

PRGI VARIANTE PARZIALE 14

(Adeguamento al D.G.R. del 16/03/2010 n. 87-1582, progetto di candidatura UNESCO
"paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero, e Monferrato")

Legge regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni

PROGETTO DEFINITIVO
TAV. 4: SVILUPPO DEL NUCLEO STORICO AMBIENTALE
scala 1:1.000

Aggiornamento cartografico: Agosto 2010

Approvato dal Consiglio Comunale Il con Del. N.

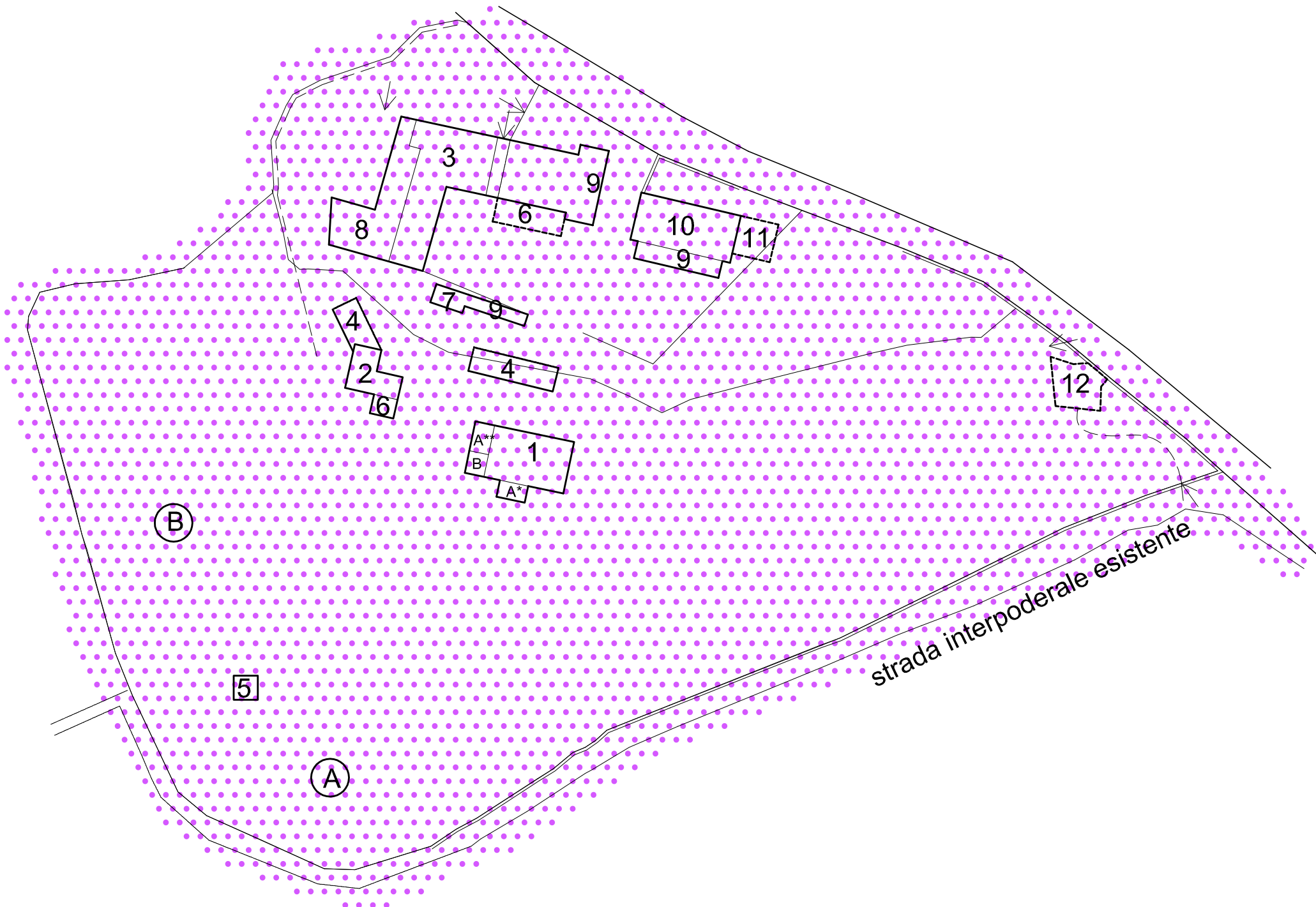
Il Sindaco Il Segretario comunale.....

Il progettista: arch. Marco Pugno

Dott. Francesca Bonadeo.....

