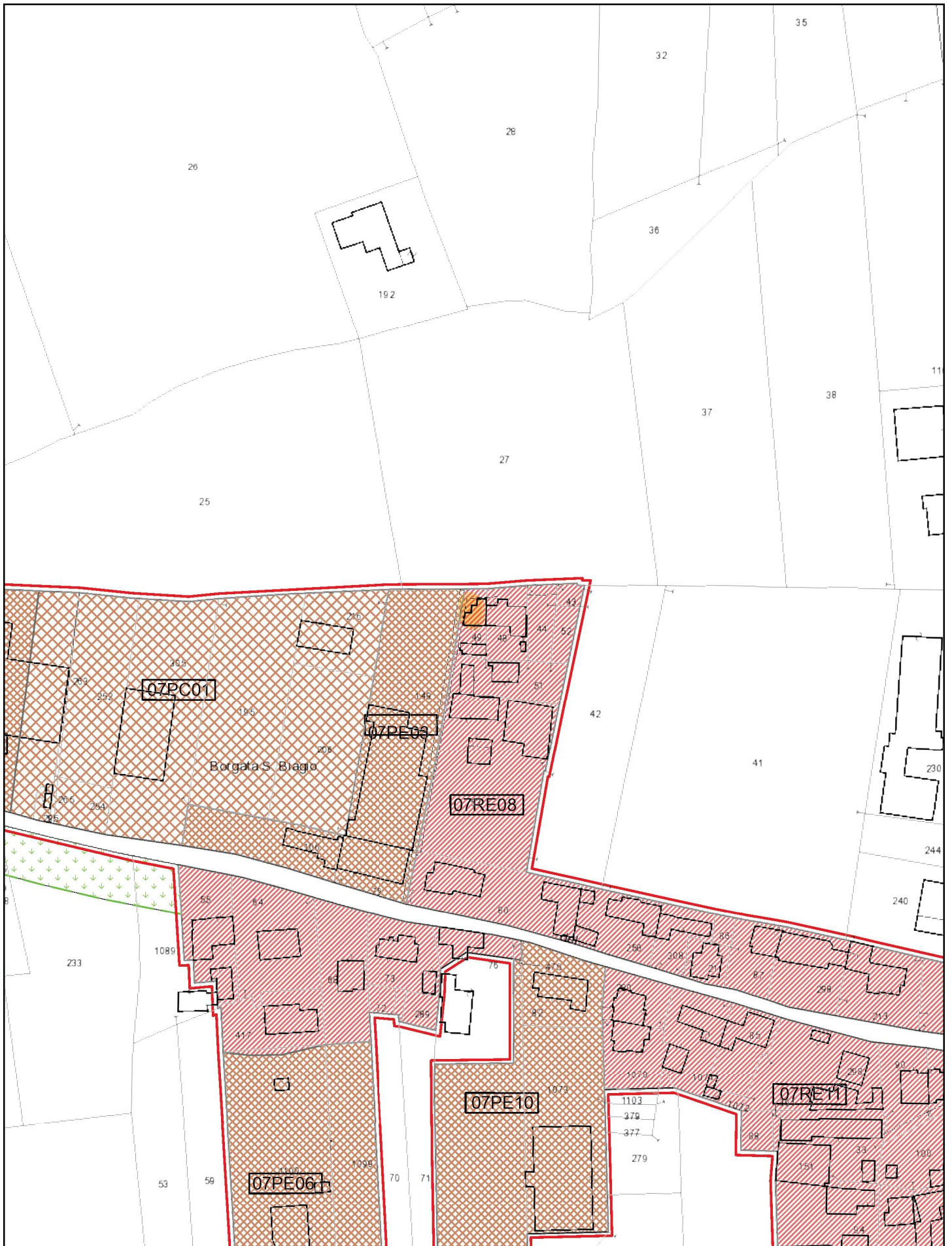


ESTRATTO DI P.R.G.C.


















