

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI CASTELLETTO STURA

PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 47-34668 DEL 16/01/1990)

Stralci P.R.G. - VIGENTE

Estratto A - Stralcio Tav 3 - PROGETTO P.R.G.:
CENTRO ANTICO

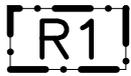
scala 1:1.000

Modifica ai sensi dell'art. 17, 12° comma,
lettera f), L.R. 56/77 e s. m. ed i.

LEGENDA

(PER I SIMBOLI RELATIVI AGLI ELEMENTI TEMATICI DELLO STATO DI FATTO VEDASI TAV. A1)

PROGETTO PRG : CENTRO ANTICO



COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

INTERVENTI AMMESSI



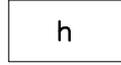
RESTAURO SCIENTIFICO



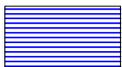
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE PER LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE



RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO



SOSTITUZIONE EDILIZIA CON SOPRAELEVAZIONE DEFINITA

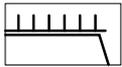


RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA O PARZIALE

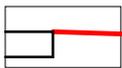


MANUTENZIONE, RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA E TOTALE

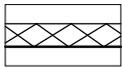
VINCOLI DI INTERVENTO



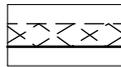
FACCIADE DA CONSERVARE



CORTINE MURARIE DA CONSERVARE



PORTICI ESISTENTI



PORTICI IN PROGETTO

ELEMENTI DI INTERESSE DOCUMENTARIO



PITTURE MURALI



VERDE PRIVATO

AREE SERVIZI PUBBLICI



EDIFICI DESTINATI A SERVIZI PUBBLICI



AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI



AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI IN PROGETTO



MUNICIPIO



CHIESA, CAPPELLA



CANONICA



VERDE