AMBITO VILLA S.CRISTINA

soggetto a piano di recupero



PRESCRIZIONI GENERALI

DESTINAZIONI D'USO:

residenza per le parti individuate quali aree di tipo E2 (casa padronale, casa del custode, ex scuderia);
attività agricole connesse con la coltura del vigneto e con la lavorazione e la commercializzazione del suo prodotto;
residenza rurale;
residenza civile e/o agrituristiche;
attività socioculturale.

TIPI DI INTERVENTO:

manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, nuova costruzione.

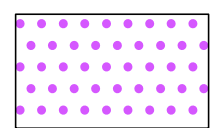
CRITERI DI SALVAGUARDIA E RECUPERO DEL VERDE:

il parco dovrà essere risistemato sia per quanto riguarda i percorsi sia per quanto riguarda le diverse parti funzionali prevedendo opportune integrazioni con essenze coerenti con quelle esistenti.
Gli interventi edilizi previsti dovranno essere condotti nel rispetto più rigoroso di alberi ad altofusto vitali.
Per l'eventuale abbattimento di alberi non più vitali occorrerà segnalarne l'esigenza all'amministrazione comunale. Questa, sentito eventualmente un'esperto forestale rilascerà autorizzazione.

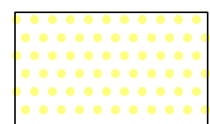
ASSETTO DEFINITIVO E PRESCRIZIONI OPERATIVE

- accessi esistenti e previsti;
A sito di localizzazione di eventuale laghetto o piscina;
B sito di localizzazione di eventuale campo da tennis.
--- percorsi veicolari esistenti e previsti.
- 1 - casa padronale Villa S.Cristina già recuperata con intervento di risanamento conservativo, con possibilità di ampliamento e sopraelevazione (A* ampliamento: inviluppo obbligato con altezza di gronda pari a quella esistente); (A** ampliamento: inviluppo obbligato con un' altezza pari ad un piano fuori terra); (B sopraelevazione: inviluppo obbligato con un' altezza di gronda pari a quella esistente);
 - 2 - ex scuderia già recuperata per usi residenziali con intervento di ristrutturazione;
 - 3 - ex cascina in parte già recuperata per usi agricoli e residenziali da recuperare ulteriormente ad ovest dell'androne per usi agricoli (piano terra) e per usi residenziali (primo piano);
 - 4 - rimesse parzialmente interrate già realizzate, con soprastante volume edificatorio (massimo 270 mc.);
 - 5 - costruzione esistente da recuperare per usi di servizio al parco con soprastante eventuale piazzola belvedere;
 - 6 - eventuali porticati a servizio delle residenze; copertura ad una falda con altezza massima alla gronda di ml 3,00;
 - 7 - serra esistente da recuperare;
 - 8 - fabbricato rurale già realizzato;
 - 9 - porticati rurali ad una falda con altezza massima alla gronda di ml 3,00;
 - 10 - fabbricato rurale da realizzare con recupero di parte di ex capannone artigianale, copertura a due falde con altezza massima alla gronda di ml 4,50;
 - 11 - fabbricato rurale parzialmente demolito da ricostruire rispettando le dimensioni e le altezze esistenti;
 - 12 - eventuale casa del custode di complessivi mc 400 ad una o due falde non emergenti dal muro di confine.

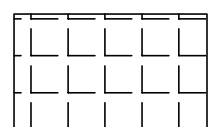
Legenda



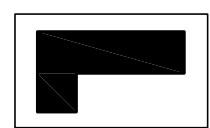
Core Zone



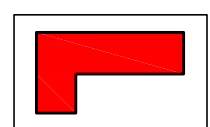
Buffer Zone



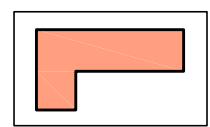
Aree e fabbricati con aspetti alterati da interventi pregressi



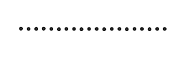
Edifici soggetti esclusivamente ad interventi di restauro e risanamento conservativo vincolati ai sensi dell'art. 10 D.Lgs. 22-01-04 n°42



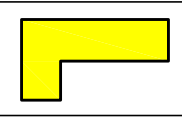
Edifici soggetti esclusivamente ad interventi di restauro e risanamento conservativo (secondo le prescrizioni di cui all' 8° comma, art. 24, L.R. 56/77 e s.m.e.i.)



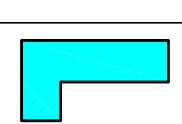
Edifici soggetti ad interventi di restauro, risanamento e limitata ristrutturazione interna che non alteri i caratteri tipologici dell'intero corpo di fabbrica e che salvaguardi i caratteri di facciata con l'uso di tecniche e di materiali tradizionali.



