

Ubicazione e Contesto

Si tratta di un comparto ubicato all'estremità meridionale del centro abitato di Cigole, in fregio all'omonima via Videtti.

Collocata in ambito storico di antico impianto, la Cascina Videtti potrebbe essere riconvertita a funzioni extra-agricole, a condizione che si preveda la definitiva dismissione delle residue attività agricole ancora attive al suo interno e che si dismetta contestualmente ogni attività zootecnica nella stalla bovini ubicata sul lato opposto della strada.

Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma pressoché rettangolare, cui si aggiunge un'appendice di area libera a nord, con superficie complessiva pari a circa 5.700 mq, pianeggiante, delimitato a nord e sud da altri fabbricati residenziali, ad occidente dalla via Videtti, e ad est da terreni agricoli.

Vocazioni

La vocazione agricola originaria degli immobili può considerarsi ancora compatibile con l'intorno, purché conservata estranea alle attività zootecniche di maggiore impatto sull'intorno.

Sono tuttavia 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, 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, del risanamento conservativo e della ristrutturazione leggera. Sono ammesse nuove costruzioni ed integrazioni volumetriche esclusivamente nelle forme, quantità e posizioni dettate dalla normativa d'ambito e dalla presente scheda di comparto. In particolare sono ammesse nuove costruzioni nel terreno libero a nord. 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.

Il PA dovrà prevedere la realizzazione e cessione di un tratto di strada ad unico senso di marcia, che disimpegni la via Industriale, consentendone lo sbocco in via Videtti, previa tombinatura del colo a nord della cascina.

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 destinato all'iniziativa privata.

Indici e parametri edificatori massimi

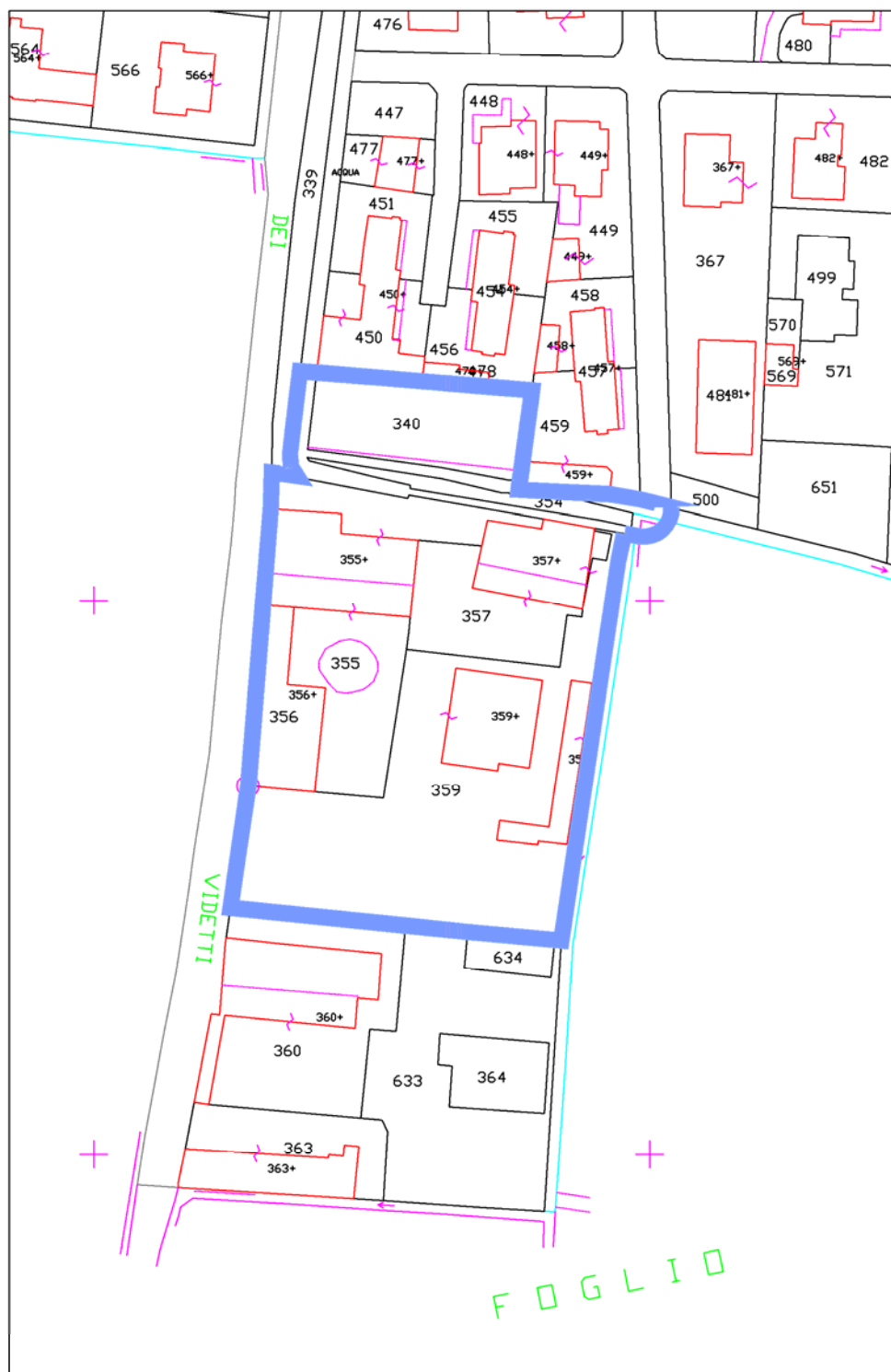
It= 2,0 mc/mq + 20% con P.A.

