

*Ubicazione e Contesto*

Si tratta di un piccolo comparto ubicato sull'incrocio principale del centro abitato di Cigole, all'angolo tra le vie Roma e Paolo Farina.

Costituito da pochi edifici raccolti attorno ad una piccola corte, il comparto presenta alcuni vuoti nella cortina stradale, che potrebbero essere riempiti, integrando i volumi urbanistici esistenti, entro un assieme più armonico e razionale, reperendo volume urbanistico attraverso un atto di asservimento urbanistico da altro comparto o mediante un diverso utilizzo del piano terra dei fabbricati esistenti (destinato ad accessori o autorimesse).

*Dimensioni e caratteri fisici*

Si tratta di un piccolo comparto di forma irregolare, con superficie complessiva pari a circa 520 mq, pianeggiante, delimitato su due lati dall'abitato esistente ed affacciato ad est sulla via dei Roma ed a sud sulla via Paolo Farina.

*Vocazioni*

La vocazione del comparto appare squisitamente residenziale.

Sono tuttavia ammesse (ed in parte già presenti) piccole funzioni di artigianato di servizio, direzionali o commerciali, 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.

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 di comparto. 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).

Gli eventuali ampliamenti di fabbricati non concessionari dovranno essere ricondotti in pristino o sanati nell'ambito del procedimento attuativo.

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*

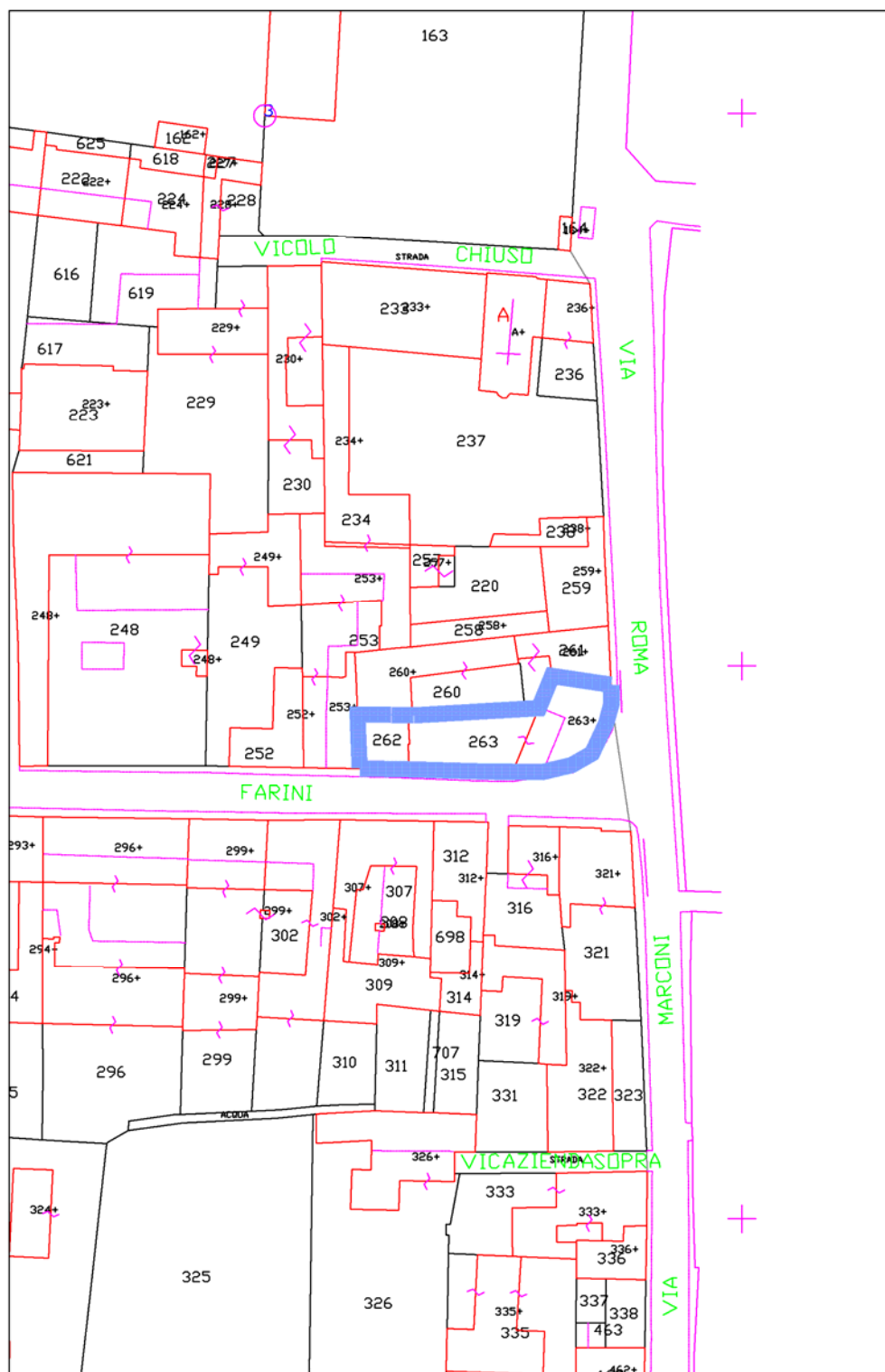
It= 2,0 mc/mq + 20% con P.A.

