

Concessione Edilizia n° 874
del 20 agosto 1982
prot. gen. n° 25339
con estratto elaborati

Il Capo Uff.

Il Capo Sezione

log. tecnica

MINUTA



COMUNE DI NOVARA
SEZIONE EDILIZIA - URBANISTICA

Prot. Gen. N. 25339

Addi 20 AGO. 1982

IL SINDACO

sull'istanza in data 3.3.1982, elaborati 21.5.1982 ed istanza in data 8.7.1982;
di

Codice Fiscale N°

per ottenere la concessione di demolire e costruire mura-
ture, tramezzature e scale, modifica di aperture, a sistema-
zione di fabbricato parte su due e parte su tre piani
f.t. oltre ammezzato, nonché parte interrata, in Via Ne-
groni n.4;

in conformità ai disegni allegati all'istanza: (Progettista - Codice Fiscale

Visto il parere degli uffici municipali d'igiene, polizia e tecnico;

Sentito il parere della C.E. nelle sedute in data 23.
4.1982 e 21.5.1982; Vista la copia dell'atto rog. Nota-
io dott. in data 2 R.G.N.;

Viste le quiet. n. 5821 e n. 5822 del 28.7.1982 per con- (1)
rimanendo salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi;

DETERMINA:

Si rilascia la chiesta concessione a condizione che il piano
ammezzato non sia destinato a scopi abitativi ma de-
stinato esclusivamente per servizi e similari;

con l'obbligo della osservanza, sotto la sua piena responsabilità di tutte le

107

100-0144

REMOVED FROM FILE

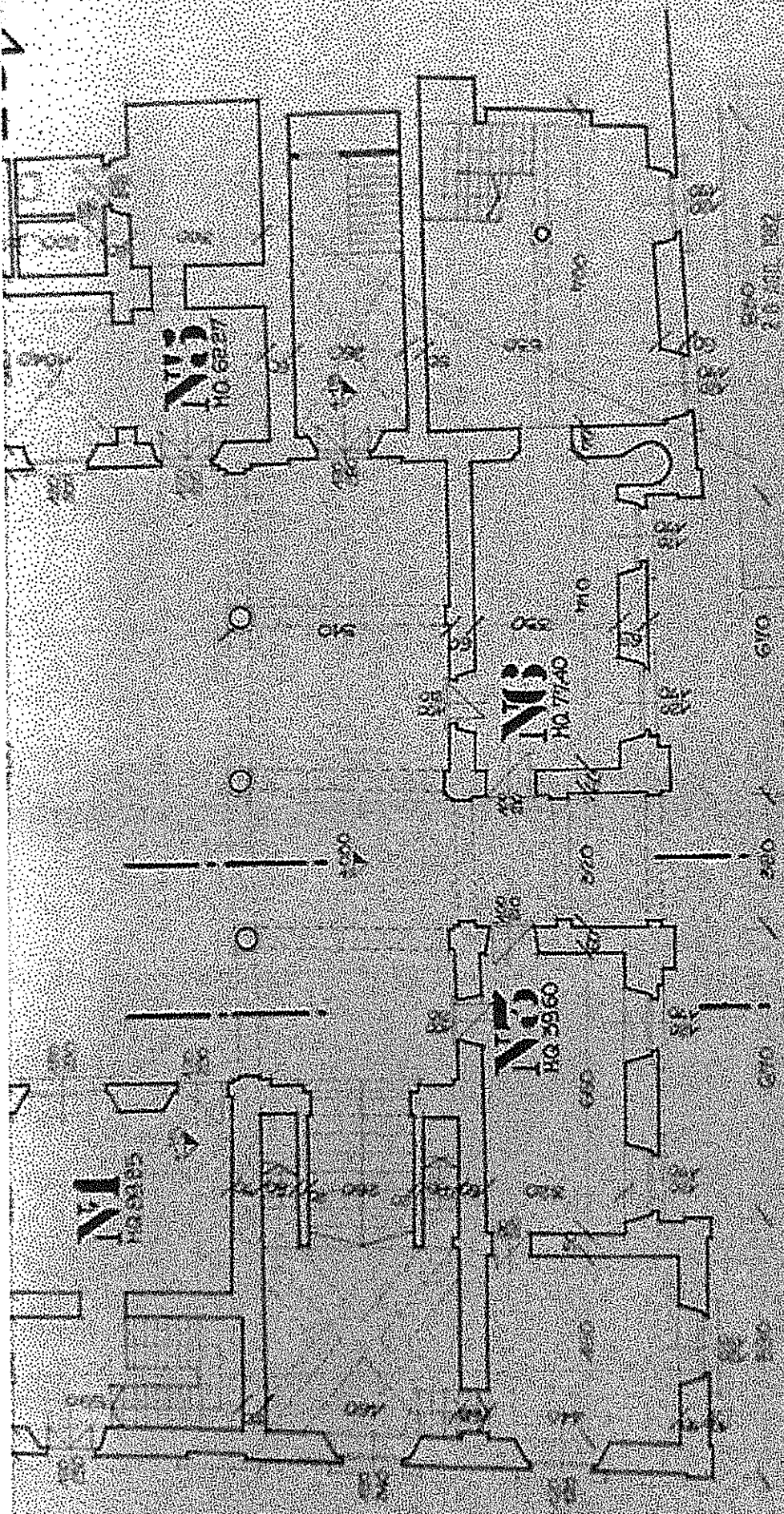
VALERIO RENDI, DIRIGENTE DI

CHICAGO & NORTHVALE, ILL.

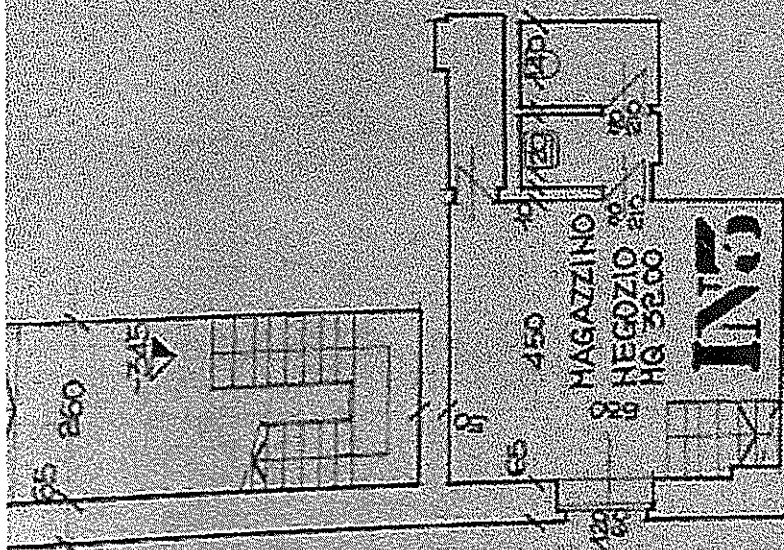
[illegible]

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

VIA NEGHERONI



VIA DEI VITI



VIA NEGHERONI

PI
SS

Concessione Edilizia di Variante n° 453
del 02 giugno 1983
prot. gen. n° 3130

Il Capo Uff.
Il Capo Sezione

MINUTA



COMUNE DI NOVARA
SEZIONE EDILIZIA - URBANISTICA

Prot. Gen. N. 3130

Addi 2 GIU. 1983

IL SINDACO

sull'istanza in data 24.1.1983

di

Codice Fiscale N°

per ottenere la concessione di varianti alla concessione P.G.
25339 del 20.8.1982 relative alla sostituzione dei
solai in legno e realizzazione di solette di rinfor-
zo per le campate a volta, in Via Negrone n.4;

in conformità ai disegni allegati all'istanza: (Progettista-Codice Fiscale
1)

Visto il parere degli uffici municipali d'igiene, polizia e tecnico;

Sentito il parere della C.E. nella seduta in data 25.
3.1983; Viste le quiet. n. 6889 e n. 6890 del 11.5.1983
per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;
rimanendo salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi;

DETERMINA:

Si rilascia la concessione alle opere di consolida-
mento e di sostituzione dei solai;

con l'obbligo della osservanza, sotto la sua piena responsabilità di tutte le

453

Concessione Edilizia di Variante n° 735
del 10 luglio 1984
prot. gen. n° 871

Il Capo Ufficio

Il Capo Sezione



MINUTA

COMUNE DI NOVARA

RIPARTIZIONE URBANISTICA ED ASSETTO DEL TERRITORIO

10 LUG. 1984

Prot. Gen. N. 871

Addi

IL SINDACO

sull'istanza in data 12.3.1984

di

Codice Fiscale N. 6

per ottenere la concessione di varianti alla concessione
P.C. 25329 del 20.8.82 relative al rifaci-
mento dell'ultima solai del tetto di copertura
con soletta in laterizio montato in fibrocemento
e soprastanti coppi, in Via Negrini 4,

in conformita' ai disegni allegati all'istanza : (Progettista - Codice Fiscale

Visto il parere degli uffici d'igiene e sanita', polizia e tecnico;

