

Ubicazione e Contesto

Si tratta di un comparto di espansione ubicato all'estremità sud-orientale del centro abitato di Cigole, in fregio alla via IV Novembre ed alla provinciale per Pavone, delimitato ad oriente dall'orlo dell'antico terrazzo morfologico del Mella.

Collocato in contesto agricolo non urbanizzato, l'Ambito Territoriale in oggetto rappresenta una delle più estese opportunità di ampliamento territoriale offerte dal PGT.

Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma irregolare, con superficie complessiva pari a circa 16.580 mq, pianeggiante, delimitato a nord dagli ultimi brani di edificato, ad est dalla golenia del Mella, a sud e ad ovest dalla viabilità provinciale e comunale.

Vocazioni

Per la sua posizione strategica, il comparto appare sostanzialmente vocato all'espansione residenziale.

Sono tuttavia ammissibili funzioni direzionali, di commercio al dettaglio (nelle forme dell'esercizio di vicinato e della MSV con SV < 400 mq) e di artigianato di servizio, purché rispettose del contesto circostante e della normativa d'ambito, nonché compatibili col sistema delle urbanizzazioni previste.

Vincoli sovraordinati

L'ambito è interessato, nella porzione orientale, dalla fascia di tutela ambientale e paesaggistica ex art. 142 del Dlgs 42/2004. Il P.A. dovrà pertanto essere assoggettato a preventivo rilascio di Autorizzazione Paesistica da parte delle competenti autorità. Permangono altresì vigenti le fasce di rispetto per le strade e per i corsi d'acqua minori, già determinate dal PGT nella tavola DP 2.6. e dovranno mantenersi tutelate le fasce boscate esistenti in fregio est al comparto lungo la futura ciclabile da cedere al Comune.

Indicazioni e prescrizioni

Oltre alle urbanizzazioni di base che il comparto necessita per la sua implementazione (doppia rete fognature, vasca di decantazione acque “grigie”, sottoservizi a rete, pubblica illuminazione e reti telematiche, strade e marciapiedi nelle dimensioni indicate nella scheda), l'attuazione del PL comporterà la realizzazione e cessione di una pista ciclopeditone sul margine orientale del comparto, in fregio alla cortina arborea da salvaguardare. Le urbanizzazioni primarie e secondarie (ciclabile e parcheggi) dovranno essere eseguite contestualmente alla prima serie di edifici concessionari. Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio in misura di n°1 stallo per ogni alloggio previsto. La restante quota di standard potrà essere impiegata a parziale copertura dei costi di realizzazione delle urbanizzazioni aggiuntive sopradescritte (ciclabile).

La viabilità dovrà limitare al massimo le strade a fondo cieco, cercando di creare circuiti virtuosi e fruibili.

La progettazione dovrà garantire corridoi di permeabilità visiva verso il Mella.

Dovrà predisporre specifico Studio Geologico volto a verificare le condizioni di esondabilità del comparto.

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.

Obbligo di contribuzione al “Fondo Aree Verdi” ex art 43 della LR 12/2005.