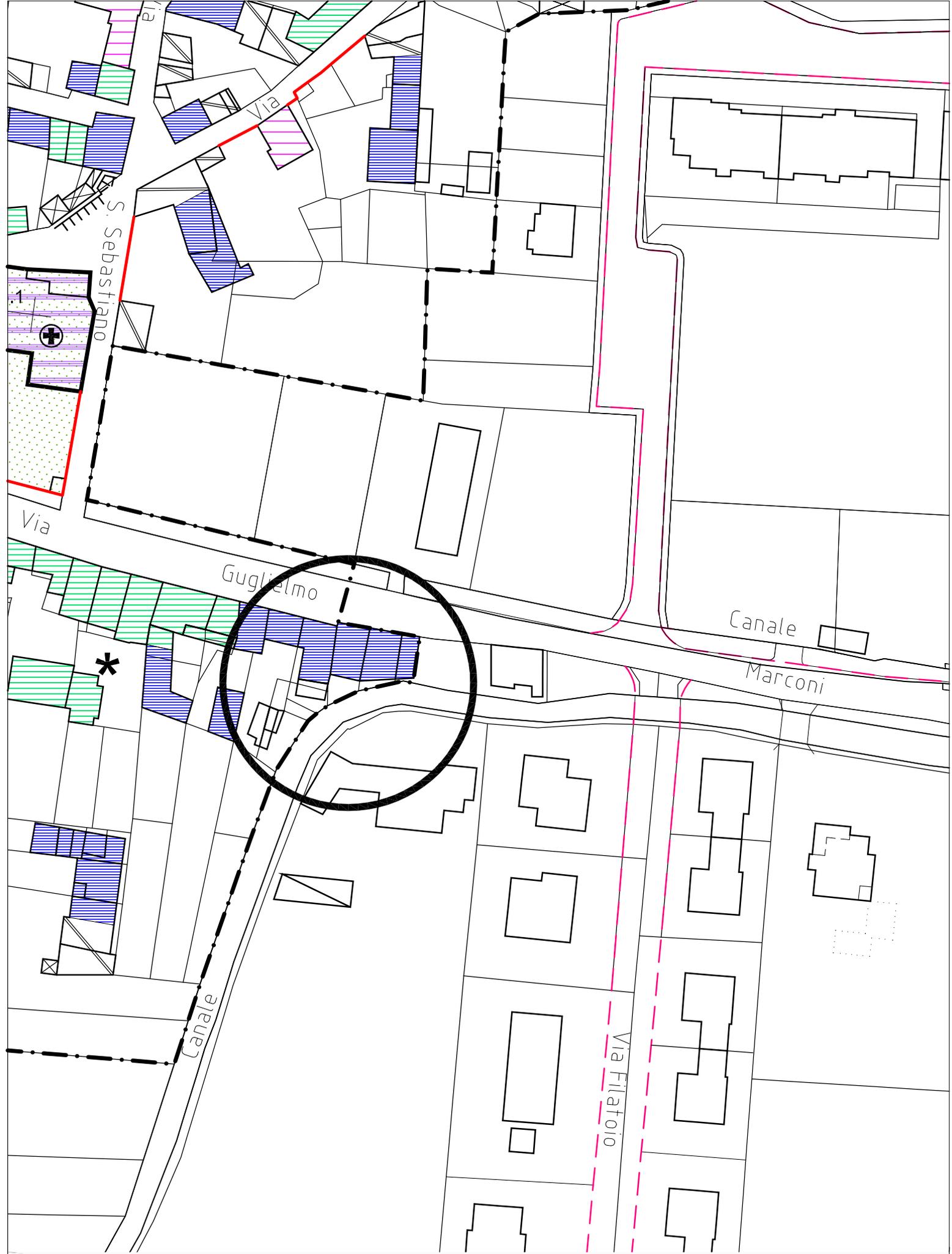
PARCHEGGI



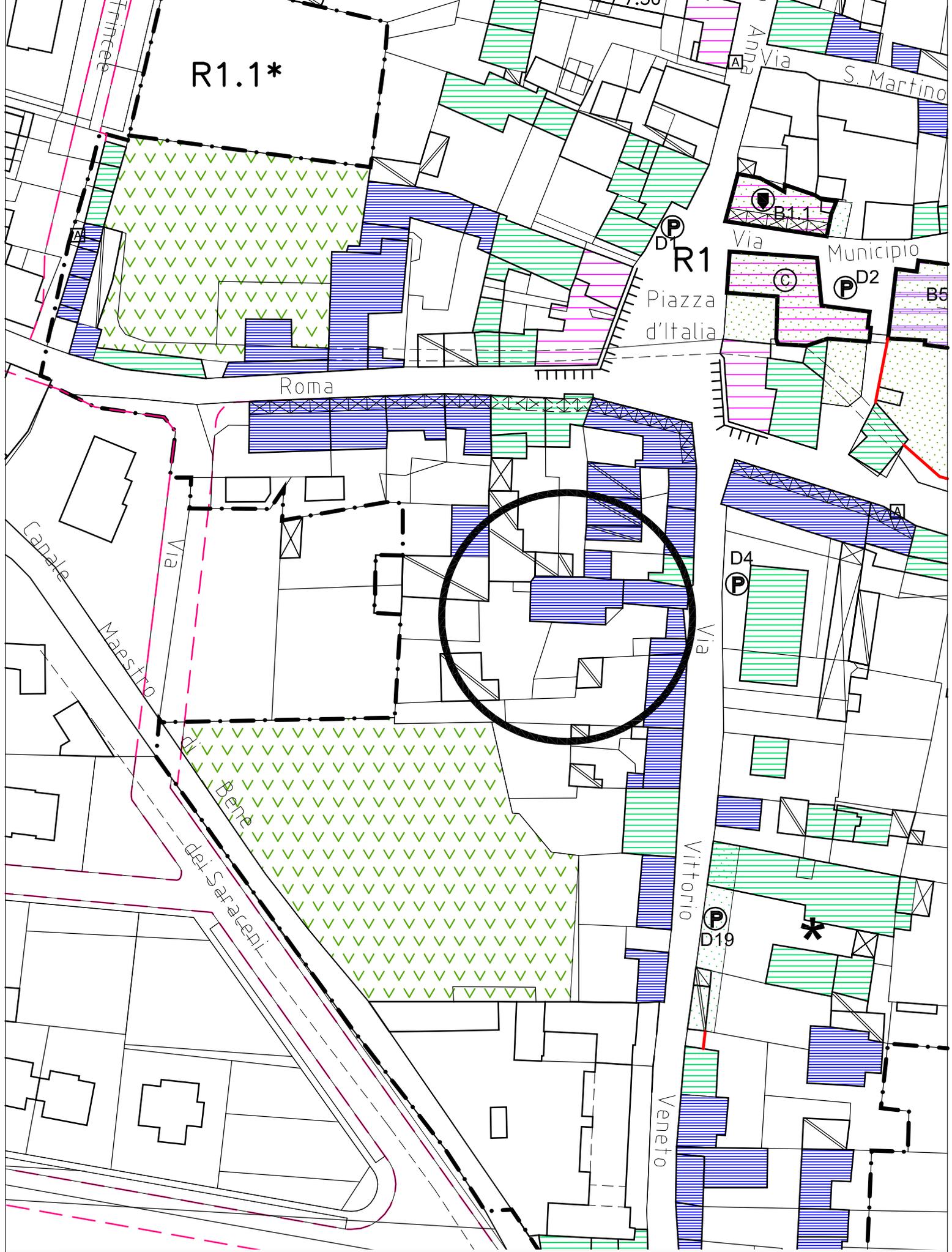
AREE O FABBRICATI SOGGETTI A NORMA SPECIFICA



AREE SOGGETTE AD USI CIVICI



Estratto 1: Modifica ai sensi dell'art. 17, 12° comma, lettera f), L.R. 56/77 e s. m. ed i.



Estratto 2: Modifica ai sensi dell'art. 17, 12° comma, lettera f), L.R. 56/77 e s. m. ed i.

ART. 12 – R1 – COMPLESSI DI INTERESSE STORICO–AMBIENTALE.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico–ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno.
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente; le aree di cui al presente articolo sono classificate ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. per quanto disposto al comma 10 , art. 40 ed al comma 6, art. 41 bis, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. e al comma 15 dell'art. 49 della L.R. 56/77 smi.
- 3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso conformemente a quanto previsto nell'art. 11 precedente.
- 4 Il P.R.G. individua gli edifici di interesse architettonico ed ambientale per i quali sono ammessi mediante intervento diretto (oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria) gli interventi di restauro scientifico e di risanamento conservativo come topograficamente individuati. Il P.R.G. individua altresì elementi tipologici ed architettonici da salvaguardare che debbono essere, in caso di intervento, oggetto di conservazione ai sensi dell'art. 28 seguente.
- 5 L'Autorità comunale, sentita la Commissione edilizia, può motivatamente imporre, in sede di esame di richieste d'intervento edilizio, anche per edifici o singoli elementi architettonici non individuati topograficamente dal P.R.G. specifici tipi d'intervento o particolari prescrizioni atte a garantirne la salvaguardia.