Sentito il parere della CE nella seduta in data
13.4.84 vista la cit. n. 7153 del 21.6.84 per costo di
costruzione; visto il N.O. della Soprintendenza per i Beni *
rimanendo salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi;

DETERMINA:

Si rilascia la chiesta concessione

con l'obbligo della osservanza, sotto la sua piena responsabilita' di tutte le

Concessione Edilizia di Variante n° 565
del 13 maggio 1986
prot. gen. n° 2289
con estratto elaborati



MINUTA

COMUNE DI NOVARA

RIPARTIZIONE URBANISTICA ED ASSETTO DEL TERRITORIO

Prot. Gen. N. 2289

Addi

13 MAR 1986

IL SINDACO

sull'istanza in data 8/3/1985

di

Codice Fiscale N.:

per ottenere la concessione di demolire e costruire mura-
ture, tramezzature, aperture e scale, a sistema-
zione del piano interrato e parti dei piani
Terra ammezzata e primo, in via Negrani 4, a
variante della concessione P.G. 25239 del 20/6/1982,

in conformità ai disegni allegati all'istanza: (Progettista - Codice Fiscale

Visto il parere degli Uffici d'Igiene e Sanità, Polizia e Tecnico;

Sentito il parere della CE nella seduta in data23/9/85, vista la nota della Soprintendenza Archeolo-gica DG 159.0 del 19/3/86, visto il N.O. della Soprintendenza *

rimanendo salvi e impregiudicati i diritti dei terzi;

D E T E R M I N A:

Si rilascia la chiesta concessione Il piano ammezzato resta
vincolato alle destinazioni d'uso non abitative e non
commerciali (uffici, ecc.) indicate in progetto.

con l'obbligo della osservanza, sotto la sua piena responsabilità di tutte le

565

norme contenute nei Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia.

Per le opere edilizie in particolare viene ricordato :

- l'obbligo di denunciare per iscritto: l'inizio e la fine dei lavori a termine degli artt. 51 e 203 del Regolamento d'Igiene e degli artt. 31 e 32 del Regolamento Edilizio. Il Comune non potrà rilasciare alcuna certificazione in merito all'inizio e alla fine dei lavori se non sarà messo in grado, attraverso una tempestiva denuncia, di effettuare il dovuto controllo.

- l'obbligo di denunciare, prima di iniziare la costruzione, le eventuali opere in conglomerato cementizio semplice od armato a termine della legge 5-11-1971, n. 1086;

- l'obbligo di depositare al competente ufficio comunale, prima di iniziare la costruzione, la documentazione prevista dall'art. 17 della legge 30-4-1976 n. 373;

- l'obbligo dell'osservanza delle norme tecniche di cui alla legge 25-11-1962, n. 1684.

La presente concessione non avrà effetto trascorso un anno dalla data del suo rilascio, a termine del vigente Regolamento Edilizio.

Ai sensi dell'art. 4 della legge 28-1-1977 n.10 il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori;

A termine della Circolare Ministeriale LL.PP. 24.1.1953, nel cantiere deve essere apposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della Ditta esecutrice e le generalità del Progettista, del Direttore e dell'Assistente ai Lavori **NONCHÉ IL NUMERO E LA DATA DELLA CONCESSIONE.**

IL SINDACO
ARMANDO ACCIARI

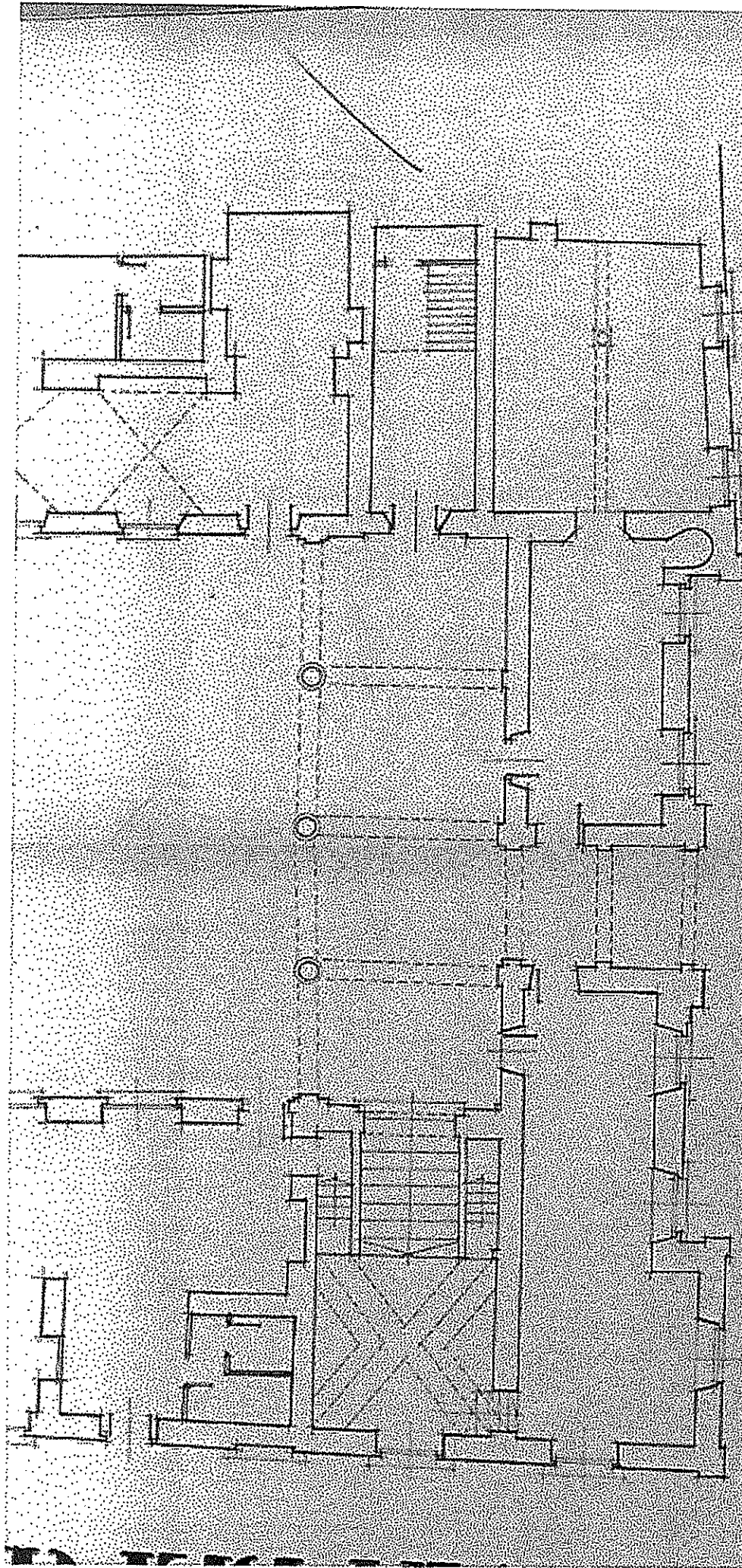


* per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte -
PG 113 del 9/1/86, SI APPROVA LA POSTILLA -

IL SINDACO
ARMANDO ACCIARI

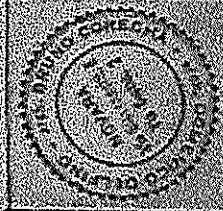


confermata dal Libro Pretorio di sensi
del 1977, 10 della legge 6, 6 1967 n. 765
nell'elenco allegato. 2.2.1986



VIA NERCONI

PROGETTO DI VARIANTE



CASA GAUTIERI NOVARA

RI SANAMENTO CONSERVATIVO

SISTEMAZIONE DI PROGETTO

PANTA PIANO INTERRATO

PANTA PIANO TERRA

GIUGNO 85

SCALA 1:100

NAV



Allegato alla concessione

In data 13 MAG. 1986

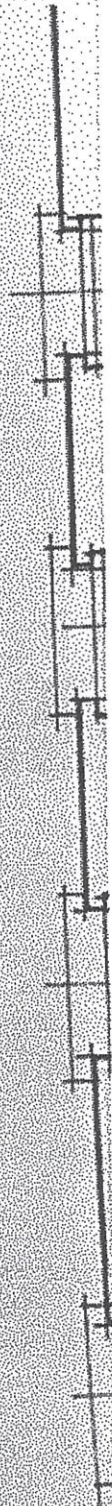
Prot. Gen. 2287 Spec.