Promotori

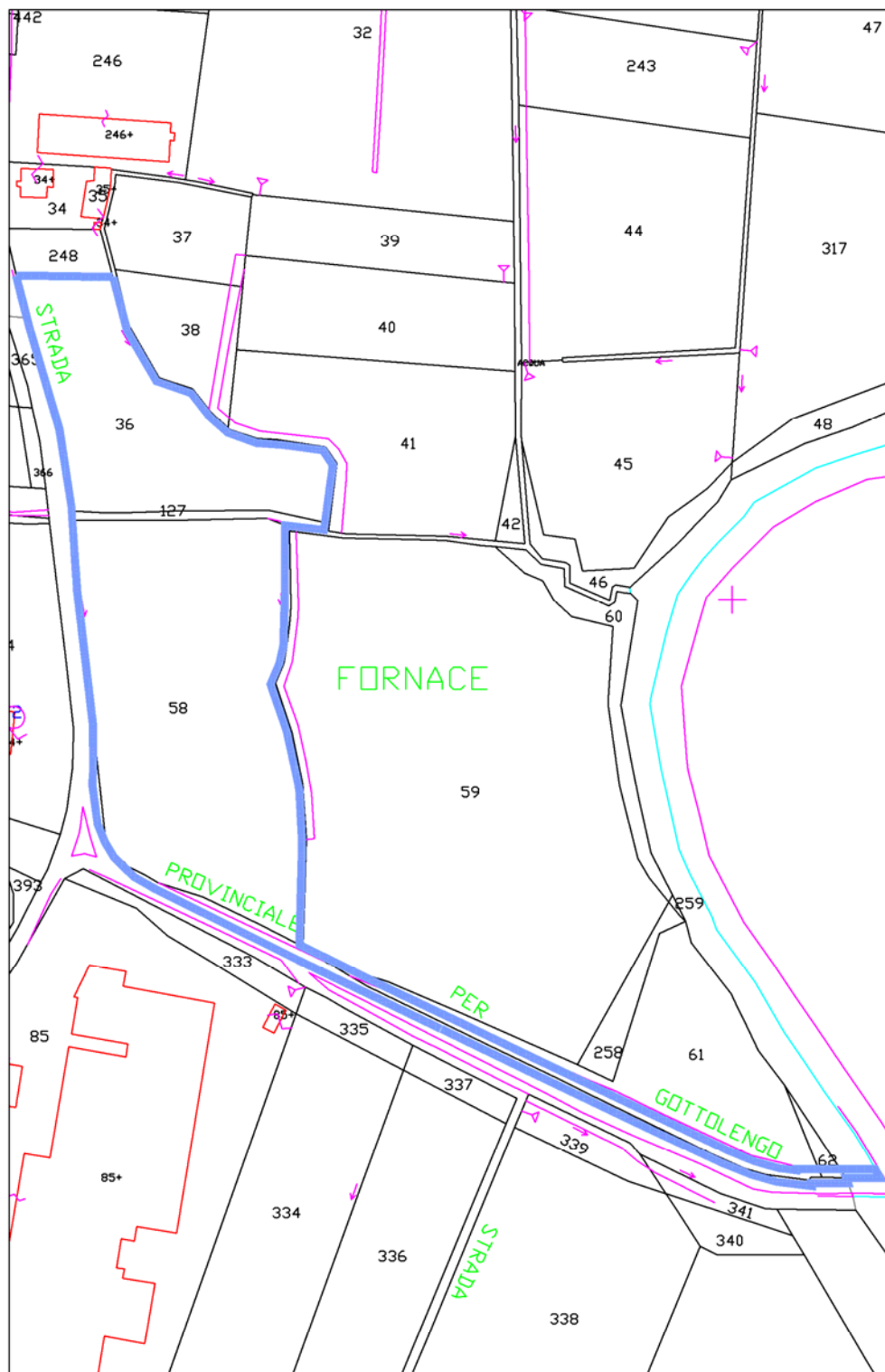
Il comparto in oggetto è riservato all'iniziativa privata.