Rc= 70% H max= 10 m

*Dotazioni standard minime*

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

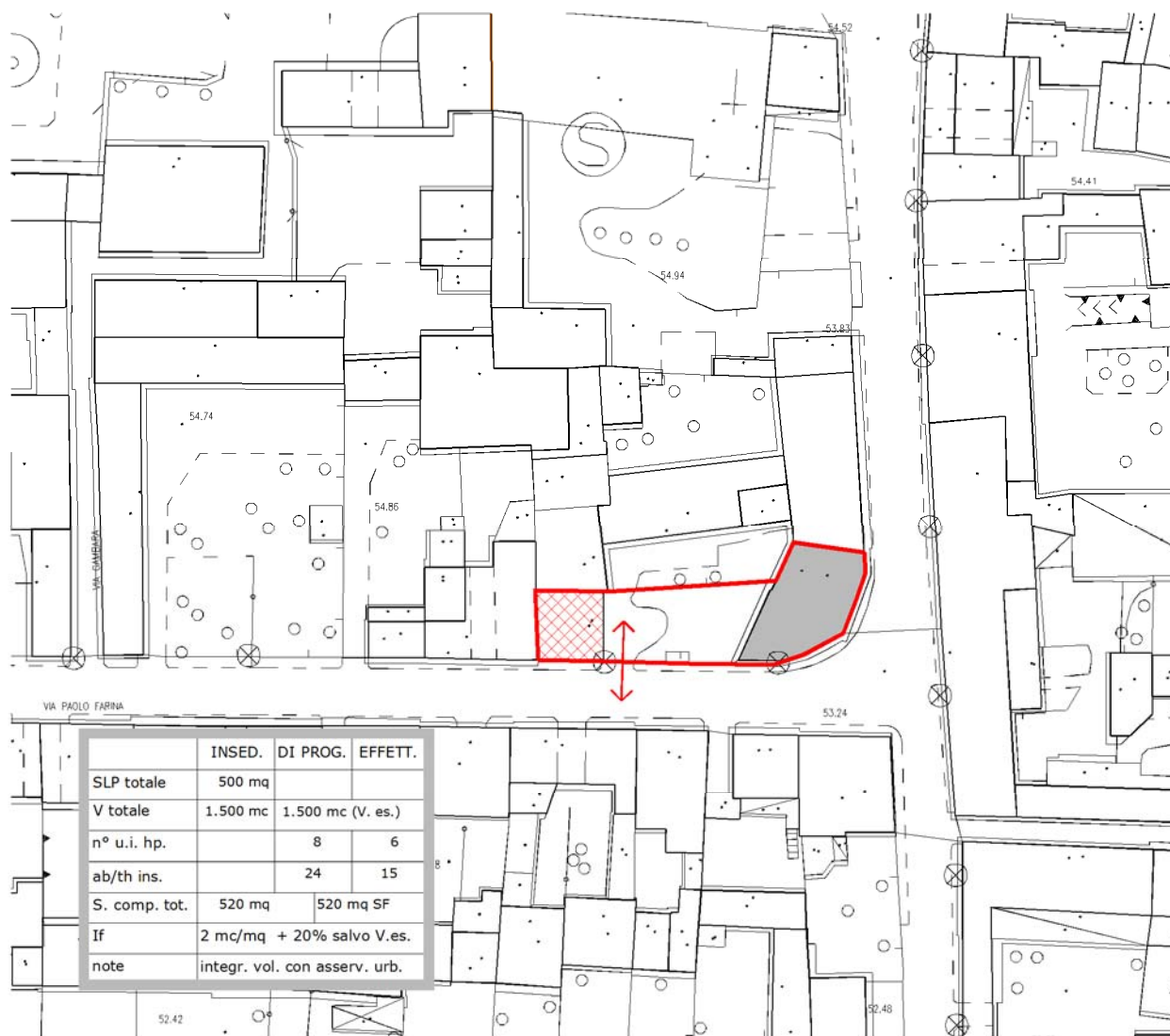
+ monetizz. dei restanti standard



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. per l'intervento di integrazione volumetrica al piano 1° sarà necessario un atto di asservimento urbanistico di volume da altro comparto o, in alternativa, un diverso utilizzo (ad autorimessa o accessorio con h. < 240 cm) di parte dei fabbricati al PT;
2. obbligatorio il reperimento di standard minimi a parcheggio in misura pari a 6,5 mq/ab.t.i.;
3. dovrà essere conservata l'unitarietà percettiva e di fruizione della corte intera;
4. l'ingresso carraio dovrà mantenersi unico, evitando plurimi accessi sulla strada;