Esaminato dalla Commissione Ediz.

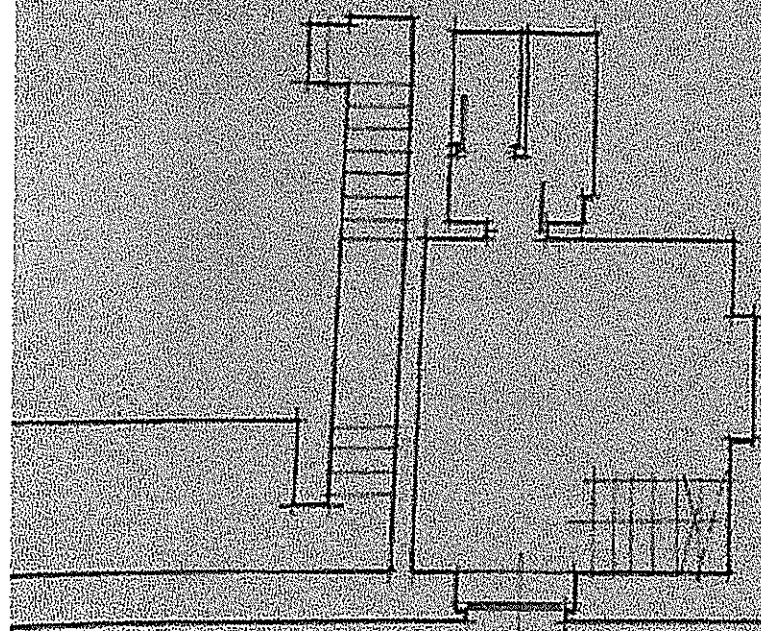
In data 23 SET. 1985

Il Segretario della Commissione

PIANNO INGLESE



INDREKEN VIA



ERIK VIA

Denuncia fine lavori

Ill.ma Signora SINDACA

del Comune di

NOVARA

OGGETTO - DENUNCIA FINE LAVORI

PROVA	1
13.01.1988	2
N. 322	3

la sottoscritta

l. con sede

in _____, nella persona del suo amministra-
tore unico _____

denuncia

l'avvenuta fine dei lavori, oggetto delle seguenti concessio-

ni edilizie rilasciate dalla S.V. Ill.ma:

- Concessione N° 25339 del 20/8/82

- Variante N° 3130 del 2/6/83

- " N° 871 del 10/7/84

- " N° 2289 del 13/5/86

- Concessione N° 2383 del 26/3/87

- " N° 2726 del 15/2/88

per la ristrutturazione ed il risanamento conservativo del

proprio immobile, sito in Novara, Via Negroni, 4.

In fede.

Novara, 6/9/1988

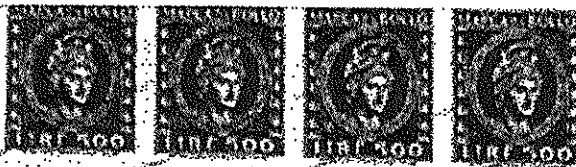
3/10/88

Preso nota



1833/12

Domanda rilascio abitabilità



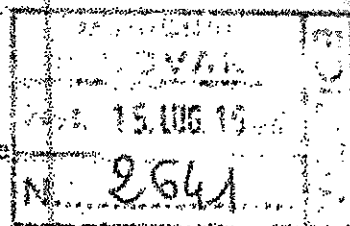
Ill.mo Signor Sindaco del Comune di NOVARA

sottoscritti

(in qualità di Amministratore

unico della

di Via I



rilancia domanda di abitabilità dell'edificio sito in Via Negro

al n° 4 di codesto Comune, munito di concessione per costruzio

ne edilizia N° 25339 del 20/8/82.

Distinti saluti.

Novara 12/7/88

Cin. 100

1339/22 TEC 5-5-88 PER INTEGRAZIONE

*Il sottoscritto offre del materiale per
dei lavori e delle modifiche a carico
in sito
3/1/89*

*pagato il 28.7.88
Ric. n. 4213/88*

**Certificato rilasciato
dal Comune in data 28 aprile 1992**

28 APR. 1992

IL SINDACO

— a richiesta dell'interessato

— visti gli atti d'ufficio

CERTIFICA

- 1) - che a seguito della domanda avanzata dalla il 3/3/82, elaborati il 21/5/82 ed istanza in data 8/7/82, per demolire e costruire murature, tramezzature e scale, modifica di aperture, a sistemazione di fabbricato parte su due e parte su tre piani f.t. oltre ammezzato, nonché parte interrata, in Via Negroni, n° 4; il 24/1/83 per varianti relative alla sostituzione dei solai in legno e realizzazione di solette di rinforzo per le campate a volta, in Via Negroni, n° 4; il 12/3/84 per varianti relative al rifacimento dell'ultimo solaio, del tetto di copertura con soletta in laterizio, manto di fibrocemento e soprastanti coppi; l'8/7/85 per demolire e costruire murature, tramezzature, aperture e scale, a sistemazione del piano interrato e parti di piani terra, ammezzato e primo; il 19/5/86 per demolire e costruire murature, tramezzature e scale interne, modifica di aperture, rifacimento di solai e di tetto di copertura, a sistemazione del secondo piano e sotto (1) venne rilasciata regolare ^{licenza} ~~concessione~~ di costruzione rispettivamente il 20/8/82 P.G. 25339; il 2/6/83 P.G. 3130; il 10/7/84 P.G. 871; il 13/5/86 P.G. 2289; il 26/3/87 P.G. 2283; il 15/2/88 P.G. 2726;
- 2) - che i lavori di costruzione di tale fabbricato sono stati iniziati in data 8/11/1982;
- 3) - che i lavori stessi sono stati terminati in data 6/09/1988;
- 4) - che la casa in questione ^è ~~non è~~ ad uso abitazione, non è di lusso;
- 5) - che la casa ^{non ancora} è stata dichiarata abitabile ~~il~~ ^{con atto di};
- 6) - che la superficie coperta del fabbricato, come la dichiarazione resa dall'interessato all'atto della presentazione del progetto, è di complani mq.

In carta libera ad uso Ufficio Registro, Ufficio Distrettuale Imposte Dirette, Conservatoria Registri Immobiliari, per uso sgravio imposte.

Novara, li 4/5/92

IL SINDACO

418

(1) tetto; 1'8/07/1985 per costruire murature, tramezzature interne, ri
cavo di aperture interne, a suddivisione di alloggio al 1° piano.

Comune di NOVARA

Informazioni

- **Cartografia catastale**
 - **Terreni**
 - NOVARA Foglio 163 Num. 8750
Sup. catastale mq. 1180
 - **Fabbricati**
 - Foglio 163 Num. 8750
- **Strumenti urbanistici**
 - **Piano Regolatore**
 - **Destinazioni urbanistiche**
 - CS - Tessuto Urbano del Centro Storico (ambiti Ca)
 - **Vincoli**
 - CS_NOVARA - Perimetro centro storico Novara - Art.15
 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI - Ambiti soggetti a potenziali ritrovamenti archeologici - Art.22
 - DLGS 42 - Immobili in tutto o in parte soggetti ai vincoli ex D.Lgs. n.42/2004 - Art.22
 - **Classi di Sintesi**
 - CLASSE 2b - Classe 2b di idoneità geomorfologica - Art.35, Art.33
 - **Tipi di Intervento**
 - G2 - Risanamento conservativo - Art.12, Art.27
 - **Altri Vincoli**
 - ACUSTICA_Classe 3 - Classe acustica 3
 - **Commercio**
 - ADD_COMMERCIO_A1
 - **Centro abitato**
 - CENTRO ABITATO_NOVARA - all'interno della perimetrazione del centro abitato di Novara o dei Nuclei abitati ai sensi dell'art.12 comma 2 numero 5 bis della L.R. e s.m.i. di cui la delibera di C.C. n. 32 del 29/5/2019

Art. 15 - Ambiti di valorizzazione del patrimonio culturale e storico (C)

15.1. Sono ammessi i seguenti usi in riferimento alla classificazione dell'art. 13:

- a, negli ambiti Ca, l'insieme funzionale Mix S costituito da:
A, B,
C1.1 e C1.2 nei limiti stabiliti all'allegato 1, C1.4, C1.5
C2 (sono ammesse le attività esistenti che, ove di dimensione inferiore potranno essere ampliate fino a mq 400; sono inoltre ammesse nuove attività per dimensioni fino a 400 mq di Sul)
C3.1, C3.2, C3.3, C3.4, C3.7, C3.8, C3.9, C3.10, C3.11, C3.12, C3.14
C3.17, limitatamente al punto c, e di solo servizio al quartiere;

b, negli ambiti Cb, l'insieme funzionale Mix R o Mix P1 di cui all'art. 16.1, in base alle classificazioni delle tavole di Piano.

