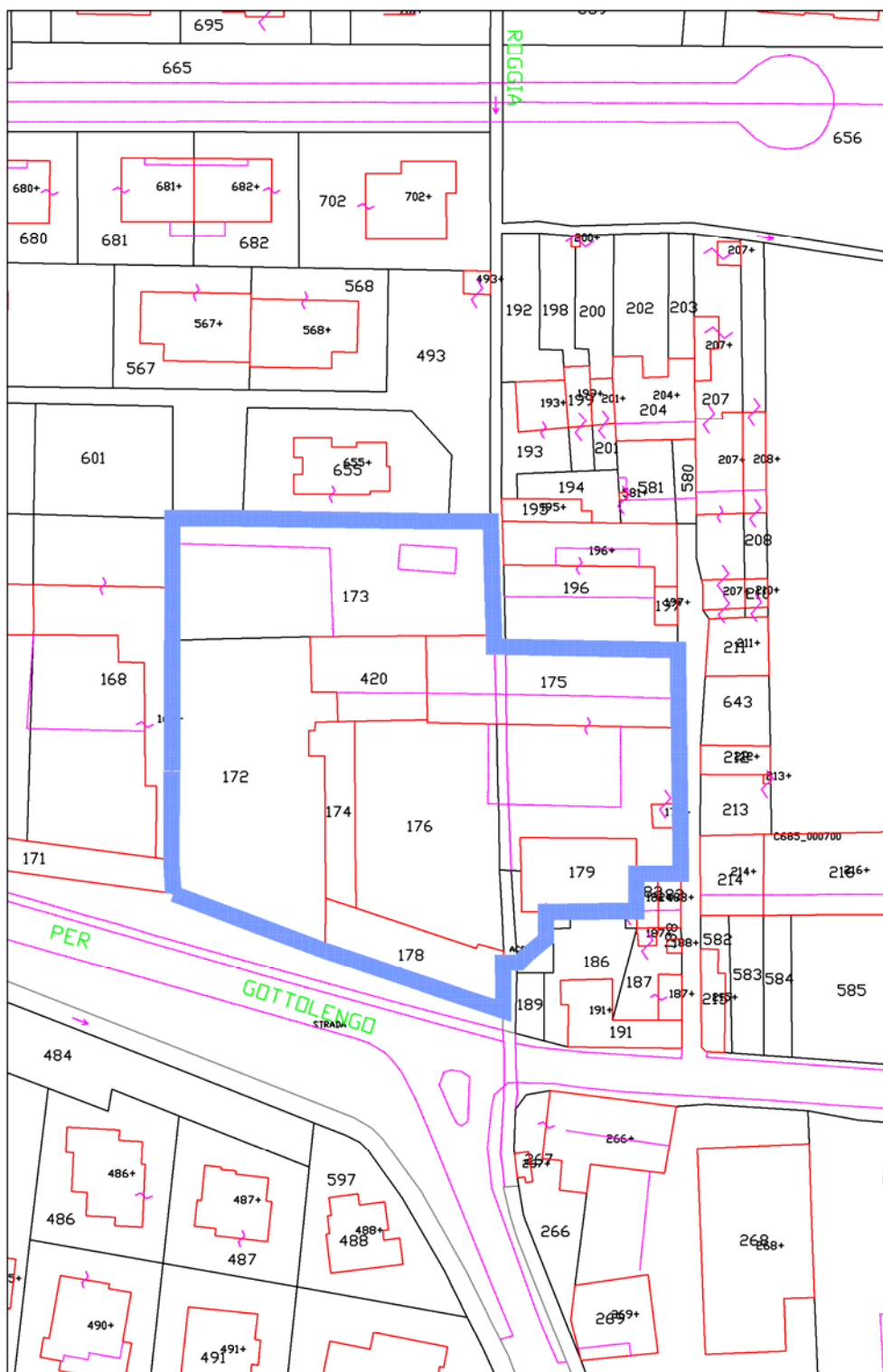
If= 2,0 mc/mq + 20% con P.A.