Indici e parametri edificatori massimi

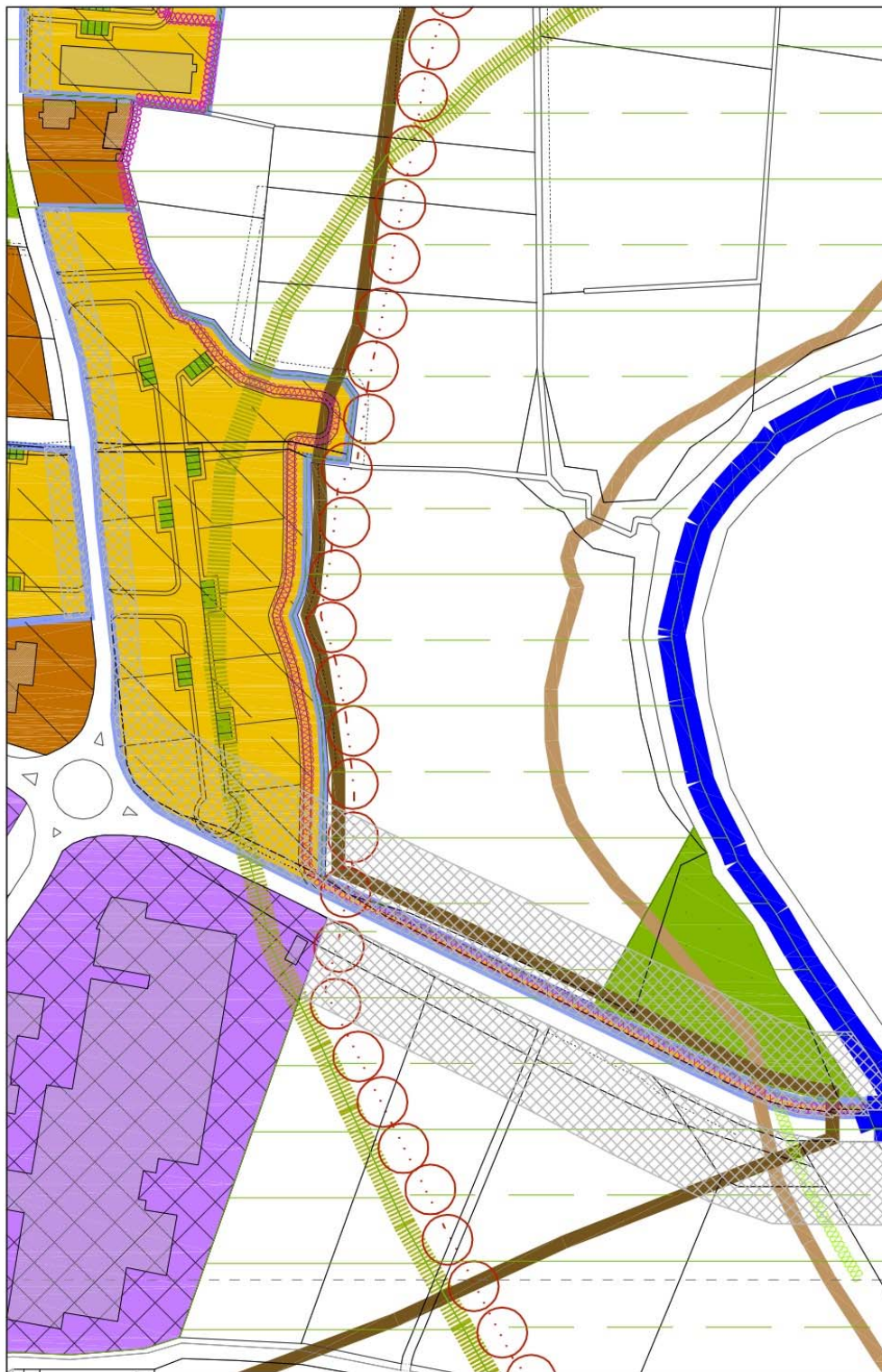
It= 1 mc/mq Rc= 50% H max= 7 m

Dotazioni standard minime

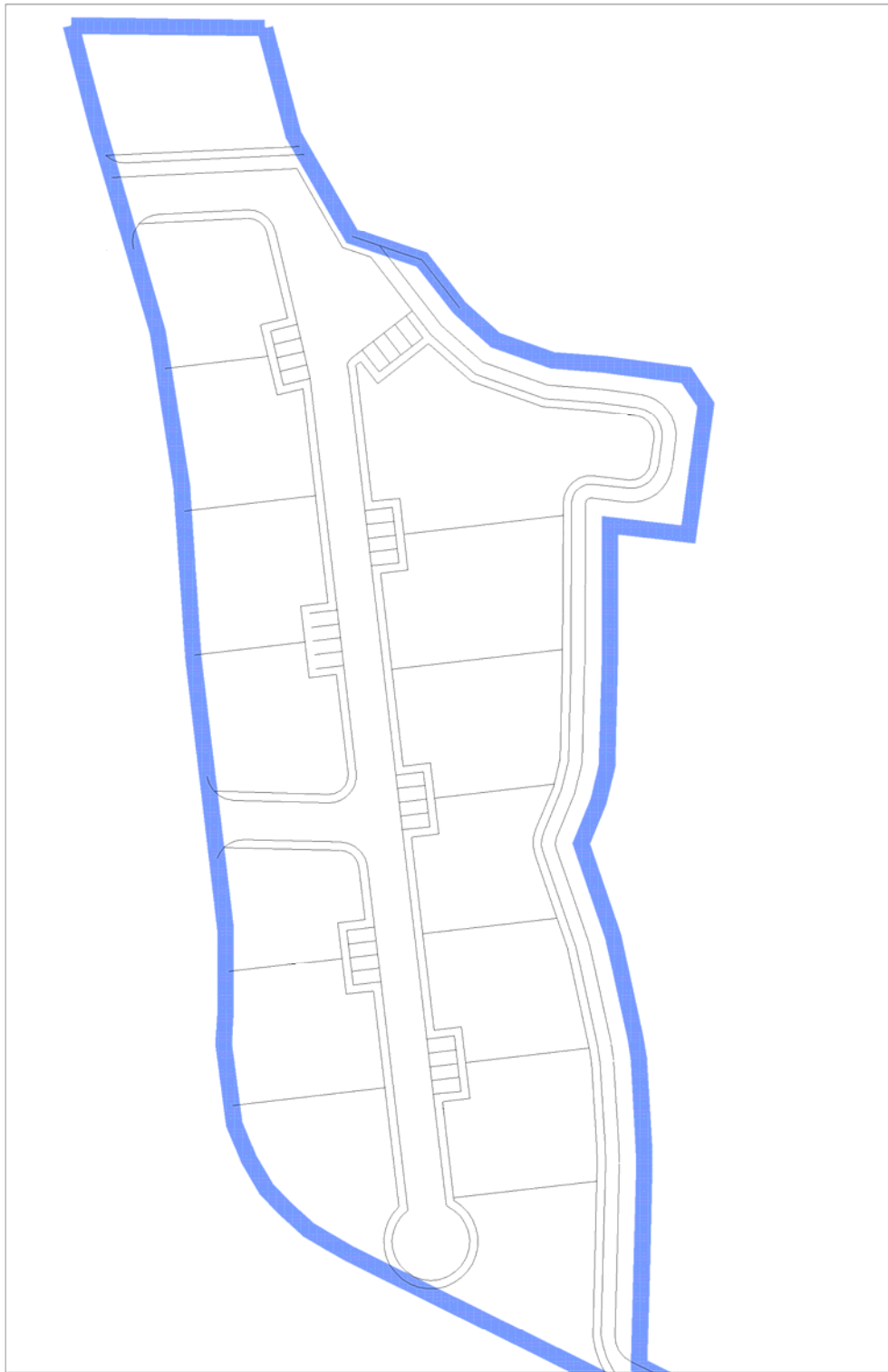
St = 26,5 mq/ab (6,5 mq reperiti)
+ monetizz. dei restanti standard



Estratto della carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:2.000)



Ipotesi planivolumetrica indicativa (scala 1:1.000)



AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (C)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni da riservarsi, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, all'insediamento di nuove abitazioni.

