

Ubicazione e Contesto

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

Collocato al margine meridionale del centro storico, il comparto identificato per la presenza di un pregevole palazzetto risalente ad inizio '900, raccoglie - sui lati della corte su cui si affaccia il fronte principale del palazzo - alcuni fabbricati secondari utilizzabili per funzioni complementari e compatibili alla residenza, che potrebbero essere in parte demoliti ed in parte riqualificati, allo scopo di meglio valorizzare il cortile, i caratteri morfologici del palazzo e la sua funzione.

Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma rettangolare, con superficie complessiva pari a circa 1.850 mq, pianeggiante, delimitato su tre lati dall'abitato esistente ed affacciato a settentrione sulla via Paolo Farina.

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, del risanamento conservativo nonché della ristrutturazione leggera. E' tuttavia ammessa ed auspicabile la parziale demolizione dei fabbricati esistenti lungo le ali laterali (soprattutto a ridosso del palazzo), la contestuale rimozione delle eventuali superfetazioni irregolari presenti, recuperando viceversa i volumi esistenti con nuove costruzioni in forme e tipologie più eleganti e coordinate, 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).

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 primis il prospetto principale del palazzo).

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 riservato all'iniziativa privata.

Indici e parametri edificatori massimi

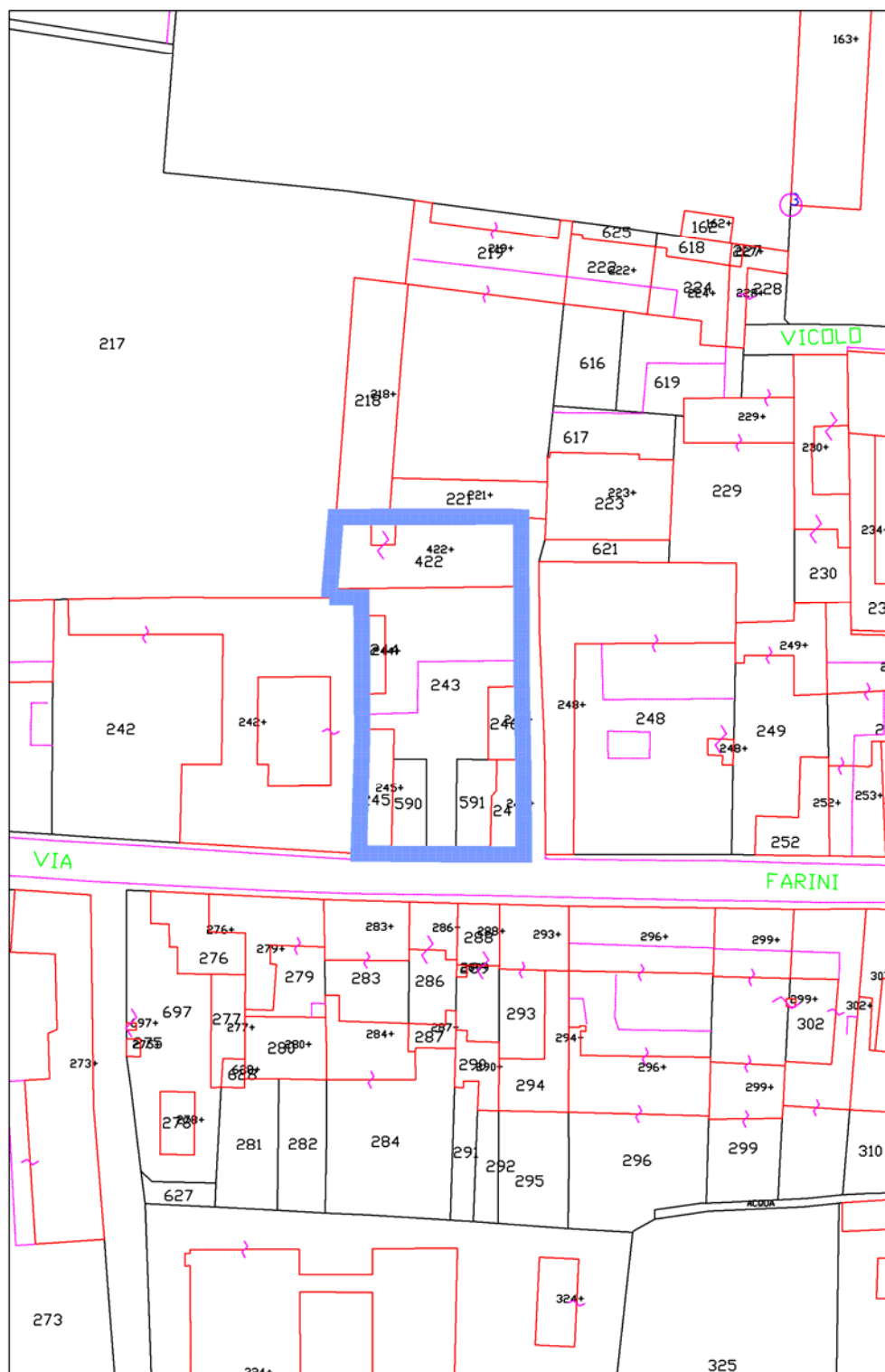
If= 2,0 mc/mq + 20% con P.A.