- 6 Negli edifici non individuati ai sensi del precedente 4' comma, e fatto salvo il disposto del comma 5, sono consentiti, mediante intervento diretto, i seguenti interventi topograficamente individuati:
 - ristrutturazione edilizia interna o parziale;
 - ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale;
 - sostituzione edilizia ammessa solo nei casi con sopraelevazione definita.

L'intervento di ristrutturazione edilizia interna o parziale, individuato per gli edifici non totalmente compromessi da interventi già eseguiti o dall'attuale stato di conservazione, è mirato al recupero architettonico e funzionale dell'immobile ed al ripristino anche mediante la parziale ricostruzione degli elementi tipologici e formali originari.

L'intervento di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale, individuato per gli edifici di recente ricostruzione od oggetto di ristrutturazione totale già eseguita, è mirato alla eliminazione degli elementi tipologici e formali in contrasto con i caratteri architettonici tradizionali locali ed alla loro sostituzione con elementi coerenti sotto il profilo architettonico-ambientale.

L'intervento di sostituzione edilizia con sopraelevazione definita, individuato per edifici carenti sotto il profilo conservativo e in relazione ad una piena possibilità di recupero per le destinazioni ammesse, è mirato alla loro ricostruzione con aumento dell'altezza esistente.

La sopraelevazione ammessa comporta l'aumento di un piano utile e non può superare quelle topograficamente individuate riferite alla linea di gronda.