La destinazione principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono le autorimesse, pubbliche o private, e le attività di pubblico interesse, nonché gli studi professionali, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi, né disturbanti, e le attività commerciali e artigianali di servizio alla residenza, alle seguenti condizioni:

- che non superino i 150 mq di superficie lorda complessiva di calpestio e i 150 mq di superficie di vendita nel caso di Esercizi di Vicinato per la vendita al dettaglio;
- che siano collegati con la residenza del personale gerente, costituendone organico e subordinato completamento;
- che non diano origine ad alcun inconveniente di natura ambientale (per luci, rumori, traffico, parcheggi) o igienico-sanitaria;
- che siano serviti da apposito parcheggio liberamente accessibile, di dimensioni tali da risultare adeguate ai fabbisogni prevedibili.

Qualora previste da Piano Attuativo, sono altresì compatibili piccole e Medie Strutture di Vendita al dettaglio, sino ad un massimo di 400 mq di SV.

Le destinazioni non ammissibili sono tutte le destinazioni extraresidenziali non rispondenti ai limiti sopra indicati per le destinazioni compatibili, le destinazioni industriali, l'artigianato di produzione, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, il ricovero e l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Gli insediamenti dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

$I_{ft} = 10.000 \text{ mc/ha}$	$I_{ff} = \text{da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a } 1,70 \text{ mc/mq (2,50 mc/mq nel caso di palazzine plurifamiliari e di strutture plurifunzionali)}$	
$R_c = 50\%$	$D_f = 10,00 \text{ ml}$	$R_{hd} = 1/1$
$N_p = 3,00$	$D_c = 5,00 \text{ ml}$	$R_{hs} = 1/1$
$H = 10,00 \text{ ml}$	$D_s = 5,00 \text{ ml}$	$R_i = 70\%$

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Gruppi di edifici contigui dovranno essere risolti adottando le medesime soluzioni formali e tecnologiche. Le medesime coerenze dovranno essere perseguite nella realizzazione degli edifici accessori e qualora si intenda intervenire con opere di riforma su singoli edifici facenti parte di complessi di costruzioni similari tra di loro (ad es. tettoie, pergolati, porticati, ecc.).

In tale ambito il rilascio di Permessi di Costruire, o comunque, l'Inizio di Attività Edilizie, è subordinato alla preventiva approvazione di idoneo Piano Particolareggiato, in sostituzione del quale potranno redigersi, in via ordinaria il Piano di Lottizzazione convenzionato (privato o d'iniziativa pubblica) e, in via straordinaria, il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

Sarà compito del Piano Attuativo garantire l'inserimento più armonico possibile del nuovo complesso urbanistico nel contesto ambientale.

In particolare, il Piano Attuativo, attraverso le previsioni planivolumetriche e le norme tecniche di attuazione specificatamente previste, si dovrà preoccupare di garantire la maggiore coerenza possibile, di forma e di materiali, tra gli edifici circostanti e il nuovo insediamento, nonché tra i vari edifici destinati ad insediarsi nel quartiere.

Il Piano Attuativo dovrà inoltre evitare che i singoli edifici abbiano accesso dalle strade extraurbane principali e secondarie, nonché dalle strade urbane di scorrimento.

Il Piano Attuativo dovrà, di norma, prevedere una dotazione di standard urbanistici almeno pari a 26,5 metri quadrati per ogni 150 metri cubi (corrispondenti ad un abitante teorico) di volume convenzionale urbanistico a destinazione residenziale previsto.

Laddove il perimetro minimo del Piano Attuativo prescritto dalle tavole di previsioni di Piano non comprenda terreni che le previsioni stesse riservino alla destinazione di standard urbanistici, sarà ammessa la monetizzazione parziale di questi ultimi, sino al limite minimo inderogabile di almeno 4,5 mq di aree destinate a parcheggio per ogni 150 mc di volume convenzionale urbanistico a destinazione residenziale.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione della presente Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi.

La presenza di un Piano Attuativo regolarmente approvato non esonera il rilascio di Permessi di Costruire dal preventivo ottenimento, nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale, dei necessari nulla-osta preventivi da parte delle autorità competenti.

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extraresidenziali dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte all'art. 58.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.