Comune di CENTALLO



Legenda





















Cartografia catastale (Aggiornamento febbraio 2025)

-  Confini di mappa
-  Fabbricati
-  Particelle
-  Strade
-  Acque
-  Numeri particelle
-  Termine comunale
-  Termine particellare
-  Graffa di annessione
-  Punto trigonometrico
-  Punto fiduciale
-  Segno convenzionale di unione
-  Flusso scorrimento acque
-  Riporti particelle
-  Linee varie

Piano Regolatore - Variante Parziale 1/2022 - Sviluppo del territorio

-  RS Area residenziale di Interesse Storico Artistico Ambientale
-  RA Area residenziale di Interesse Documentario Ambientale
-  RE Area residenziale esistente
-  RC Area residenziale di completamento
-  RN Area residenziale di nuovo impianto
-  PE Area produttiva esistente
-  PC Area produttiva di riordino e completamento
-  PN Area produttiva di nuovo impianto
-  TE Aree terziarie esistenti
-  Edifici tutelati art. 24 L.R. 56/77
-  Edificio o area soggetto a norma specifica
-  SC Servizi pubblici - area pedonale
-  SC Servizi pubblici - pista ciclabile
-  SI Servizi pubblici - istruzione
-  SC Servizi pubblici - interesse comune
-  SG Servizi pubblici - Verde di interesse generale
-  SV Servizi pubblici - Verde, gioco, sport
-  SP Servizi pubblici - parcheggi
-  SS Servizi pubblici - insediamenti produttivi e terziari
-  IA Area inedificabile ambientale - verde privato
-  IR Area inedificabile di rispetto



-  AS Aree Speciali
-  G Aree per attrezzature tecnologiche D = depuratore
-  Fiumi, torrenti
-  Tenimenti dell'Ordine Mauriziano oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico, c.1, lett. c, art. 136, D.Lgs 42/04 (D.G.R. 04/08/2014 nr. 37-227)
-  Strumenti Urbanistici Esecutivi
-  Strumenti Urbanistici Esecutivi in Atto
-  Concessione Convenzionata
-  Perimetro abitato
-  Perimetro centro storico
-  Fasce di rispetto
-  Fasce di rispetto corsi d'acqua
-  Limite di rispetto corsi d'acqua principali - 150 m ai sensi L. 431/85
-  Fascia di rispetto cimiteriale
-  Suddivisione codice aree
-  Are Inondabile
-  Area di esproprio per la realizzazione opere di difesa idraulica
-  Area di occupazione temporanea per la realizzazione opere di difesa idraulica
-  Area soggetta a vincolo archeologico
-  A1 Addensamento storico rilevante: Centro storico
-  L2 Localizzazione urbano - periferica non addensata: Regione San Quirico



Comune di CENTALLO

Informazioni

- **Cartografia catastale**
 - **Terreni**
 - CENTALLO Foglio 34 Num. 49
Sup. catastale mq. 305
 - **Fabbricati**
 - Foglio 34 Num. 49
- **Strumenti urbanistici**
 - **Variante 1 - 2022**
 - **Destinazione urbanistiche**
 - RE - Area residenziale esistente (07RE08) - Art.21, Tab.RE
 - **Classi geologiche**
 - I - Classe I - Art.16



Art. 21 - Norme per gli insediamenti residenziali:

RE

Esistenti da mantenere allo stato di fatto.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato in tutto o in parte, nel quale sono ammessi limitati incrementi di volume, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio urbano da mantenere allo stato di fatto sono confermate agli usi abitativi e complementari in atto.

2.1. Destinazioni d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima del 70%:

- r : residenza di tipo generale;
- s : servizi pubblici;

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima del 30%:

- t : attività produttive del settore terziario, attività direzionali e pubblici esercizi;
- pal: attività artigianali di servizio, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose né moleste.

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi; nei limiti degli specifici piani di settore per quelli non residenziali.

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D5 - Le destinazioni artigianali di cui al punto D2 sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di :

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, demolizione con ricostruzione e ricomposizione volumetrica, riqualificazione formale ambientale.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G. per edifici con volumetrie superiori all'indice dell'area, nuova costruzione.

C2 - Ampliamento o Completamento (anche con nuova edificazione) delle volumetrie esistenti, inferiori alle consistenze ammesse per l'area, con i seguenti indici:

- a) densità fondiaria: 1,00 mc./mq.
- b) rapporto di copertura: 50%
- c) numero piani fuori terra: 3
- d) altezza massima di edificazione: m.10,50 o pari all'esistente;
- e) distanze tra fabbricati: in aderenza o confrontanza tra le fronti opposte con minimo di m. 10,00 tra pareti finestrate;
- f) distanze dai confini della zona non inferiore a m.5,00 ove non in aderenza;
- g) distanza dalla strada m. 6,00 o in allineamento all'esistente.