Rc= 50% H max= 10m

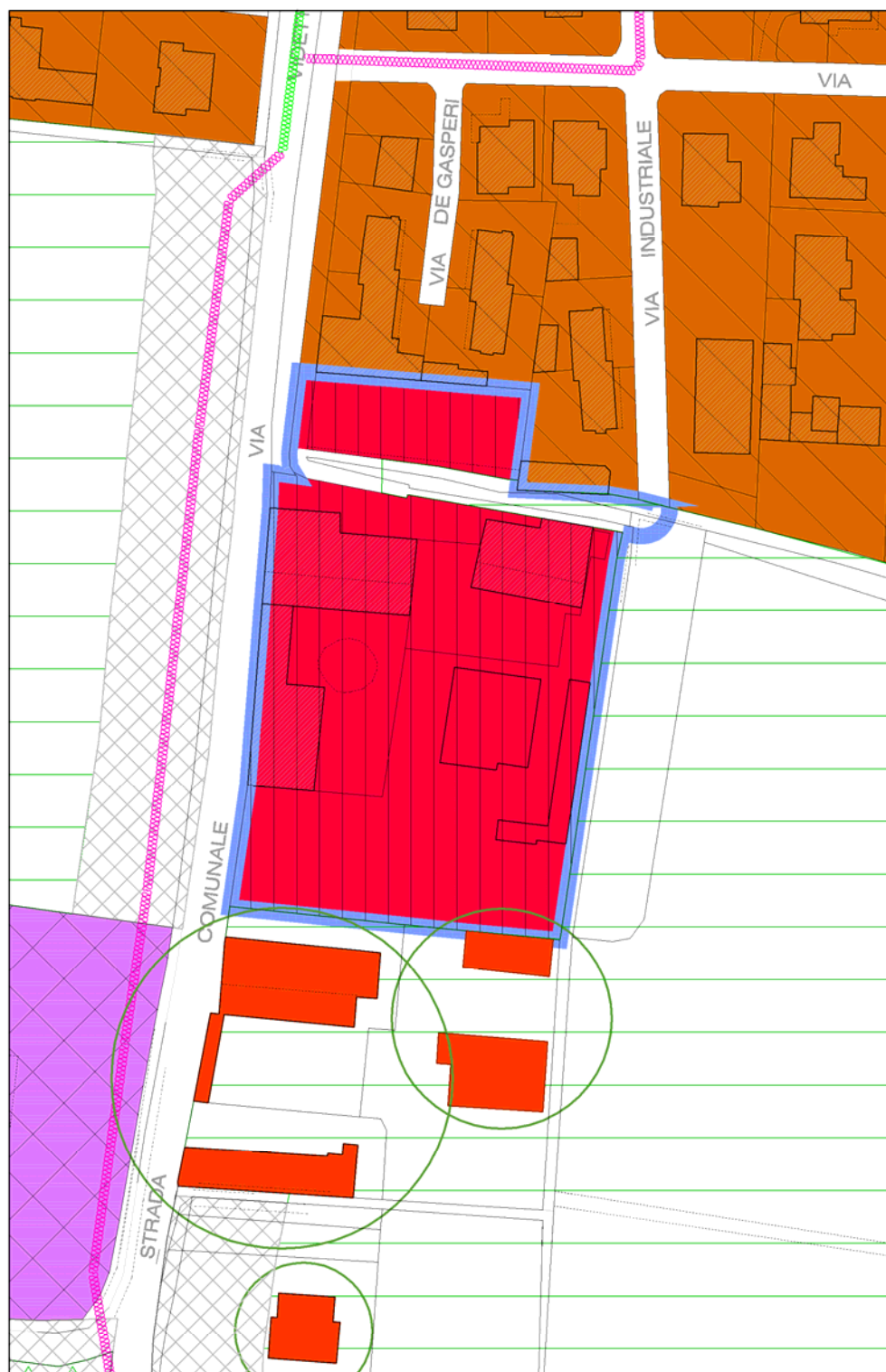
Dotazioni standard minime

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

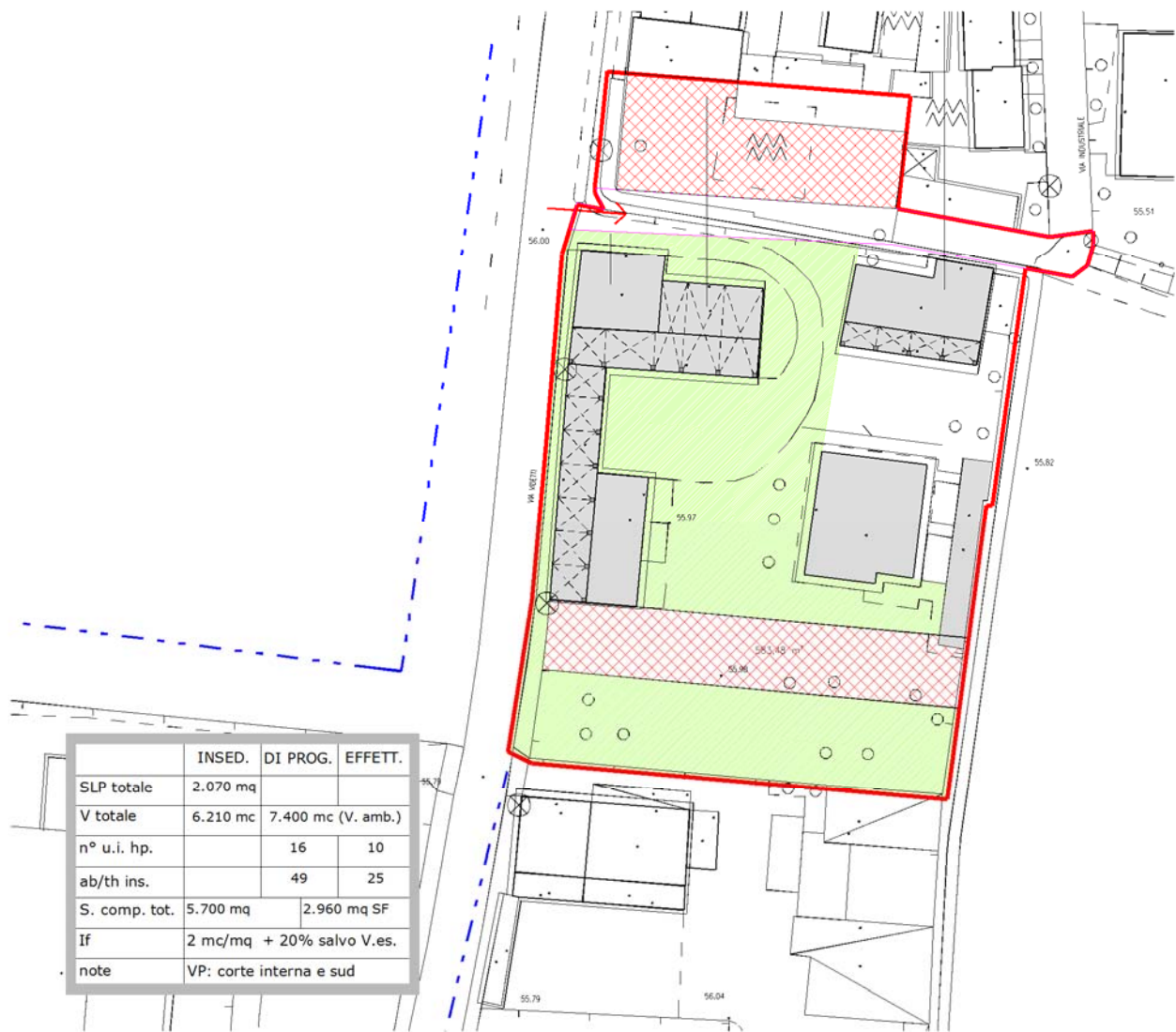
+ monetizz. dei restanti standard



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 $SF = 2.960 \text{ mq}$ (con incremento massimo del 20%) e reperimento standard minimo a parcheggio pari a $6,5 \text{ mq/ab.t.i.}$;
2. dovrà essere realizzata e ceduta una strada ad unico senso di marcia, tominando il fosso esistente, che consenta di accedere alla via Industriale, dando altresì accesso alle due metà in cui si suddivide il comparto Videtti;
3. sul lotto a nord potrà essere realizzato un nuovo corpo di fabbrica, compatibilmente con i limiti volumetrici di comparto;
4. nella corte esistente potranno essere demoliti o recuperati i volumi esistenti. I porticati potranno in parte essere riconvertiti ad abitazioni, pur essendo prioritariamente vocati ad uso autorimessa o deposito;
5. sarà preferita una soluzione che consenta di ricostruire l'unitarietà percettiva della corte interna. Potranno essere annesse alle abitazioni porzioni di cortile 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, potranno prescriversi mitigazioni vegetali sul perimetro;
8. tali aree a giardino potranno essere chiuse con recinzioni in muratura piena, realizzate con la medesima foggia dei paramenti esistenti;
9. l'ingresso carraio dovrà mantenersi unico, dalla nuova strada;