- 7 Gli edifici per i quali non è previsto topograficamente uno specifico intervento edilizio possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna e totale. In sede di intervento dovranno essere salvaguardate o ripristinate le tipologie originarie o tipiche locali ed impiegati materiali e finiture di cui al successivo art. 27.
I fabbricati isolati sorti con le caratteristiche di bassi fabbricati ad uso ricovero, deposito e simili non possono in ogni caso essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso all'infuori di quelle accessorie.
- 8 Gli interventi edilizi appartenenti ad una categoria diversa da quella determinata topograficamente dal P.R.G., escludendosi comunque interventi di ristrutturazione urbanistica, possono essere realizzati esclusivamente a seguito di Variante ex art. 17, comma 7, operata su scelta motivata dall'Amministrazione Comunale.
- 9 Tutti gli interventi edilizi ammessi devono essere finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli immobili coerentemente all'importanza ed al valore storico-artistico, al valore ambientale degli stessi; contestualmente, deve essere attuata la riqualificazione delle aree di loro pertinenza.
In sede di intervento è obbligatorio provvedere all'eliminazione o alla sostituzione, con disegno e materiali idonei sotto il profilo architettonico-ambientale, dei manufatti aggiunti in epoca successiva ed in contrasto con i caratteri dell'edificio, quali tettoie, baracche ed ogni altro tipo di accessorio, nonché degli elementi di finitura o di arredo esterno non coerenti, quali ringhiere, serramenti, rivestimenti, pavimentazioni, recinzioni.

È ammessa altresì la realizzazione di accessori indispensabili, nonché la realizzazione di modesti ampliamenti per esigenze igienico-funzionali, contenuti nel 20% del volume residenziale esistente, purchè compatibili con la preesistenza in quanto realizzati con disegno e materiali idonei; 75 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale suddetta.

Gli interventi di sopraelevazione delle coperture di cui all'art. 8 precedente e gli ampliamenti di cui al capoverso precedente del presente comma sono comunque condizionati al rispetto delle seguenti cautele:

- la sopraelevazione è ammessa qualora sui fronti dell'edificio non risultino presenti elementi decorativi o figurativi che possano essere compromessi dalla sopraelevazione stessa;
- l'ampliamento è ammesso su edifici o loro parti non direttamente prospicienti spazi pubblici fatto salvo il caso in cui rappresenti una dilatazione del volume originario e non produca alterazioni dell'impatto visivo con porzioni aggiunte distinguibili rispetto al volume preesistente.

10 Nella sub-area R1.1 è ammessa la realizzazione di una volumetria pari a mc.550 per la realizzazione di un edificio ad uso residenziale per il quale dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- rapporto di copertura non superiore al 40%
- altezza massima 7,50 mt.
- piani realizzabili nr. 2 fuori terra
- modalità di intervento diretta

La nuova edificazione dovrà riprendere la tipologia e l'uso dei materiali caratterizzanti il conteso in cui si inserisce (zona R1).

11 L'intervento di ristrutturazione edilizia totale previsto per gli edifici localizzati in zona R1 tra via San Martino e via Municipio ed identificati a Catasto al Fg.2, partic. 239,485 sub.1-2,492 sub.1-2, 552, è assoggettato a P.C.C. al fine di prevedere la cessione di un'area ad uso pubblico attigua al Palazzo Comunale come individuata cartograficamente.

12 Sui fabbricati insistenti sul mapp. 163 del Fg. 2 del Catasto si concedono interventi di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale e/o di demolizione e ricostruzione a parità di volume (sostituzione edilizia) mediante permesso di costruire convenzionato, imponendo di riedificare mantenendo il nuovo filo in arretramento di metri 6 rispetto all'attuale sedime viario di Via Vittorio Veneto. L'area indicata in cartografia (arretramento mt. 6) dovrà essere oggetto di cessione al Comune per la realizzazione di parcheggi pubblici. La nuova edificazione dovrà riprendere la tipologia e l'uso dei materiali caratterizzanti il conteso in cui si inserisce (zona R1), la commissione edilizia potrà dettare indicazioni in merito.

- 13 Sui fabbricati insistenti sui mapp. 182, 183, 184, 564 e 885 del foglio n. 2 del Catasto si concedono interventi di demolizione e ricostruzione (mediante permesso di costruire) con possibilità di rialzo dell'attuale piano seminterrato a livello strada e con sopraelevazione del nuovo edificato fino al raggiungimento dell'altezza dei limitrofi edifici fronte strada (Via Marconi), in modo da rendere il prospetto d'insieme dell'area più omogeneo. È concesso inoltre di intervenire anche sul fabbricato situato nel cortile interno della stessa area con interventi di demolizione e ricostruzione in un pieno rispetto della norma antisismica attuale con incremento di volumetria del 20% ed una sopraelevazione di cm. 100. La nuova edificazione dovrà riprendere la tipologia e l'uso dei materiali caratterizzanti il conteso in cui si inserisce (zona R1), la commissione edilizia potrà dettare indicazioni in merito.