C3 - Completamento con le consistenze quantitative previste dai P.E.C. già approvati e vigenti per le aree:

- 02RE09: (densità fondiaria mc./mq. 1,20)
- 03RE08 a: (densità fondiaria mc./mq. 1,20)
- 03RE08 b: (densità fondiaria mc./mq. 0,60)
- 03RE09: (densità fondiaria mc./mq. 1,10)
- 03RE10a: (densità fondiaria mc./mq. 0,60)

- **03RE10b:** (densità fondiaria mc./mq. 0,60 da attuarsi mediante PCC)
- 03RE18: (densità fondiaria mc./mq. 0,60)
- 03RE20: (densità fondiaria mc./mq. 0,60)
- 03RE24: (densità fondiaria mc./mq. 0,50)
- 05RE08: (densità fondiaria mc./mq. 1,20)

C4 - Negli edifici esistenti, anche se presentano volumetrie superiori all'indice dell'area, sono ammesse ristrutturazioni edilizie con il recupero di tutti i volumi e tutte le superfici utili di calpestio esistenti, anche di fabbricati artigianali e rurali, e dei sottotetti che abbiano le caratteristiche di abitabilità.

C5 - Negli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti a densità saturata, al momento dell'adozione della presente variante di P.R.G., sono ammessi modesti ampliamenti delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale esistente o comunque di almeno mq.25, con inserimenti ambientali omogenei che evitino aggregazioni deturpanti e senza variazione del numero delle unità/alloggi. Tali interventi sono concedibili "una tantum" e sono consentiti laddove non esistano altri volumi recuperabili, di cui al precedente punto C4; sono altresì ammessi in via preferenziale se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo e sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze di cui al successivo punto C6.

C6 - Adeguamenti alle altezze minime interne di piano quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi.

Sono ammessi con concessione diretta: per sopraelevazioni fino a cm.90 per edifici uni e bi familiari; per sopraelevazioni fino a cm.50 per edifici plurifamiliari.

Sono condizionati alla preventiva formazione di Piano di Recupero per sopraelevazioni fino a cm.120, entro l'altezza massima di edificazione di m.10,50.

Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

C7 - Interventi su edifici esistenti volti ad adeguarli sotto il profilo tecnico impiantistico, con sopraelevazioni per formazione dei volumi tecnici.

C8 - Interventi del comune o di altri Enti Pubblici per la realizzazione di servizi di interesse generale o per l'adeguamento di quelli esistenti, con indici di densità fondiaria anche superiori a quelli del punto C2 entro comunque i limiti di cui all'art.23 delle presenti norme.

C9 - Costruzione di tettoie o bassi fabbricati accessori, entro il limite di mq.60 di superficie coperta **per ogni unità abitativa**, computata al lordo di quelli già esistenti, anche in aderenza, ovvero anche a confine, secondo l'art. 40 punto I delle presenti norme.

C10 - Per le attività artigianali esistenti, compatibili con il carattere residenziale della zona e non nocive e non moleste, sono ammessi aumenti di superficie coperta fino al 50% dell'esistente, per adeguamento delle attrezzature e degli impianti produttivi, entro il 40% del rapporto di copertura dell'area di pertinenza.

2.4. **Assetto qualitativo. Q**

Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari.

Q3 - Assetto tipologico di edifici per il commercio, per attività direzionali e per attrezzature ricettive.

Q4 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici di qualsiasi genere.

Q5 - Assetto tipologico di edifici per usi sociali e culturali.

Q6 - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi sociali e terziari ammessi e per il tempo libero.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q7 - Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per

eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;

Q8 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione;

3. Condizioni.

3.1. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett.e dell'art.17 L.R.U., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3.2. Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.3. Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica Convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di dismissione e di realizzazione delle opere e delle urbanizzazioni, anche a carico dei proponenti.

3.4. Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti L e M dell'art.40 delle presenti Norme.

3.5. Le aree per servizi all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità'.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica di cui al punto 2.2. e funzionale di cui al punto 3.1. dell'art.15 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art.16 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: l'articolo 40 punto Q, nonché gli articoli 27 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

4.4. L'attuazione dell'area 06RE05 è soggetta a P. di R. con recupero dei volumi esistenti nel rispetto dei parametri di cui alla precedente lettera C2 ad esclusione dell'indice di densità fondiaria.