Rc= 50% H max=10 m

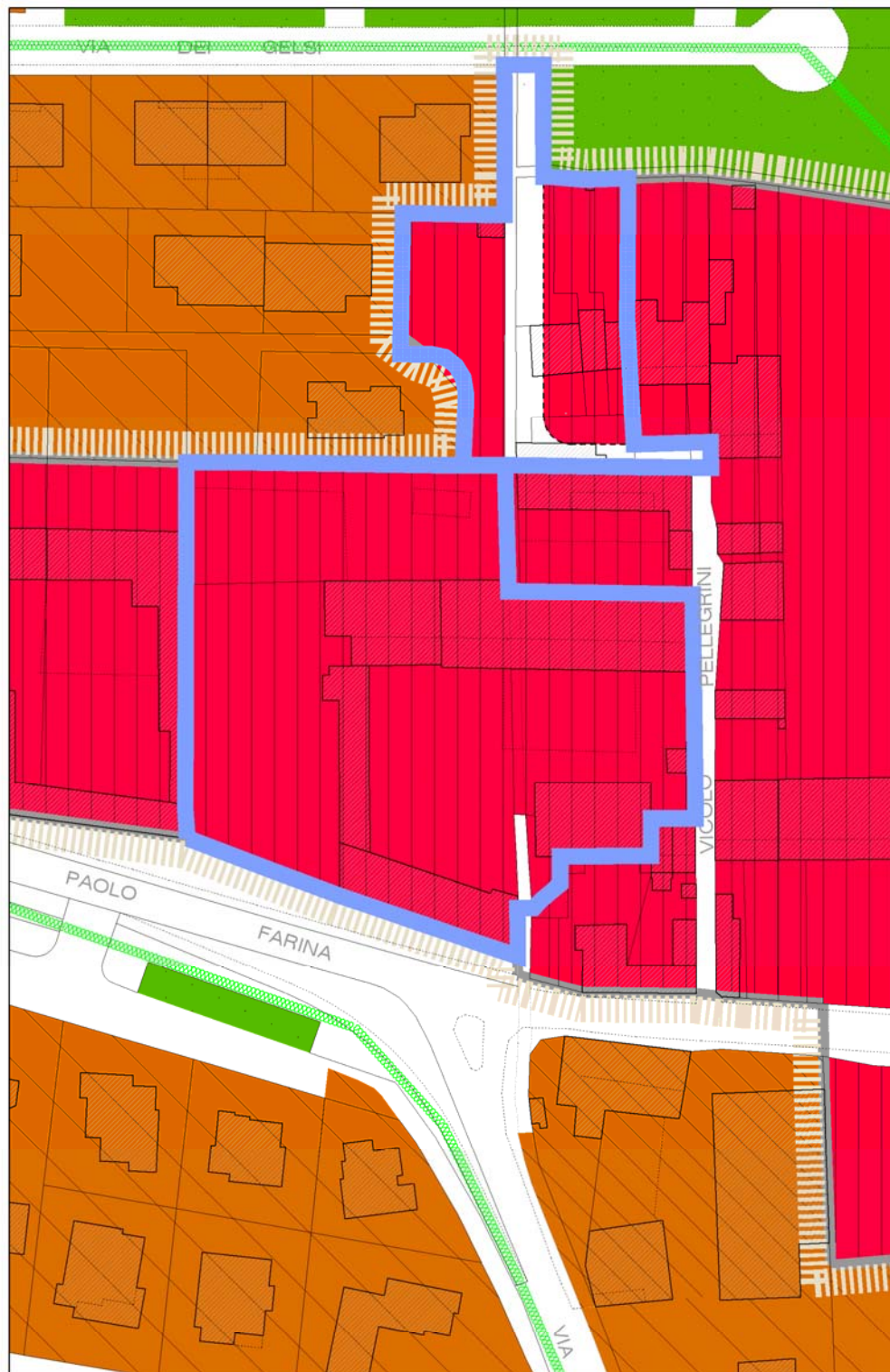
Dotazioni standard minime

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

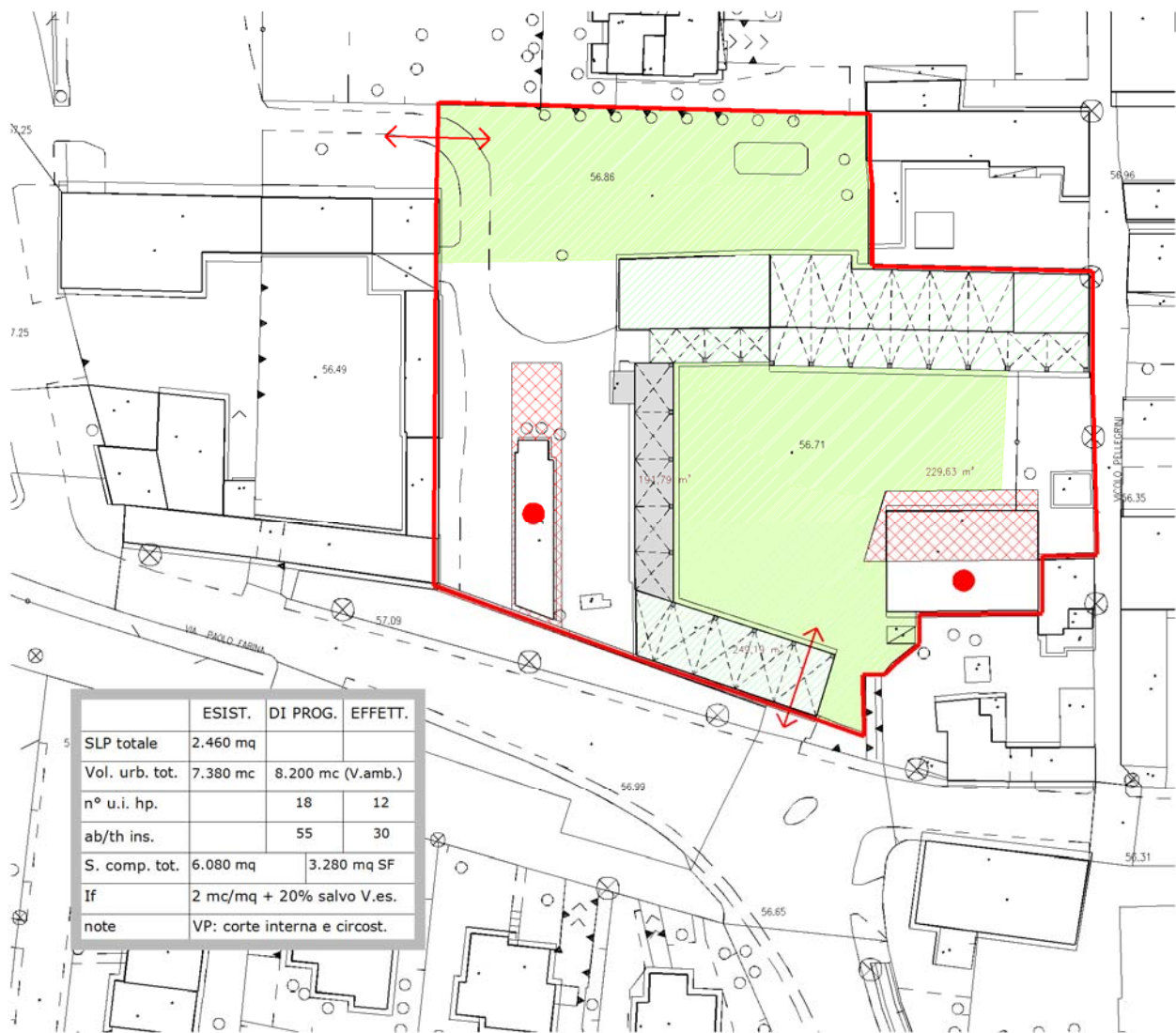
+ monetizz. dei restanti standard



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 $SF = 3.280 \text{ mq}$ (con incremento massimo del 20%) e reperimento standard minimo a parcheggio di 6,5 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 previsti nuovi fabbricati, anche bassi destinati ad autorimesse, compatibilmente con i limiti volumetrici di comparto e solo nelle posizioni indicate;
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. i fabbricati incongrui dovranno essere demoliti;
9. le aree a giardino potranno essere chiuse con recinzioni in muratura piena, realizzate con la medesima foggia dei paramenti esistenti;
10. l'ingresso carraio dovrà mantenersi unico, evitando plurimi accessi sulla strada;