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI CASTELLETTO STURA

PIANO REGOLATORE GENERALE

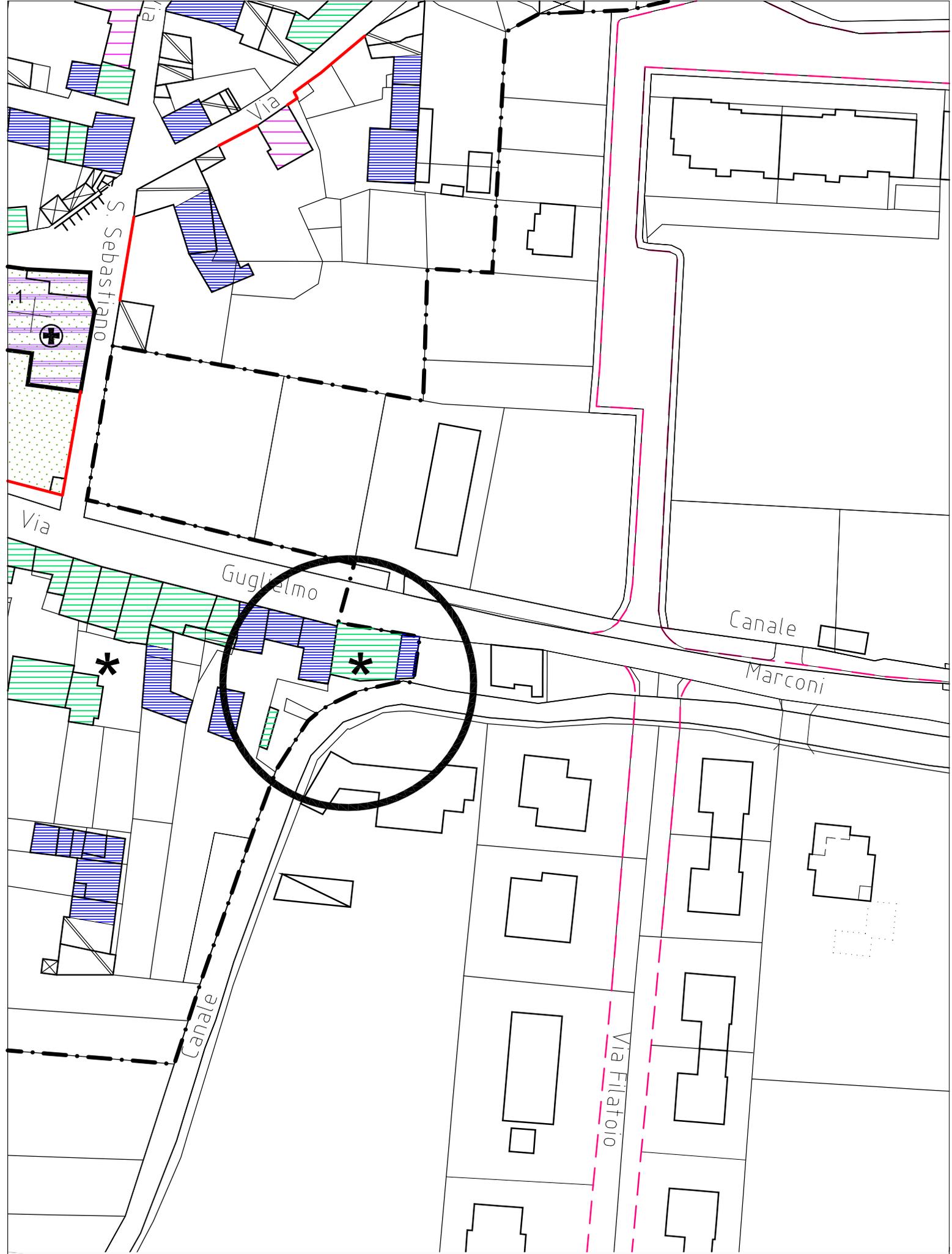
(APPROVATO CON D.G.R. N. 47-34668 DEL 16/01/1990)

