

Ubicazione e Contesto

Si tratta di un comparto ubicato nella porzione sud-orientale del centro abitato di Cigole, in fregio al vicolo Speranza, con accesso da via Verdi.

Collocata in ambito storico di antico impianto, la stalla in oggetto potrebbe essere riconvertita 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 regolare, con superficie complessiva pari a circa 6.050 mq, pianeggiante, delimitato a settentrione ed oriente da altre cascinate ad uso parzialmente residenziale, mentre a sud ed ovest da terreni ad uso agricolo.

Vocazioni

La vocazione agricola originaria degli immobili può considerarsi ancora compatibile con l'intorno, pur risultando l'allevamento bovino ospitato nella stalla molto a ridosso del centro abitato e con esso scarsamente compatibile. Tale vicinanza impone di non consentire ampliamenti alle funzioni zootecniche insediate, onde evitare ulteriori impatti sulle residenze circostanti.

Sono ammesse ed auspicabili riconversioni dei volumi urbanistici 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, 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.

Indicazioni e prescrizioni

Saranno sempre ammessi interventi di riqualificazione degli edifici esistenti nelle forme dell'ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché del risanamento conservativo. Non sono ammesse nuove costruzioni se non per il soddisfacimento di esigenze di carattere meramente igienico-sanitario in funzione del benessere animale, 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), e dovranno ricercare la medesima coerenza morfologica col contesto.

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.