15.2. Sono ammessi gli interventi prescritti dalle tavole di Piano e, ove non prescritti, sono ammessi tutti i tipi di intervento, ad eccezione della ristrutturazione urbanistica (RU) e di nuova edificazione (NC), su lotto libero, con le seguenti precisazioni:

- a, la realizzazione di nuovi volumi è consentita nel rispetto dei requisiti tipologici stabiliti all'art. 12.3 per il tipo di intervento SV;
b, il tipo di intervento SV, per le sole aree Ca, rispetterà i seguenti indici di densità edilizia fondiaria *ancorché le volumetrie esistenti eccedano tale quantità*:
b1) negli ambiti Ca del centro storico cittadino:
 $I_f = 5 \text{ mc/mq}$
b2) negli ambiti Ca dei centri storici minori:
 $I_f = 2 \text{ mc/mq}$
b.bis il tipo di intervento SV per ambiti Cb dovrà rispettare quanto previsto all'art. 16.2 a e b, per le diverse aree
c, nei casi di intervento di tipo RS, RC, RA prescritto dalle tavole di Piano e per gli interventi all'interno degli ambiti Ca e Cb, è consentito il recupero volumetrico di loggiati e porticati esistenti.
d, non è ammessa la costruzione di fabbricati che si configurino come nuovi edifici su lotti liberi all'interno degli ambiti C.

15.3. Le modalità di intervento ammesse sono le seguenti:

- a, intervento diretto come prescritto o consentito al comma precedente.
b, Piano di recupero di iniziativa privata.
c, Piano di recupero di iniziativa pubblica che potrà prevedere attraverso l'approfondimento analitico dello stato di fatto del tessuto e dei singoli immobili, specifiche destinazioni d'uso anche a salvaguardia di quelle esistenti.

15.4. In ogni caso di intervento dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- in nessun caso sono ammessi ampliamenti, sopraelevazioni o nuove aperture che alterino assetti di facciata compiuti e tipologicamente rappresentativi
- devono essere mantenuti, e ripristinati per quanto possibile, i fattori di continuità presenti nei fronti: allineamenti, altezza, composizione delle facciate, ritmo delle aperture
- devono essere eliminati o almeno mitigati tutti i fattori compositivi, decorativi o di arredo all'interno che diminuiscono la leggibilità degli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs n° 42/2004
- il risultato complessivo della modificazione deve essere migliorativo dello stato precedente, considerando la miglioria in termini di valorizzazione dell'apparato decorativo, o di messa in

evidenza con criteri di restauro scientifico delle alterazioni storiche irreversibili, o ricostituzione di assetti compositivi, o eliminazione di aggiunte e sistemazioni alteranti, o aumento della fruibilità pubblica delle parti di pregio (androni, corti).

15.5. Gli ambiti Ca, così come ricompresi nel perimetro dei centri storici definito nelle tavole di piano, comprendono anche gli interventi di recupero ai sensi dell'art. 12 della L.R. 56/77.

15.6. Per l'immobile denominato ex sede dell'acquedotto comunale sito in via Giulietti, l'intervento progettuale dovrà garantire il mantenimento dell'impianto tipologico verso le vie pubbliche, le altezze ed i prospetti architettonici.

Art. 22 - Procedure per la tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei beni culturali

22.1. Al fine di valorizzare i sistemi di beni ambientali e storico-documentari e per la salvaguardia dai rischi per la sicurezza e dall'inquinamento, il Piano definisce le seguenti procedure generali, i cui requisiti sono precisati negli articoli seguenti:

- a, le fasce di rispetto dei cimiteri, dei depuratori, dei pozzi e dei corsi d'acqua, con particolare riferimento a quanto previsto nelle Norme geologiche ed idrogeologiche, sono inedificabili, salvo le verifiche analitiche che possono dimostrare la cessazione dei motivi di salvaguardia, da valutarsi in sede di conferenza di servizi con la partecipazione dei soggetti responsabili della tutela caso per caso;
- b, negli ambiti Ca, riconosciuti come centri storici (del capoluogo e frazionali), gli interventi sottoposti a Piano di recupero, come stabilito all'art. 15.3, prima dell'approvazione, devono essere sottoposti al parere vincolante della Commissione regionale ex art. 40 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;
- c, gli interventi di trasformazione permanente dello stato dei luoghi, nell'intorno di m.150 dalle sponde dei torrenti Terdoppio, Agogna e Arbogna, sono soggetti ad autorizzazione ex art.142 del D.Lgs. 42/2004, fatte salve le aree esplicitamente escluse dallo stesso articolo;
- d, sono soggetti alla autorizzazione di cui agli artt. 21 e segg. del D.Lgs. n° 42/2004 gli interventi:
 - di trasformazione di beni culturali vincolati ai sensi del citato D.Lgs;
 - di modificazione dello stato dei luoghi (quali la trasformazione, nuova realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e di canali e le attività che interessano il sottosuolo, ivi comprese le modifiche derivanti da bonifiche agricole) da realizzare all'interno delle "aree di interesse archeologico" e nell'intorno di ml 100 "dai punti di interesse archeologico" e dalle "tracce di antichi assetti centuriati" individuati nelle tavole di piano.
- e, è richiesto parere all'autorità sanitaria competente per la verifica di compatibilità, preventiva agli interventi edilizi che conseguono o comportino modifiche dell'assetto produttivo, per:
 - le attività insalubri di prima e seconda classe ex DMSanità 4/10/1994 e s.m.i. limitatamente alle attività di cui alle tabelle C e alle fasi 'produzione' e 'deposito' per le tabelle B e C;
 - le attività esistenti non comprese nei Mix funzionali ammessi nell'ambito in cui sono localizzate,
 - attività idroesigenti, che danno luogo ad un consumo idrico annuo superiore a mc.100.000 per diretto impiego o per scambio termico o per pulizia,
- f, le attività a rischio di incidente rilevante, sono soggette agli adempimenti e alle procedure di cui al D.Leg.vo 334/99 e alla verifica di compatibilità urbanistica di cui al D.M. 09.05.01.
- g, per le attività estrattive negli ambiti Rb (fermo restando che negli altri ambiti non sono ammesse), o per le attività che interessano il sottosuolo non connesse con un'attività trasformatrice edilizia o infrastrutturale regolarmente autorizzata, asportando materiali o comunque avvicinandosi a meno di un metro alla quota dell'escursione media della prima falda freatica, è richiesta la congruenza con l'apposito piano di settore provinciale, nonché la relazione e le indagini previste dalle Norme Tecniche di Attuazione per la parte idro-geomorfologica. Non sono comunque consentite nuove

attività estrattive sotto il livello di massima escursione della falda freatica; eventuali rinnovi di attività esistenti possono essere consentiti solo sulla base di appositi studi che escludano qualsiasi rischio di interferenza negativa sulla falda in pressione.

22.2. Le nuove opere edilizie pubbliche e private, devono essere corredate dalla relazione e dalle indagini previste dalle Norme Tecniche per la parte idro-geomorfologica, citate, in riferimento alle classi di idoneità.

a) In particolare, l'intervento di PRUSST 8.42 potrà essere attuato solo a seguito della realizzazione e del collaudo delle opere idrauliche di difesa previste dal PAI (scolmatore)", e comunque acquisito il parere di AIPO.

22.3. Ogni opera infrastrutturale o attività che comporti trivellazioni o asportazione di suolo o sottosuolo o nuova superficie coperta o impermeabilizzata per oltre 5000 mq, è subordinata, oltre che alla relazione ed indagini di cui al precedente comma 1g, alla positiva valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un approfondimento che riguarda il grado di esposizione degli eventuali acquiferi interessati e di un atto di impegno che riguarda l'attuazione dei dispositivi previsti per evitare l'inquinamento accidentale o sistematico delle acque superficiali e sotterranee o l'alterazione delle portate di falda che alimentano pozzi, fontanili, risorgive o aree umide.