Stralci P.R.G. - VARIATO

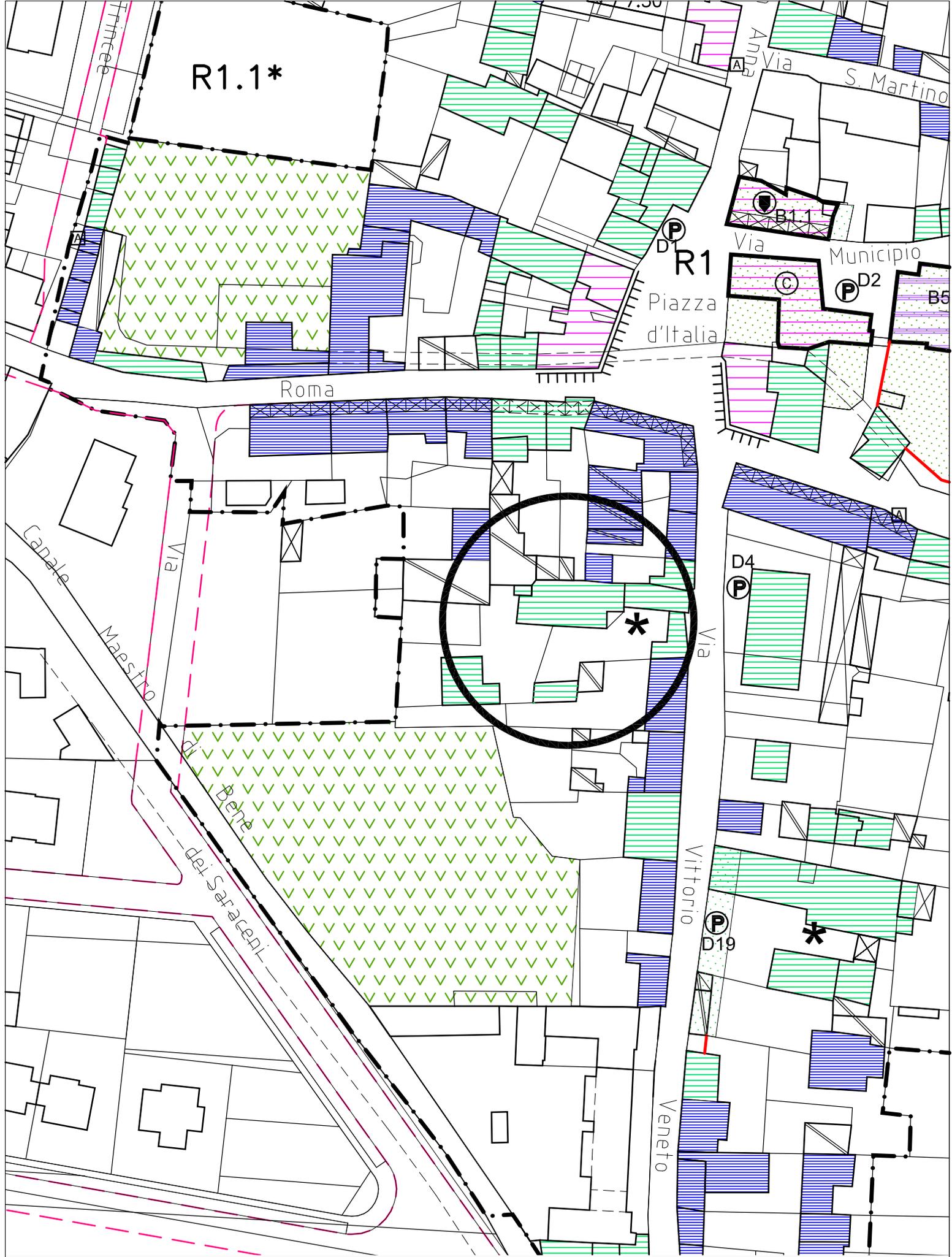
Estratto B - Stralcio Tav 3 - PROGETTO P.R.G.:
CENTRO ANTICO

scala 1:1.000

Modifica ai sensi dell'art. 17, 12° comma,
lettera f), L.R. 56/77 e s. m. ed i.



Estratto 1: Modifica ai sensi dell'art. 17, 12° comma, lettera f), L.R. 56/77 e s. m. ed i.



Estratto 2: Modifica ai sensi dell'art. 17, 12° comma, lettera f), L.R. 56/77 e s. m. ed i.