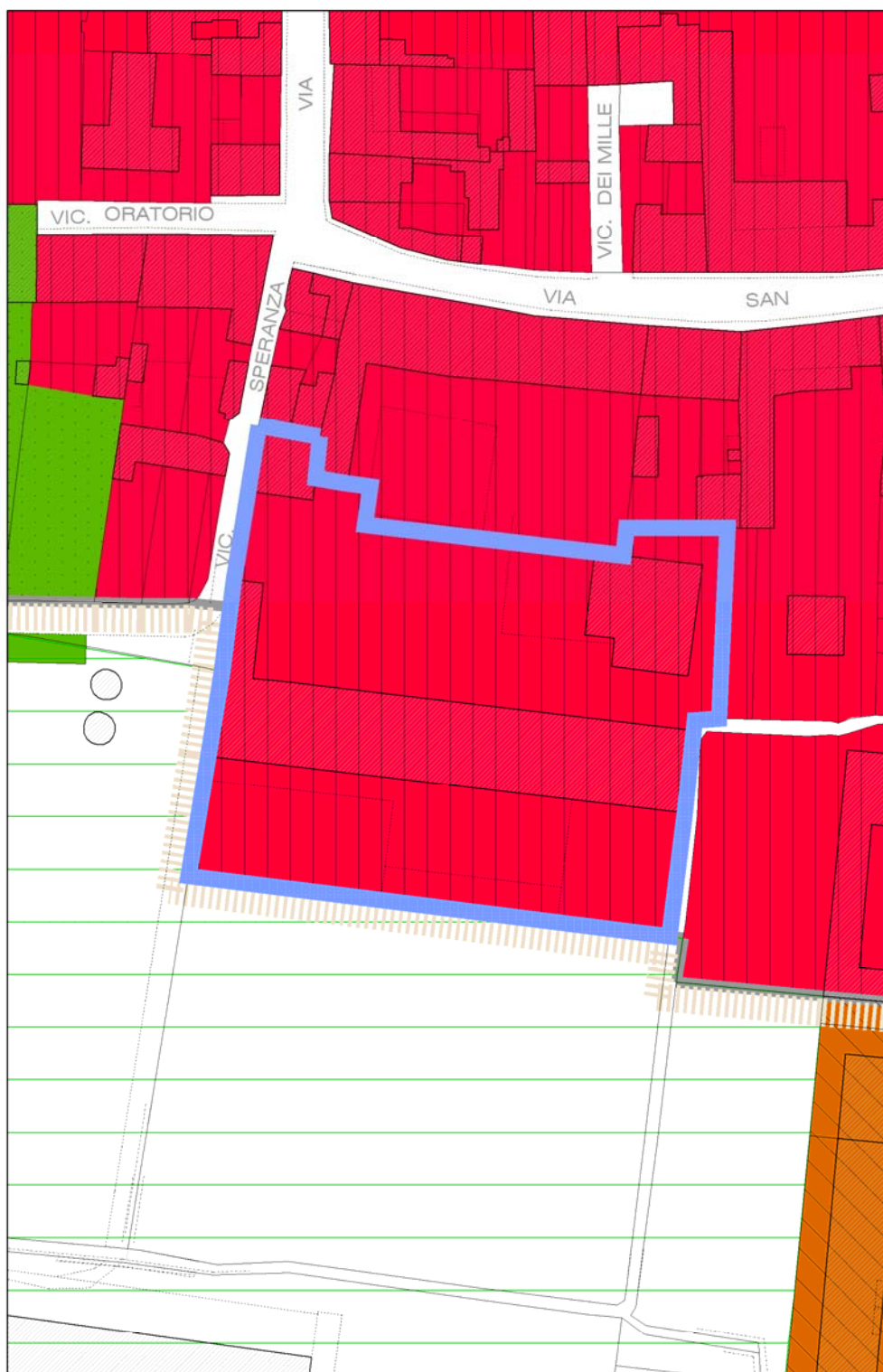
Rc= 50% H max= 10 m

Dotazioni standard minime

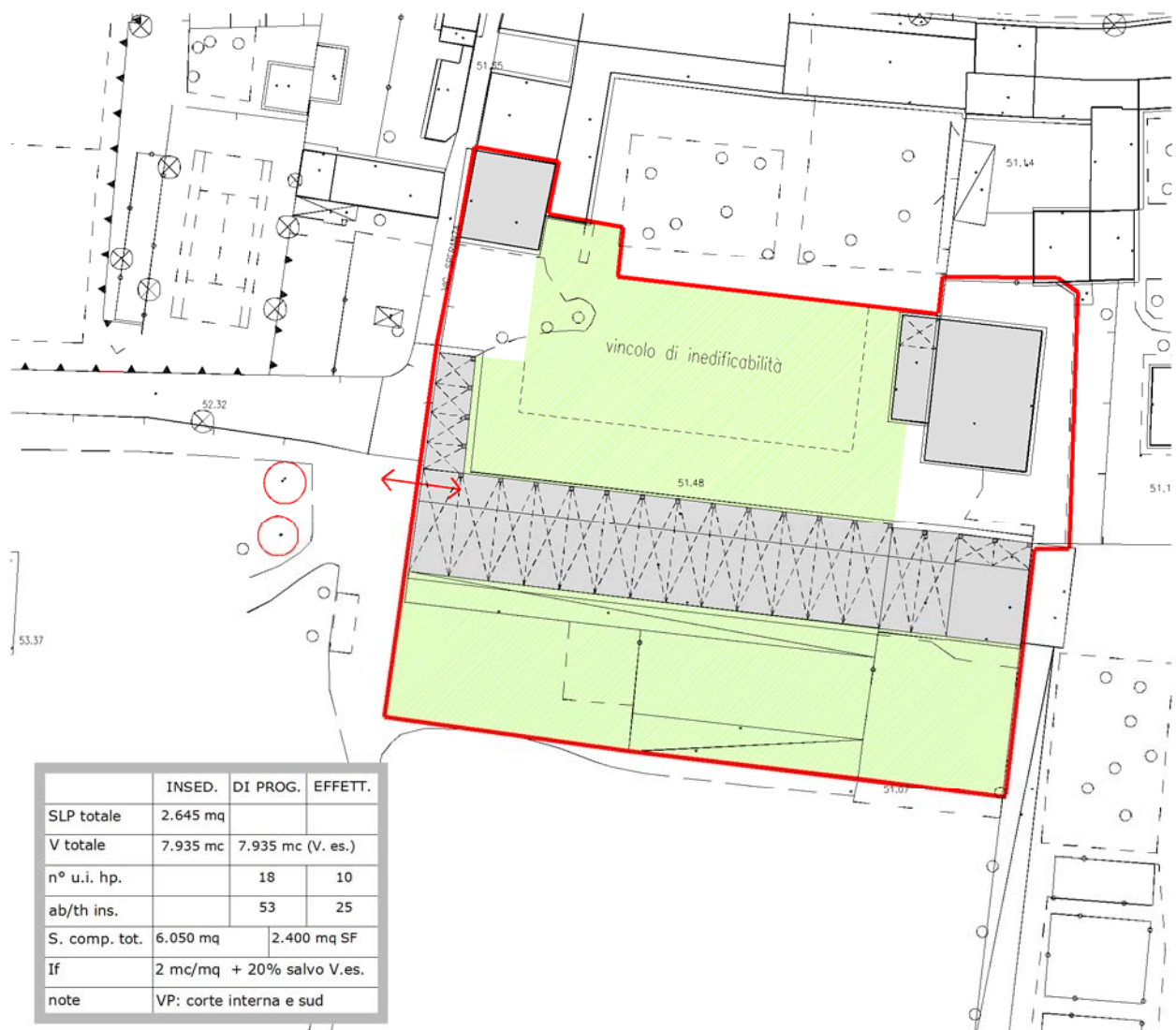
St = 26,5 mq/ab (6,5 mq reperiti)

+ 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 il re-impiego delle volumetrie urbanistiche esistenti, con reperimento di standard minimo a parcheggio pari a 6,5 mq/ab.t.i.;
2. qualsiasi intervento funzionale alla realizzazione di nuovi alloggi resta subordinato alla totale dismissione o trasferimento delle attività zootecniche ancora presenti all'interno della cascina;
3. le porzioni identificate come "Verde Privato" dovranno mantenersi inedificate e destinate a giardino;
4. la stalla potrà essere demolita per consentire l'edificazione di nuovi fabbricati;
5. l'ingresso carraio dovrà mantenersi unico, evitando plurimi accessi sulla strada pubblica;
6. sarà preferita la tipologia con schiera a cortina ed autorimesse sull'interno della corte;
7. dovrà essere conservata l'unitarietà percettiva e di fruizione dell'aia interna attuale. Potranno essere annesse alle abitazioni le porzioni di cortile più prossime ai fabbricati, purché tra loro suddivise esclusivamente con siepi o recinzioni basse;
8. il fabbricato moderno ad occidente – se non demolito – potrà essere riconvertito ad autorimesse e depositi;