22.4. Nella parte meridionale ed orientale del territorio comunale, compresa tra gli tracciato della tangenziale, il fiume Agogna e la roggia Mora, le procedure di valutazione della compatibilità ambientale di cui alla L.R. 40/98, si applicano a tutti i nuovi progetti riguardanti opere di cui agli allegati della L.R. citata, con soglia dimensionale ridotta del 50%, mentre in tutto il territorio degli ambiti rurali sono obbligatoriamente sottoposti alla fase di valutazione di impatto ambientale i progetti di cui al n° 28 dell'allegato B2 della citata legge regionale e di cui al n° 1 dell'allegato B3. In particolare nell'area del Parco Battaglia, soggetta a Piano Paesistico, devono essere sottoposti alla fase di valutazione di impatto ambientale tutti i progetti di cui agli allegati B1, B2, B3 della citata legge regionale.

22.4 bis. Nell'area delimitata da apposito perimetro corrispondente all'ambito SA26 del PTR Ovest Ticino, si applicano inoltre le disposizioni di cui all'art. 3 dell'Accordo di Programma, approvato con Deliberazione C.C. n° 18 del 29.03.2004.

22.4 ter. I progetti, urbanistici o edilizi unitari, negli ambiti attraversati o adiacenti la Roggia Mora dovranno esplicitare le modalità di riferimento agli indirizzi di cui all'ultimo comma della scheda SA 29 – Roggia Mora e nel rispetto dei criteri generali dell'art. 22 delle Norme del PTROT.

In particolare si introduce una fascia di arretramento dalle sponde del corso d'acqua pari a 10 metri dalla recinzione. Detta fascia di rispetto è destinata alla valorizzazione della Roggia Mora con progettazione coordinata con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

22.5. Tutte le trasformazioni urbanistico-edilizie consentite dal Piano e regolamentate dalle presenti norme devono rispettare le direttive di cui agli artt. 25, 26 e 27; a tal fine la relazione illustrativa dei progetti e/o piani di intervento deve documentare la congruenza con tali direttive.

22.6. Le tutele e le attenzioni di cui al presente titolo sono riportate in ogni certificato urbanistico riguardante gli immobili interessati e prevalgono sui parametri edificatori di ciascun ambito.

Art. 33 Classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica previste nel territorio comunale

33.1 Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono le seguenti classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP dell'8/5/96:

Classe I

Classe II e sottoclassi

Classe IIIa e sottoclassi

Classe IIIb e sottoclassi

33.2 La Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica riporta tale classificazione.

33.3 Nelle varie classi sono consentiti gli interventi previsti dalle N.d.A. del P.A.I. al Titolo II parte I, Art. 29, 30 e 31 ed in particolare:

- come riportato all'Art. 29 delle N.d.A. del PAI, nei territori ricadenti in fascia A (Classe IIIa e sottoclassi, Classe IIIb e sottoclassi) sono consentiti:

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- a) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- b) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- c) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
- d) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- e) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- f) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- g) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- h) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- i) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- j) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali

- come riportato all'Art. 30 delle N.d.A. del PAI, nei territori ricadenti in fascia B (Classe III) sono consentiti, oltre agli interventi di cui al comma precedente:

- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- a) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
- b) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- c) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
- d) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

33.4 Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

33.5 Nelle varie classi sono inoltre consentiti gli interventi previsti dall'art. 39 delle N.d.A. del PAI.

Art. 35 Classe II

35.1 Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe II riguarda «Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme di attuazione ispirate al D.M. 11 Marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità».

35.2 In tutte le zone del territorio comunale soggette a Classe II sono possibili, di norma, interventi edilizi e infrastrutturali di ogni tipo, con le limitazioni specificate dalle Norme di attuazione, ma ogni nuova opera sarà obbligatoriamente preceduta da approfondite verifiche locali di carattere geologico, geotecnico e idrogeologico che individuano le condizioni esecutive per la realizzazione delle opere stesse secondo quanto previsto dalle norme di cui al presente articolo, dalla Relazione geologico-tecnica di cui all'Art. 2 delle presenti norme, in coerenza con il D.M. 11 Marzo 1988.

35.3 In ognuna delle sottoclassi individuate sono state campite con un apposito retino tutte le aree interessate da episodi di allagamento per tracimazione delle rete irrigua locale o per rigurgito della rete fognaria; la delimitazione di tali aree è stata effettuata sulla base di dati acquisiti per via indiretta (danni segnalati in aree agricole, comunicazioni di Servizio OO.PP.), quindi sono state retinate aree relative ad interi lotti catastali.

35.4 Pertanto, in fase di progettazione del singolo intervento, dovrà essere effettuata un'indagine specifica che individui le cause locali che hanno provocato gli allagamenti ed essere intraprese delle soluzioni progettuali, che consentano una messa in sicurezza degli interventi edificatori rispetto a tali fenomeni.

35.5 Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica sono definite inoltre le seguenti sottoclassi, nelle quali oltre alle norme generali per la classe II sono previste norme specifiche:

35.6 Classe IIa: in essa ricadono quelle porzioni di territorio interessate da allagamenti per tracimazione della rete irrigua locale o da rigurgiti della rete fognaria che interessano anche le classi IIb, IIc e IId così come individuate nelle Tavole della serie 18.

35.7 L'edificazione in tali aree è condizionata dalla verifica puntuale delle modalità di allagamento (tracimazioni rete irrigua o rigurgito rete fognaria) e da una serie di accorgimenti costruttivi o risoluzione delle cause di allagamento, qualora risolvibili alla scala del singolo lotto edificatorio, che pongano in sicurezza le nuove costruzioni.

35.8 Le verifiche effettuate e le soluzioni costruttive attuate dovranno essere oggetto di una specifica Relazione idrogeologico geologico-tecnica, comunque obbligatoria nei territori classificati in classe II di supporto al progetto edilizio.

35.9 Classe IIb: riguarda aree costituite da terreno argilloso-sabbioso dalle caratteristiche geotecniche mediocri, o terreni eluvio-colluviali con morfologie di modesta acclività, e/o scarpate o pendii di modesta entità.

35.10 Le relazioni geologiche e geotecniche dovranno quindi esaminare prioritariamente le caratteristiche stratigrafiche e litotecniche dei terreni di fondazione, e prevedere le corrette modalità esecutive delle opere e determinare quantitativamente le capacità portanti e i cedimenti.

35.11 Ai sensi del D.M. 11/03/88, nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno, che ricadano in zone già note, la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo può essere ottenuta per mezzo della raccolta di notizie e dati sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione.

35.12 In questo caso i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omessi, ma la idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con apposita relazione.

35.13 In tale classe inoltre le relazioni idrologiche e geotecniche dovranno esaminare le condizioni di stabilità naturale del pendio e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione alla eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee e di terreni geotecnicamente mediocri o scarsi.

35.14 Classe IIc: riguarda aree caratterizzate da innalzamenti del livello di falda freatica fino a profondità inferiori a 3 m dal piano campagna.

35.15 In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare e valutare l'interferenza della falda freatica superficiale con le opere previste e, in particolare, con le eventuali porzioni interrate, per le quali dovrà essere garantita la possibilità di sommersione senza danni.

35.16 In generale non sono ammessi piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche ad una quota inferiore a quella del livello freatico massimo a tempo di ritorno 50 anni, o comunque ad una soggiacenza minima rilevabile dalle serie storiche disponibili che dovranno essere opportunamente documentate.

35.17 Sono però ammesse deroghe da parte dell'Autorità preposta al rilascio del permesso di costruire, per particolari motivazioni documentate attraverso specifiche relazioni ed elaborati da assoggettare alla valutazione della medesima Autorità, in relazione alle preesistenze storico-architettoniche o in relazione a interventi funzionali alla realizzazione di impianti tecnologici strettamente connessi all'edificazione, qualora venga dimostrata in modo inequivocabile l'impossibilità di realizzazioni fuori terra, con l'obbligo della presa d'atto del rischio da parte dei soggetti attuatori.

35.18 La valutazione dei livelli freatici dovrà tener conto anche delle possibili variazioni nel tempo legate a diversi sfruttamenti della falda; in ogni caso, fra gli accorgimenti tecnici atti alla mitigazione del rischio, non è ammesso l'abbattimento della falda mediante pompaggio.

35.19 Classe IIId: riguarda aree individuate all'interno della Fascia C del P.A.I. e aree situate a tergo delle fasce B di progetto non individuate come alluvionabili dallo studio idrodinamico condotto da Hydrodata.