ART. 12 – R1 – COMPLESSI DI INTERESSE STORICO–AMBIENTALE.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico–ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno.
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente; le aree di cui al presente articolo sono classificate ai sensi dell’art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. per quanto disposto al comma 10 , art. 40 ed al comma 6, art. 41 bis, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. e al comma 15 dell’art. 49 della L.R. 56/77 smi.
- 3 Le destinazioni d’uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell’igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione d’uso conformemente a quanto previsto nell’art. 11 precedente.
- 4 Il P.R.G. individua gli edifici di interesse architettonico ed ambientale per i quali sono ammessi mediante intervento diretto (oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria) gli interventi di restauro scientifico e di risanamento conservativo come topograficamente individuati. Il P.R.G. individua altresì elementi tipologici ed architettonici da salvaguardare che debbono essere, in caso di intervento, oggetto di conservazione ai sensi dell’art. 28 seguente.
- 5 L’Autorità comunale, sentita la Commissione edilizia, può motivatamente imporre, in sede di esame di richieste d’intervento edilizio, anche per edifici o singoli elementi architettonici non individuati topograficamente dal P.R.G. specifici tipi d’intervento o particolari prescrizioni atte a garantirne la salvaguardia.
- 6 Negli edifici non individuati ai sensi del precedente 4' comma, e fatto salvo il disposto del comma 5, sono consentiti, mediante intervento diretto, i seguenti interventi topograficamente individuati:
 - ristrutturazione edilizia interna o parziale;
 - ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale;
 - sostituzione edilizia ammessa solo nei casi con sopraelevazione definita.

L'intervento di ristrutturazione edilizia interna o parziale, individuato per gli edifici non totalmente compromessi da interventi già eseguiti o dall'attuale stato di conservazione, è mirato al recupero architettonico e funzionale dell'immobile ed al ripristino anche mediante la parziale ricostruzione degli elementi tipologici e formali originari.

L'intervento di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale, individuato per gli edifici di recente ricostruzione od oggetto di ristrutturazione totale già eseguita, è mirato alla eliminazione degli elementi tipologici e formali in contrasto con i caratteri architettonici tradizionali locali ed alla loro sostituzione con elementi coerenti sotto il profilo architettonico-ambientale.

L'intervento di sostituzione edilizia con sopraelevazione definita, individuato per edifici carenti sotto il profilo conservativo e in relazione ad una piena possibilità di recupero per le destinazioni ammesse, è mirato alla loro ricostruzione con aumento dell'altezza esistente.

La sopraelevazione ammessa comporta l'aumento di un piano utile e non può superare quelle topograficamente individuate riferite alla linea di gronda.

- 7 Gli edifici per i quali non è previsto topograficamente uno specifico intervento edilizio possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna e totale. In sede di intervento dovranno essere salvaguardate o ripristinate le tipologie originarie o tipiche locali ed impiegati materiali e finiture di cui al successivo art. 27.
I fabbricati isolati sorti con le caratteristiche di bassi fabbricati ad uso ricovero, deposito e simili non possono in ogni caso essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso all'infuori di quelle accessorie.
- 8 Gli interventi edilizi appartenenti ad una categoria diversa da quella determinata topograficamente dal P.R.G., escludendosi comunque interventi di ristrutturazione urbanistica, possono essere realizzati esclusivamente a seguito di Variante ex art. 17, comma 7, operata su scelta motivata dall'Amministrazione Comunale.
- 9 Tutti gli interventi edilizi ammessi devono essere finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli immobili coerentemente all'importanza ed al valore storico-artistico, al valore ambientale degli stessi; contestualmente, deve essere attuata la riqualificazione delle aree di loro pertinenza.
In sede di intervento è obbligatorio provvedere all'eliminazione o alla sostituzione, con disegno e materiali idonei sotto il profilo architettonico-ambientale, dei manufatti aggiunti in epoca successiva ed in contrasto con i caratteri dell'edificio, quali tettoie, baracche ed ogni altro tipo di accessorio, nonché degli elementi di finitura o di arredo esterno non coerenti, quali ringhiere, serramenti, rivestimenti, pavimentazioni, recinzioni.

È ammessa altresì la realizzazione di accessori indispensabili, nonché la realizzazione di modesti ampliamenti per esigenze igienico-funzionali, contenuti nel 20% del volume residenziale esistente, purchè compatibili con la preesistenza in quanto realizzati con disegno e materiali idonei; 75 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale suddetta.