Rc= 50% H max= 10 m

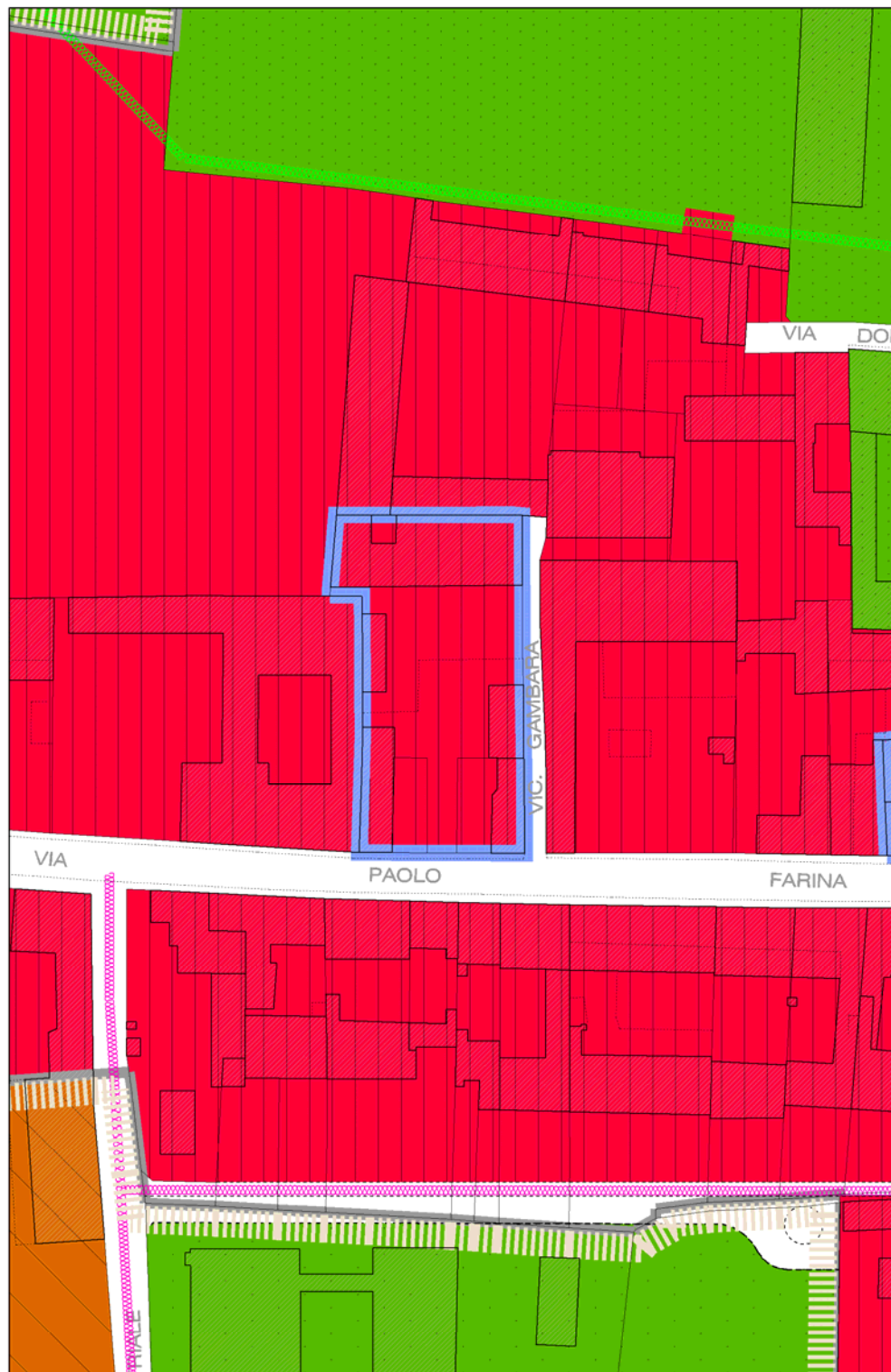
Dotazioni standard minime

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

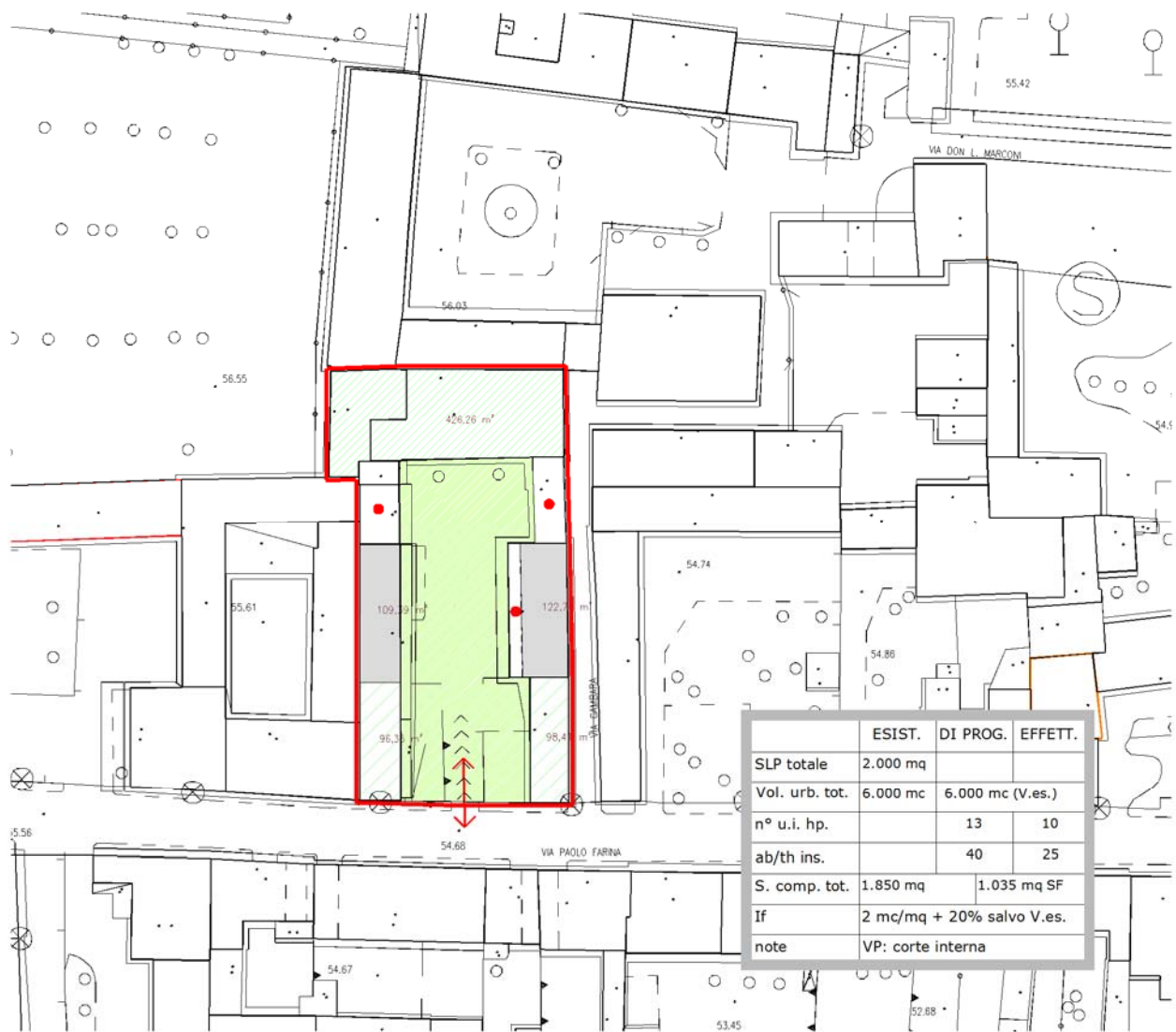
+ monetizz. dei restanti standard



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 $SF = 1.035 \text{ mq}$ (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. potranno essere riqualificate le due stecche contrapposte, compatibilmente con i limiti volumetrici di comparto, rendendo i corpi di fabbrica omogenei e quanto più possibile simmetrici. I corpi bassi addossati alla facciata del palazzo dovranno essere rimossi;
4. dovrà essere conservata l'unitarietà percettiva e di fruizione della corte interna;
5. 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;
6. le porzioni identificate come "Verde Privato" dovranno mantenersi inedificate e destinate a giardino;
7. i fabbricati incongrui dovranno essere demoliti;
8. l'ingresso carraio dovrà mantenersi unico, evitando plurimi accessi sulla strada;