35.20 In tale classe la pericolosità e il conseguente rischio per le edificazioni può essere superato attraverso interventi di riassetto limitati al lotto di intervento o all'intorno locale senza peggioramento per le aree circostanti, nel caso delle aree in fascia C; mentre per le aree a tergo di un limite di progetto, gli interventi di riassetto dovranno interessare tutto il tratto di corso d'acqua interessato da tale limite.

35.21 Inoltre, come previsto per le aree classificate in classe IIId₂, per le aree a tergo delle fasce B di progetto, solo a seguito del collaudo favorevole delle opere di mitigazione del rischio i cui progetti

dovranno essere approvati dalle competenti autorità, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti.

35.22 Viceversa nelle aree in fascia C le relazioni geologiche e geotecniche, nonché idrologiche e idrauliche, oltre agli aspetti connessi con la stabilità opera-terreno, dovranno esaminare prioritariamente le cause dell'allagamento e le possibilità di eliminazione dei problemi attraverso interventi locali di riassetto come modeste riquotature del terreno o sistemazioni idrauliche del reticolo idrico minore, purché senza peggioramento delle condizioni idrologiche circostanti e senza modificare sensibilmente la capacità di invaso, da dimostrarsi attraverso opportuni calcoli idraulici.

35.23 I piani interrati sono ammessi solo se non altrimenti realizzabili e in ogni caso ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto del p.c. dovrà esplicitamente essere progettata e costruita con criteri che consentano l'allagamento o la sommersione periodica senza particolari danni.

Si esplicita inoltre che:

- i commi 35.7, 35.8, sono da intendersi riferiti unicamente alla Classe IIa;
- i commi 35.10, 35.11, 35.12, 35.13 e 35.14 sono da intendersi riferiti unicamente alla Classe IIb;
- i commi 35.16, 35.17, 35.18, 35.19, sono da intendersi riferiti unicamente alla Classe IIc;
- i commi 35.21, 35.22, 35.23, 35.24, sono da intendersi riferiti unicamente alla Classe IId;

Art. 12 - Definizione e applicazione dei tipi di intervento

12.1. Il PRG si attua secondo i tipi di intervento di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i., e all'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

12.1bis. Il piano individua il sistema insediativo storico che, in coerenza all'art. 24 della LR 56/77, è costituito dal centro storico della città e dai nuclei storici minori, dagli immobili e manufatti negli ambiti urbani e rurali che fanno parte di questo sistema insediativo per il valore storico-artistico o testimoniale, o in quanto concorrenti alla definizione della trama storica e morfologica del sistema insediativo territoriale, e li assoggettano ai tipi di intervento di cui ai commi che seguono.

Per gli immobili sui quali vige il vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, qualora gli Organi di tutela dichiarino che gli stessi non rivestano l'interesse di cui agli artt. 10-12 del suddetto Decreto, ma conservino comunque un valore ambientale meritevole della conservazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche, gli stessi sono da intendersi vincoli ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. Detti immobili risultano automaticamente assimilati al gruppo 3, senza possibilità di modifica di classificazione di gruppo e di tipo di intervento.

12.2 Le tavole di PRG classificano gli immobili (edifici, o loro parti e le relative aree di pertinenza) che rivestono valore storico-architettonico e testimoniale intrinseco e/o di caratterizzazione dell'ambiente urbano e territoriale circostante, secondo i seguenti gruppi:

- I) Gruppo 1
che comprende immobili che hanno assunto riconosciuta importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.
- II) Gruppo 2
che comprende immobili le cui caratteristiche consentano di riconoscerne rilevanza tipologica ed architettonica e il cui stato di conservazione rivela una prevalente integrità dell'impianto originario.
- III) Gruppo 3
che comprende immobili che, pur non presentando valore intrinseco di particolare rilevanza rivelano caratteristiche architettoniche e tipologiche coerenti al contesto circostante o costituiscono elemento testimoniale dell'impianto urbano e rurale storico, ovvero immobili rilevanti per tipologia o architettura ma significativamente alterati da ristrutturazioni tali da non poter essere eliminate, ovvero immobili del secolo XX rilevanti per la qualità architettonica.
- IV) Gruppo 4
che comprende immobili privi di valore intrinseco ma che, per le loro caratteristiche architettoniche, o morfologiche, o per la loro localizzazione possono concorrere al mantenimento o al rafforzamento o alla ricostituzione della qualità architettonica e dell'impianto tipologico del contesto urbano e rurale.
- V) Gruppo 5
che comprende immobili privi di valore intrinseco, o di recente costruzione o fatiscenti, ma che per la loro specifica localizzazione possono concorrere alla ricostituzione della qualità architettonica e dell'impianto tipologico del contesto urbano e rurale.

12.3 Gli interventi ammissibili per ciascuno dei gruppi di immobili classificati al precedente comma sono i seguenti:

- I) Gruppo 1: su questi immobili sono consentiti interventi non eccedenti il Restauro e Risanamento conservativo, con le seguenti precisazioni:
 - 1. sono compresi:

- a) il ripristino di elementi preesistenti, aperture, chiusure, con rifacimento di parti crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e il carattere originario,
 - b) il riuso che consenta la valorizzazione dei più importanti spazi interni originari, con particolare riguardo per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio,
 - c) la modificazione delle distribuzioni interne per adeguarsi alle mutate condizioni d'uso e purché nel complesso conducano ad una valorizzazione delle parti comuni e degli ambienti originali di maggiore rappresentatività (saloni, atri etc.),
 - d) l'inserimento di servizi igienico sanitari e tecnologici con la formazione dei relativi vani tecnici interni, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente,
2. salvo casi di dimostrato diverso raggiungimento degli obiettivi indicati al primo comma nell'ambito di interventi complessivi, non sono ammessi:
- a) l'impovertimento dell'apparato decorativo di pregio esterno o interno e l'alterazione o la sostituzione con altre tipologie degli elementi strutturali importanti per tipologia o tecnologia,
 - b) la realizzazione di nuovi orizzontamenti che non siano sostitutivi dei precedenti e non ne mantengano i caratteri strutturali,
 - c) le alterazioni volumetriche e di sagoma salvo quelle relative all'installazione di impianti tecnologici, ove non siano possibili altre soluzioni e in ogni caso ove non risultino alteranti l'assetto delle facciate e dei tetti visibili da spazio pubblico,
 - d) le alterazioni dei prospetti, delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture, la formazione di nuove aperture in muri portanti, per quanto ciascuno di essi costituisce parte integrante della tipologia o della testimonianza artistica o storica,
 - e) le alterazioni dell'assetto complessivo delle pertinenze scoperte nella loro morfologia originaria o consolidata, soprattutto nel caso di corti o giardini.

II) Gruppo 2: su questi immobili sono consentiti interventi non eccedenti il Restauro e Risanamento conservativo, con le seguenti precisazioni:

- 1. sono compresi, oltre agli interventi previsti per il restauro conservativo:
 - a) la sostituzione di parti strutturali degradate e fatiscenti, salvo per le parti prodotte da una tecnologia di valore (parti voltate, murature in mattone a vista, presenza di decorazioni, soffitti lignei, parti in pietra modellata etc.), per le quali l'eventuale sostituzione, necessaria per degrado dell'elemento, deve essere condotta con tecnologie e materiali analoghi ai precedenti,
 - b) il riuso con l'inserimento di nuovi criteri distributivi ed organizzativi delle unità immobiliari, fatto salvo il mantenimento di ambienti di particolare pregio o significatività tipologica (scale, saloni, atri),
 - c) la diversa sistemazione di tetti (compresa la formazione di abbaini o di terrazzi inseriti nella falda, purché l'insieme risulti coerente con la tipologia tradizionale delle coperture e l'intervento non sia visibile da spazi pubblici), cornicioni, affacci e aperture verso l'esterno, e scale (compreso l'inserimento di nuove), sempreché tali interventi non riguardino l'organismo di impianto originario, ma solo le parti aggiunte e con interventi che aumentino la coerenza complessiva del complesso al suo interno e nel contesto,
 - d) la sostituzione, limitatamente al piano terra, di vani finestrati a davanzale con vani a tutta altezza (e viceversa), mantenendone larghezza e orditura, e purché il disegno complessivo delle facciate su spazio pubblico mantenga l'assetto compositivo originario,
 - e) l'inserimento di volumi tecnici sempre con la minore alterazione possibile dell'assetto delle facciate e dei tetti, sempre limitatamente alle parti aggiunte, visibili da spazio pubblico.