Gli interventi di sopraelevazione delle coperture di cui all'art. 8 precedente e gli ampliamenti di cui al capoverso precedente del presente comma sono comunque condizionati al rispetto delle seguenti cautele:

- la sopraelevazione è ammessa qualora sui fronti dell'edificio non risultino presenti elementi decorativi o figurativi che possano essere compromessi dalla sopraelevazione stessa;
- l'ampliamento è ammesso su edifici o loro parti non direttamente prospicienti spazi pubblici fatto salvo il caso in cui rappresenti una dilatazione del volume originario e non produca alterazioni dell'impatto visivo con porzioni aggiunte distinguibili rispetto al volume preesistente.

10 Nella sub-area R1.1 è ammessa la realizzazione di una volumetria pari a mc.550 per la realizzazione di un edificio ad uso residenziale per il quale dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- rapporto di copertura non superiore al 40%
- altezza massima 7,50 mt.
- piani realizzabili nr. 2 fuori terra
- modalità di intervento diretta

La nuova edificazione dovrà riprendere la tipologia e l'uso dei materiali caratterizzanti il conteso in cui si inserisce (zona R1).

11 L'intervento di ristrutturazione edilizia totale previsto per gli edifici localizzati in zona R1 tra via San Martino e via Municipio ed identificati a Catasto al Fg.2, partic. 239,485 sub.1-2,492 sub.1-2, 552, è assoggettato a P.C.C. al fine di prevedere la cessione di un'area ad uso pubblico attigua al Palazzo Comunale come individuata cartograficamente.

12 Sui fabbricati insistenti sul mapp. 163 del Fg. 2 del Catasto si concedono interventi di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale e/o di demolizione e ricostruzione a parità di volume (sostituzione edilizia) mediante permesso di costruire convenzionato, imponendo di riedificare mantenendo il nuovo filo in arretramento di metri 6 rispetto all'attuale sedime viario di Via Vittorio Veneto. L'area indicata in cartografia (arretramento mt. 6) dovrà essere oggetto di cessione al Comune per la realizzazione di parcheggi pubblici. La nuova edificazione dovrà riprendere la tipologia e l'uso dei materiali caratterizzanti il conteso in cui si inserisce (zona R1), la commissione edilizia potrà dettare indicazioni in merito.

- 13 Sui fabbricati insistenti sui mapp. 182, 183, 184, 564 e 885 del foglio n. 2 del Catasto si concedono interventi di demolizione e ricostruzione (mediante permesso di costruire) con possibilità di rialzo dell'attuale piano seminterrato a livello strada e con sopraelevazione del nuovo edificato fino al raggiungimento dell'altezza dei limitrofi edifici fronte strada (Via Marconi), in modo da rendere il prospetto d'insieme dell'area più omogeneo. È concesso inoltre di intervenire anche sul fabbricato situato nel cortile interno della stessa area con interventi di demolizione e ricostruzione in un pieno rispetto della norma antisismica attuale con incremento di volumetria del 20% ed una sopraelevazione di cm. 100. La nuova edificazione dovrà riprendere la tipologia e l'uso dei materiali caratterizzanti il conteso in cui si inserisce (zona R1), la commissione edilizia potrà dettare indicazioni in merito.
- 14 **Sui fabbricati insistenti sul mapp. 193 e 195 del Fg. 2 del Catasto si concedono interventi di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale e/o di demolizione e ricostruzione a parità di volume (sostituzione edilizia) mediante permesso di costruire diretto, imponendo di riedificare mantenendo il filo dell'attuale sedime viario di Via Guglielmo Marconi. È altresì assentita in ogni caso la sopraelevazione di mt. 1,00 dell'attuale altezza massima della linea di gronda e colmo. La nuova edificazione dovrà riprendere la tipologia e l'uso dei materiali caratterizzanti il conteso in cui si inserisce (zona R1), la commissione edilizia potrà dettare indicazioni in merito.**
- 15 Sui fabbricati insistenti sul mapp. 638, 639, 641, 642 e 1209 del Fg. 2 del Catasto si concedono interventi di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale e/o di demolizione e ricostruzione mediante permesso di costruire diretto, imponendo di riedificare mantenendo il filo dell'attuale sedime viario di Via Vittorio Veneto. È altresì assentita in ogni caso la sopraelevazione di mt. 1,00 dell'attuale altezza massima della linea di gronda e colmo, nonché la possibilità di ampliamento volumetrico del 20% delle strutture esistenti. La nuova edificazione dovrà riprendere la tipologia e l'uso dei materiali caratterizzanti il conteso in cui si inserisce (zona R1), la commissione edilizia potrà dettare indicazioni in merito.