4.5. *Qualora si intervenga con interventi edilizi sulla porzione di fabbricato ricadente in ambito 03RE17 prospiciente Via Roata Chiusani (identificato al Fg. 20, map. 199 ed appositamente individuato cartograficamente) che ne determinino il mantenimento o ricostruzione all'interno di una fascia avente profondità di metri 24, misurati da Via Roata Chiusani, si dovranno rispettare le disposizioni di carattere architettonico previste per gli ambiti RA.*

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

1. Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli geologico-tecnici per le aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza, tali aree pertanto sono oggetto di indagini geognostiche preliminari in riferimento all'art. 14, comma 2b, della L.R.U.

2. Per tutte le aree normative si applicano le condizioni di salvaguardia geologico-tecnica, riportate nell'allegato tecnico della presente Variante e sotto elencato: -Relazione Geologico-Idrogeologico-Tecnica e Fascicolo normativo supplementare.

Le risultanze delle indagini geognostiche preliminari vengono descritte, in forma di scheda monografica, nella Relazione Geologico-Idrogeologico-Tecnica.

3. Il territorio comunale viene suddiviso in tre classi di idoneità urbanistica, secondo le seguenti prescrizioni geologico-tecniche di carattere generale, con riferimento alla zonizzazione definita nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, redatta in base alla Circolare Regionale P.d.G.R. n.7/LAP del 06.05.1996.

3.1. Classe I: porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

3.2. Classe II: porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

3.3. Classe III: porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

3.3.1. Classe IIIa): porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art.31 della L.R.56/77.

3.3.2. Classe IIIb): porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art.31 della L.R.56/77 Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

3.3.3. Classe IIIc): porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla legge 9.7.1908 n.445. Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo.

4. L'individuazione nelle aree normative delle Classi di edificabilità comporta l'osservanza delle relative specifiche norme per l'ammissibilità ed il condizionamento attuativo degli interventi previsti.

5. Le destinazioni d'uso individuate nelle planimetrie e nella normativa di P.R.G. risultano conformi con le classi di idoneità riportate nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla destinazione urbanistica.

6. Per tutte le aree normative si applicano le prescrizioni relative alle verifiche condotte sulle singole aree suscettibili di trasformazioni urbanistico-edilizie e le condizioni di salvaguardia geologico-tecnica, riportate nella Relazione geologico-tecnica, redatta in base alla Circolare Regionale P.R.G. n. 7/LAP del 6.5.1996. Tali prescrizioni riportate nell'art.37 delle presenti norme sono da ritenersi vincolanti.

7. Per tutte le aree comprese nelle fasce fluviali A B e C, indicate in cartografia, valgono i disposti di cui al "Progetto di variante al PAI - Rete idrografica minore naturale della Regione Piemonte" adottato, ai sensi del

combinato disposto degli artt. 18, comma 1 e 17, comma 6ter della legge 18.05.1989 n. 183, dall'Autorità di Bacino del Fiume Po, con Deliberazione n. 18/2004 del 05.10.2004.

Fino all'entrata in vigore del DPCM di approvazione della Variante citata o, in mancanza, per un periodo pari e comunque non superiore a tre anni dall'adozione della Deliberazione n. 18/2004 del 05.10.2004, sono sottoposte a misure temporanee di salvaguardia di cui all'art. 17, comma 6bis, della L. n. 183/89, le aree comprese nella fascia A e B e delimitate da apposito segno grafico, limitatamente alle prescrizioni contenute nei seguenti articoli delle Norme di Attuazione del PAI: art. 29, comma 2; art. 30, comma 2; art. 32, commi 3 e 4; art. 38; art. 38bis; art. 39, commi 1, 2, 3, 4, 5, 6; art. 41.

Nei territori della fascia C situati a tergo del limite di progetto della fascia B e delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la fascia B e C", in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici sono tenuti a valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse, ad applicare anche parzialmente, fino all'avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli delle Norme di Attuazione del PAI relativi alla fascia B.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE





N=2000

3-Set-2025.17:57:43
Protocollo pratica "297193/2025"

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

Comune: (CN) CENTALLO
Foglio: 34