2. salvo casi di dimostrato diverso raggiungimento degli obiettivi indicati al primo comma nell'ambito di interventi complessivi, non sono ammessi:
 - a) l'impovertimento dell'apparato decorativo di pregio esterno o interno e l'alterazione o la sostituzione con altre tipologie degli elementi strutturali importanti per tipologia o tecnologia,
 - b) le alterazioni volumetriche e di sagoma salvo quelle relative all'installazione di impianti tecnologici, ammesse con la massima mitigazione di impatto ove non siano possibili altre soluzioni,
 - c) le alterazioni dei prospetti prospicienti spazio pubblico e delle quote di imposta e di colmo delle coperture (salvo quelle di corpi accessori e non rilevanti per tipologia o testimonianza storica), la formazione di nuove aperture nei muri perimetrali per quanto ciascuno di essi costituisce parte integrante della tipologia o della testimonianza artistica o storica,
 - d) le alterazioni dell'assetto complessivo delle pertinenze scoperte nella loro morfologia originaria o consolidata, soprattutto nel caso di corti o giardini.

III) Gruppo 3: su questi immobili sono consentiti interventi non eccedenti la Ristrutturazione edilizia, con le seguenti precisazioni:

1. sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione e risanamento conservativo:
 - a) integrazioni e sostituzioni di elementi strutturali e rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali, fermo restando il loro posizionamento e la pendenza delle coperture principali,
 - b) formazione di nuove aperture o chiusura di preesistenti purché finalizzate alla valorizzazione dell'assetto tipologico dei prospetti su spazio pubblico su corte ove questa costituisca elemento strutturale della tipologia (ad esempio con formazione di aperture per negozi al piano terreno in asse e proporzione con le aperture ai piani superiori o con chiusura di corpi aperti in cascine, mantenendo in evidenza il sistema strutturale preesistente),
 - c) inserimento di volumi tecnici e distributivi (corpi scale, corridoi comuni) purché non alteranti l'assetto delle facciate prospicienti spazi pubblici,
2. ove consentito da ridistribuzioni volumetriche anche nell'ambito di interventi interessanti più edifici con diverso tipo di intervento ammesso (ottenute recuperando il volume dalla demolizione di superfetazioni) sono ammessi:
 - a) sopraelevazione delle maniche interne su confine, sino all'altezza degli edifici in aderenza, e ampliamento della larghezza di manica verso l'interno, ove ciò sia possibile nel rispetto delle distanze dagli edifici vicini,
 - b) modificazione dell'imposta del tetto fino ad un massimo di m. 2,00 con almeno pari arretramento dell'ultimo piano, fermo restando il filo di gronda preesistente e il relativo cornicione della facciata allineata su strada e l'altezza al colmo, che devono essere mantenuti pari a quelli esistenti.

3. non sono comunque ammesse trasformazioni che alterino complessivamente la sagoma dell'edificio o l'assetto compositivo della facciata prospiciente spazio pubblico o le parti comuni al piano terreno, ove queste siano significative di un assetto tipologico consolidato, né l'impovertimento dell'apparato decorativo di pregio esterno esistente.

IV) Gruppo 4: su questi immobili sono consentiti interventi non eccedenti la Ristrutturazione edilizia, con le seguenti precisazioni:

1. Sono ammessi:
 - a) nuovi assetti distributivi che comportino la modificazione delle parti comuni;
 - b) interventi di demolizione e ricostruzione parziale (in quanto non riguardino edifici, o parti di edificio, di interesse ai sensi dell'art. 27.1), purché il nuovo assetto sia rispondente ai seguenti requisiti tipologici:

- impianto in continuità e congruenza con quello dell'edificio originario e degli edifici latitanti vincolati ad interventi più leggeri;
- altezza non superiore a quella degli edifici latitanti per i quali l'intervento consentito è al massimo la ristrutturazione edilizia;
- allineamento sul filo strada (o sul filo della corte, ove questa abbia rilevanza tipologica) qualora preesistente nel lotto o in quelli latitanti
- composizione di facciata che rispetti il rapporto pieni/vuoti degli edifici latitanti per i quali l'intervento consentito è al massimo la ristrutturazione edilizia o, nel caso delle cascine, che rispetti il rapporto pieni vuoti dei fronti interni tradizionali.

V) Gruppo 5: su questi immobili, sono ammessi, oltre agli interventi di cui al precedente gruppo IV, anche, la sostituzione con vincolo tipologico (Sv) che consiste nella ricostruzione totale nel rispetto dei requisiti di cui al precedente punto IV.1, di tipologie adatte al sito e comunque a corte, in linea o a schiera o con corpi edificati a confine sui lati, dei parametri di cui all'art. 15.2 per gli ambiti C e U e del volume preesistente negli ambiti R.

12.4. Su positivo parere della Commissione Edilizia, possono essere ammessi interventi di maggiore incidenza rispetto a quelli prescritti dal Piano (attraverso il passaggio da un gruppo a quello inferiore o dal gruppo 4 o 5 a immobile privo di classificazione) per quegli immobili o per le sole specifiche parti di immobili che risultassero non recuperabili con i tipi di intervento prescritti, per le quali sono ammessi anche interventi di sola demolizione e sempre che in tali parti siano assenti specifici elementi di qualità architettonica o decorativa, nonché per gli immobili di proprietà pubblica e di interesse pubblico ove siano necessari particolari interventi per esigenze di adeguamento funzionale, acquisito, se del caso, il parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte. In ogni caso:

- i progetti di intervento devono essere corredati anche da esaustiva e chiara documentazione grafica e fotografica dello stato dei luoghi e da relazione storica sull'edificio esistente;
- le soluzioni progettuali proposte devono consentire di mantenere verso gli spazi pubblici l'aspetto precedente e di raccordarsi senza alterazioni alle parti di immobile adiacenti mantenute.

12.5 Per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 6.8.1998 n. 21 su tutto il territorio comunale.

12.6 Negli immobili di cui ai precedenti gruppi 2, 3, 4 è consentita la realizzazione di vani completamente interrati, per usi accessori, a condizione che non alterino aree di pertinenza, che presentino sistemazioni storiche consolidate o elementi di valore architettonico, costitutive della coerenza e della unitarietà complessiva dell'immobile.

Art. 27 Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio preesistente

27.1. Tutte le trasformazioni degli immobili compresi negli ambiti C sono disciplinate dai tipi di intervento indicati nelle tavole di Piano e comunque per tutti gli immobili, l'A.C. può individuare eventuali limitazioni al tipo di intervento trasformativo ammesso, facendo prevalere criteri conservativi per le parti di interesse storico artistico o storico-testimoniale, anche non individuate dal Piano ma risultanti dalla documentazione a corredo della richiesta di permesso di costruire o della DIA, o autorizzazione o disponibile presso l'A.C.

Sono fatti salvi, ancorchè non ricompresi all'interno del perimetro del centro storico, i vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004 per gli edifici compresi tra Largo Bellini, via Solaroli, corso Mazzini e B.do Massimo d'Azeglio, individuato come Cb.

27.2. Le tipologie di riferimento per gli immobili compresi negli ambiti C sono relative ai caratteri dell'intorno e alla topologia del lotto edificabile, e devono essere definite nel progetto che può essere assentito se rispondente ai seguenti criteri:

- a, ove il lotto si configuri come tassello di un fronte su strada o di una corte o di un impianto urbano di altro genere di cui sono ancora leggibili alcune parti originarie, l'edificio oggetto di intervento, anche ove sia ammessa la ricostruzione, si configura come completamento coerente con la preesistenza nel lotto o nelle adiacenze, quanto ad altezza, sagoma del tetto, allineamento e composizione della facciata;
- b, ove il lotto non sia riconducibile ad un ruolo preciso nell'impianto preesistente, o quest'ultimo non sia più leggibile, la tipologia di riferimento è in linea, allineata su strada con formazione di fronte continuo (con edificazione su confine), e nel rispetto di ogni altro parametro e prescrizione di ambito.

All'interno delle aree classificate come ambiti Ca, qualora il lotto si presenti libero da edificazione per almeno il 50% della sua superficie, è da intendersi come lotto libero non edificabile, da mantenere ad uso cortile e/o giardino privato.

27.3. In tutto il territorio comunale, gli interventi edilizi in aree che siano adiacenti o, comunque, in rapporto visivo con immobili di cui all'art.12.2, dovranno essere progettati definendo i riferimenti a tali elementi di caratterizzazione del contesto, specificando e descrivendo le indicazioni da essi assunte e la loro traduzione nell'architettura proposta.