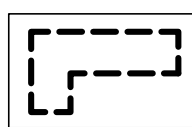
Prospetti con possibilità di elevazione del filo di gronda sino ad un massimo di cm. 50



Edifici o parti di fabbrica da recuperare anche con limitati interventi di ristrutturazione edilizia;



Edifici o parti di fabbrica suscettibili anche di demolizione ed eventuale ricostruzione parziale o totale, nell' ambito di progetti unitari estesi almeno all'intera cellula edilizia.



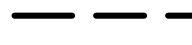
Inviluppi obbligatori per interventi di ricostruzione parziale o totale e per interventi di ampliamento e nuova costruzione in aree di tipo A5:
b - bassi fabbricati;
n° - numero dei piani fuori terra;



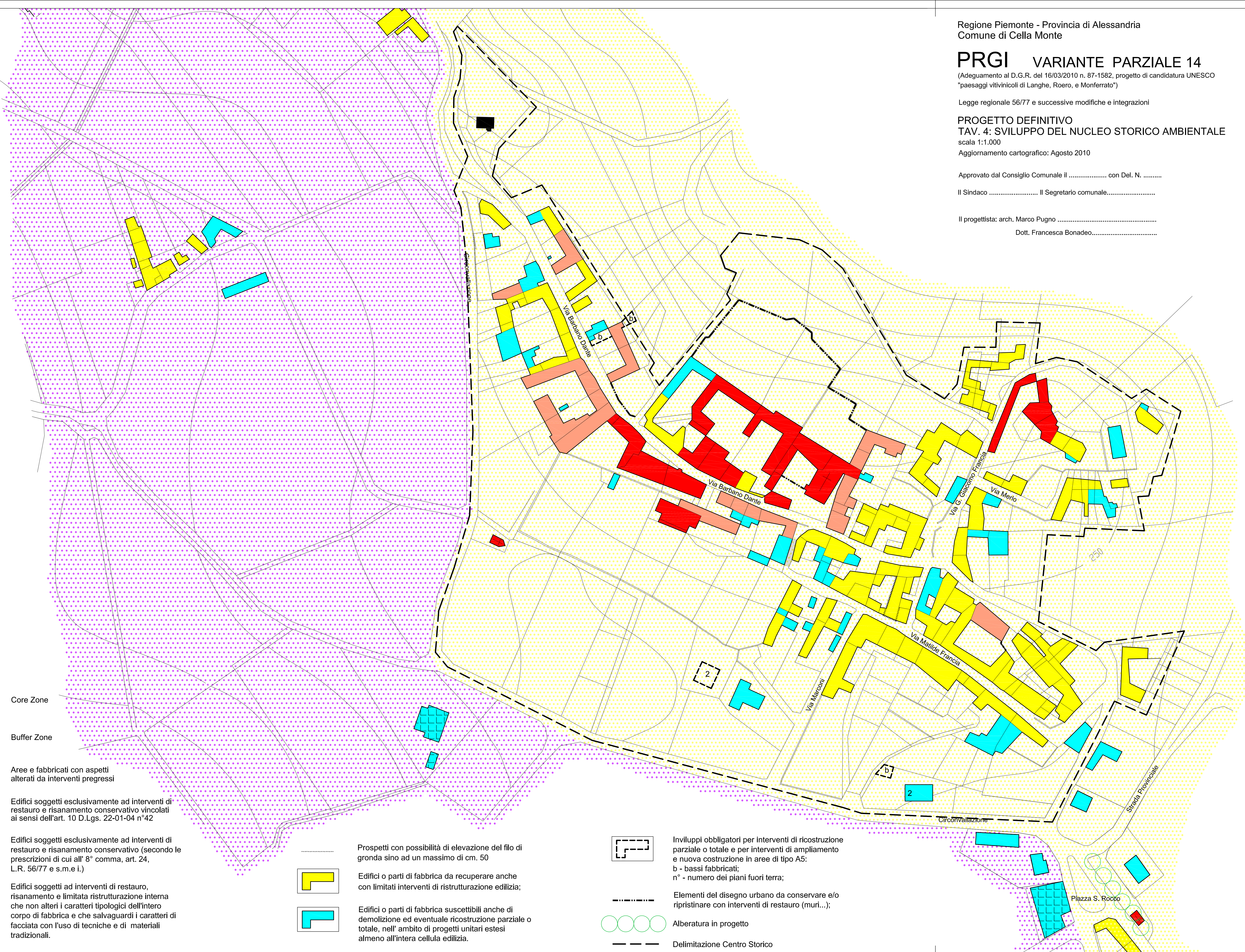
Elementi del disegno urbano da conservare e/o ripristinare con interventi di restauro (muri...);



Alteratura in progetto



Delimitazione Centro Storico



N.B. tutte le coperture a falde previste dovranno avere manto di coppi alla piemontese (strato superiore con coppi di recupero, strato inferiore con coppi nuovo con lastra sottocoppo).