27.4. Anche in riferimento a quanto indicato al comma precedente, in sede di permesso di costruire, possono essere richiesti specifici requisiti per mitigare l'impatto visivo degli interventi su immobili che si trovano su piazza o su strada a distanza inferiore a m.50 dagli immobili di cui all'art.12.2, ed inoltre:

- a, per adeguare gli interventi che incidono sull'assetto morfologico dello spazio pubblico di quartieri o assi urbani realizzati secondo un coerente disegno d'insieme, con particolare riferimento agli interventi di maggiori dimensioni;
- b, per valorizzare gli eventuali elementi caratterizzanti delle testimonianze della prima industrializzazione negli edifici industriali antecedenti al 1950, quanto a facciate, elementi costruttivi in ghisa, metallo o legno, particolari edifici o impianti per lavorazioni o rapporti con gli spazi liberi esterni (rotaie, tettoie, canalizzazioni), individuati nei materiali documentari di accompagnamento del progetto (secondo quanto stabilito al comma 1) e da mantenere anche in interventi di ristrutturazione.

27.5. La riqualificazione e il riuso delle cascine esistenti nei borghi agricoli, delle grandi cascine, delle cascine a corte e degli edifici rurali semplici, avviene secondo i tipi di intervento prescritti per i diversi corpi edilizi con le seguenti attenzioni:

- a, per gli edifici dell'impianto originario, sia civili che rustici, gli interventi devono mantenere o ripristinare le caratteristiche compositive delle facciate, i rapporti volumetrici tra i diversi corpi, i materiali e i segni distintivi della tipologia originaria;
- b, per gli edifici aggiunti ma comunque ricomponibili entro l'assetto tipologico complessivo, gli interventi possono comprendere la ristrutturazione RA e la sostituzione SV al fine di ricostituire nell'insieme la tipologia di riferimento;
- c, per gli edifici recenti, estranei alla tipologia di impianto, l'intervento deve prevedere l'adeguamento di materiali per quelli con utilizzi residenziali in atto e la demolizione o il mantenimento agli usi rurali dei restanti edifici, escludendo comunque l'utilizzo per allevamento o ricovero animali qualora tali edifici facciano parte di un complesso oggetto di interventi di riuso;
- d, per gli spazi aperti, l'intervento deve:
 - mantenere l'integrità della corte, senza recinzioni o alterazioni che ne impediscano la fruizione complessiva,
 - valorizzare il percorso di ingresso originale, con la formazione di viali alberati e la sistemazione delle parti a parcheggio in posizione nascoste alla vista,
 - sistemare una parte dell'area di pertinenza a parco privato utilizzando una quota, compresa tra il 40 e il 60%, della sistemazione arborea dovuta ai sensi dell'art. 19.2c,
 - garantire la percorribilità ciclabile e pedonale della rete principale delle strade poderali.
- e, per gli interventi all'interno dell'area del Parco della Battaglia, in attesa della formazione del Piano Paesistico, gli interventi di recupero degli edifici esistenti possono essere attuati nei limiti di intervento della ristrutturazione edilizia di tipo A di cui alla Circ. Pres. G.R. n° 5/SG/URB del 27.04.1984, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione e nel rispetto di ogni altra prescrizione di piano.

27.6. Si riporta di seguito l'elenco allegato all'art. 22 del PTROT relativo ai beni architettonici/culturali collocati all'esterno dei centri storici urbani, vincolati e non, ritenuti rilevanti dal PTROT, per i quali si prescrive l'autorizzazione ai sensi del D. Legislativo 42/2004 e/o il parere ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77:

- Abbazia di S. Nazzaro della Costa: chiesa (sec. XII-XIV-XV), convento dei frati cappuccini (sec. XV);
- Abbazia Lateranense di S. Maria delle Grazie (sec. XV);
- Monastero con chiostro dei canonici lateranensi (sec. XV-XIX);
- Resti della chiesa e convento di S. Marta (presso la cascina omonima, sec. XV);
- Resti del Monastero di S. Bartolomeo di Valleombrosa (presso la cascina Abbadia, sec. XII-XII-XV-XVIII);
- Monumenti ai caduti della battaglia della Bicocca (sec. XIX);
- Castello di Casalgiate (sec. XV);
- Santuario della Madonna del Latte di Gionzana (sec. XV-XIX);
- Chiesa francescana di S. Andrea (sec. XV-XVII-XIX-XX);
- Oratorio di S. Gerolamo (presso la cascina Avogadro, sec. XV);
- Resti dell'ex convento di S. Gerolamo (presso la Manifattura Rotondi sec. XV);
- Chiesa parrocchiale di Casalgiate*;
- Chiesa dei S.S. Cosma e Damiano (fraz. Isarno, sec. XII-XV-XVIII);
- Chiesa di S. Gaudenzio, fraz. Agognate;
- Resti del Convento di S. Caterina, Veveri (sec. XV-XVII);
- ex chiesa di S. Maiolo, Veveri;
- Chiesa parrocchiale di Gionzana;
- Chiesa parrocchiale dei S.S. Ippolito e Cassiano, Lumello;

- Oratorio di S. Pietro, Lumellogno;
- Resti di torre, Lumellogno (sec. XV);
- Chiesa di S.Eustachio, Torrion Quartara;
- Cascina Camiano con oratorio S. Pietro;
- Villa Segù, Olengo;
- Villa Monrepos;
- Santuario della Madonna del Bosco (sec. XX);
- Chiesa di Pagliate;
- Chiesa di S. Maria della Bicocca;
- Chiesa del Cascinone;
- Chiesa della Madonna della Neve, Olengo;
- Cascina Prella;
- Mulino dell'Argine;
- Mulino della Chiglia;
- Mulino Barberis;
- ex fornace Arbonio;
- ex fornace Giustina/S. Giuseppe (sec. XX, 1925);
- ex fornace Farsà;
- Industrie Passamani-Gorla (sec. XX, 1918);
- Ex stamperia Lombarda;
- Complesso Rondo e Gallo (Riva-Vercellotti), ora Zegna;
- Cottonificio Wild;
- Officina Scotti-Brioschi (sec. XX);
- ex centrali termoelettriche S.A. Conti;
- ex Cascami Seta, ora Alias (secolo XIX);
- Cottonificio Tosi, poi Olcese-Veneziano, ora Novara Filati (sec. XX);
- Manifattura Rotondi (sec. XIX);
- Tintoria Rotondi;
- Area Montedison, edifici industriali sec. XX;
- Brillatoio Rossi (sec. XIX);
- ex Tubettificio Saccardo;
- Centrale del latte (sec. XX).

Sono inoltre da evidenziare le seguenti cascine ed edifici rilevati dalla ricognizione del PRG, con riferimento alle tavole di Piano, che vengono individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77.:

1. Cascina Bonfantini
2. Cascina Mirabella
3. Chiuse del Canale Quintino Sella
4. Cascina Cioccarolo
5. Cascina Ciocchè – Badia Santa Rita

- 6. Cascina Cascinazzo
- 7. Cascina Ramella
- 8. Prolungamento via dei Carbonari
- 9. Cascina tra via Prestinari e Viale Europa
- 10. Cascina Cavallotta
- 11. Mulino Carbone
- 12. Cascina Montà
- 12.A Riseria Invernizzi (sec. XIX, 1880)

- 13. Cascina Abbondanza
- 14. Cascina Posta
- 15. Cascina ex Erbatichi
- 16. Cascina via delle Robinie
- 17. Sadelmi – Cogepi
- 18. V Magazzino
- 19. Chiesa Madonna del Bosco
- 20. Cascina Magnana (Casalgiate)
- 21. Cascina Tettona (Gionzana)
- 22. Cascina Legoratta
- 23. Cascina Belvedere
- 24. Cascina Michelina
- 25. Cascina Alberina
- 26. Cascina Mirabella (Pernate)
- 27. Cascina Francesa
- 28. Cascina Marena
- 29. Diramatore Quintino Sella (Olengo)
- 30. Cascina Parazzolino
- 31. Cascina zona Terdoppio
- 32. Cascina Torrion Balduccio
- 33. Cascina Gioia
- 34. Cascina Remondà
- 35. Cascina Bertazzola
- 36. Cascina Bigliana
- 37. Cascina Bojotta
- 38. Cascina Bosa
- 39. Cascina Crotta
- 40. Cascina Santa Maria
- 41. Cascina Strada Privata Bandoni
- 42. Centrale Idroelettrica
- 43. Riseria Invernizzi
- 44. Molino San Lorenzo

Si precisa che le cascine di cui al presente elenco ai n. 13, 15, 22, 31 sono risultate non più esistenti e quindi non ricomprese nell'articolato normativo.