

*Versione accompagnante il Messaggio Municipale  
per adozione del Consiglio Comunale*

## **PIANO PARTICOLAREGGIATO**

### **DEL CENTRO STORICO**

#### **NORME DI ATTUAZIONE**

#### **Varianti**

*in corsivo:  
parti di testo nuove*

~~in barrato:  
parti di testo stralciate~~

Risoluzione municipale n° 8487 del 10 dicembre 2015

Adottato dal Consiglio comunale

Pubblicato dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

Approvato dal Consiglio di Stato

**NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI PROTEZIONE  
DEL CENTRO STORICO**

**TITOLO PRIMO**  
**NORME INTRODUTTIVE**

**Art.1**  
**Base legale**

**1**La base legale per l'introduzione del piano *particolareggiato* di protezione del Centro storico (*PRP-CS*) è contenuta nella *Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT)*, nelle disposizioni cantonali in applicazione della stessa (*Lst e RLst*), nella legge edilizia cantonale, ~~nel~~ con il relativo regolamento d'applicazione (*RLE*) ~~della legge edilizia~~ e nel piano regolatore comunale.

**2**Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili *i disposti legislativi menzionati al cpv. 1* ~~la legge edilizia e il RLE~~, unitamente alle leggi federali, cantonali e comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

**Art. 2**  
**Generalità**

Le presenti norme valgono per tutto il comprensorio denominato Centro storico e delimitato dal piano particolareggiato.

**Art. 3**  
**Scopo del piano particolareggiato di protezione**

Il piano *particolareggiato* di protezione del Centro storico ha come obiettivo la riscoperta dell'agglomerato come luogo di abitazione e di vita, mediante il miglioramento della qualità del tessuto edilizio, dell'ambiente circostante e delle strutture utilizzate per il commercio e per i servizi, per il lavoro artigianale, per il ristoro e lo svago. Ciò avviene tramite:

- a) La conservazione del tessuto antico e degli elementi validi nonché la protezione della forma del Centro storico nel suo rapporto generale con il territorio; in particolare la conservazione del tessuto edilizio (percorsi e insiemi di edifici) nei caratteri morfologici-tipologici formali delle singole case e dei manufatti e degli spazi esterni che vi corrispondono;
- b) la salvaguardia e il restauro dei valori formali del tessuto tradizionale e del paesaggio circostante con l'eliminazione degli elementi di disturbo;

- c) l'esclusione dei contenuti gravemente incompatibili con il nucleo tradizionale e la progressiva eliminazione degli elementi deturpanti, generalmente corrispondenti all'ultima fase della crescita urbana dopo il 1945;
- d) la protezione e la rivalorizzazione degli oggetti culturali, artistici e naturali di pregio;
- e) la salvaguardia e il promovimento dell'abitazione quale elemento essenziale e qualitativo dei contenuti sociali del Centro storico unitamente al promovimento del commercio, dei servizi e dell'artigianato nonché dell'insieme delle relazioni che legano queste attività;
- f) la conservazione e la protezione del documento storico costituito dalla città antica, in quanto fonte di dati per la storia locale e per la storia urbana più in generale.

**Art. 3a**  
**Componenti**

*Il piano particolareggiato di protezione del Centro storico si compone:*

- a) *del Piano dell'edificazione*
- b) *del Piano degli spazi pubblici*
- c) *delle Norme di attuazione*
- d) *del Rapporto di pianificazione*

**Art. 4**  
**Settori d'intervento**

Il comprensorio del piano *particolareggiato* di protezione del Centro storico è suddiviso nei seguenti settori d'intervento:

- a) settore C: risanamento conservativo
- b) settore S: sostituzione
- c) settore RI: ristrutturazione
- d) *settori EP-AP: edifici ed attrezzature d'interesse pubblico*
- e) *strade, piazze e spazi pubblici*

## **Art. 5**

### **Risanamento conservativo: C**

**1** Per risanamento conservativo degli edifici, degli spazi, dei manufatti esterni e degli arredi, s'intende l'intervento inteso a conservare al massimo caratteri distributivi interni essenziali, la forma esterna degli edifici e degli spazi aperti, i materiali e gli elementi costruttivi d'origine, consentendo l'introduzione dei servizi e degli impianti indispensabili per l'esercizio di attività compatibili con i caratteri degli edifici antichi (abitazione, commercio, servizi, ecc.).

*Ibis* Fanno eccezione al principio del risanamento conservativo gli edifici per i quali il piano particolareggiato ammette esplicitamente la possibilità di sopraelevazione.

**2** Nella zona tratteggiata del settore C, devono essere conservati tutti gli edifici costruiti prima del 1945. Nei limiti imposti dal titolo secondo delle presenti norme sono possibili aggiunte o nuovi edifici fino all'IS complessivo stabilito dall'art. 40.

## **Art. 6**

### **Sostituzione: S**

Per sostituzione degli edifici si intende la possibilità di demolire le strutture esistenti e di ricostruire nuovi edifici con caratteri volumetrici e tipologici che presentino relazioni formali corrette con il tessuto antico adiacente.

## **Art. 7**

### **Ristrutturazione: RI**

**1** Per ristrutturazione si intende la possibilità di demolire edifici e parti del tessuto esistente e di *realizzare nuovi edifici, integrati organicamente nell'edificazione esistente* ~~ricostruire complessi edilizi omogenei, fondati su un progetto di insieme, comprendente più particelle e avente carattere unitario.~~

**2** La ristrutturazione deve attenersi alle *indicazioni plano-volumetriche del piano dell'edificazione* ~~proposte del piano esemplificato oppure è soggetta alla presentazione di un piano di quartiere e alla realizzazione delle opere di continuità.~~ I nuovi edifici ~~progetti~~ devono istaurare un rapporto corretto e formalmente valido con l'antico.

## **Art. 7a**

### **Gradi di sensibilità al rumore**

*I gradi di sensibilità al rumore in base all'Ordinanza federale sull'inquinamento fonico (OIF), come pure la sensibilità delle zone per rapporto all'animazione urbana (manifestazioni ed eventi in spazi pubblici, immissioni foniche e di disturbi dovuti alle terrazze dei ritrovi pubblici), sono stabiliti nel Piano dei gradi di sensibilità al rumore generale per tutto il territorio urbano di Locarno.*

**Art. 7b**  
**Molestia**

*Nel perimetro del Piano particolareggiato sono ammesse solo attività non moleste e mediamente moleste. Sono vietate le attività che ingenerano molestia immateriale.*

**Art. 8**  
**Definizioni**

Per le definizioni:

- a) dell'indice di sfruttamento: IS
- b) dell'indice di occupazione: IO
- c) della superficie utile lorda: SUL
- d) della superficie edificabile
- e) della superficie edificata
- f) delle distanze e del modo di misurarle
- g) dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla
- h) della sistemazione del terreno
- i) di altre analoghe norme edificatorie generali

valgono le norme della legge edilizia cantonale e del relativo regolamento di applicazione.

**TITOLO SECONDO**  
**RISANAMENTO CONSERVATIVO**

**Art. 9**  
**Modifica dei fondi**

**1**Salvo nei casi di ripristino della situazione antica e nella zona di risanamento conservativo indicata a tratteggio nel piano particolareggiato, dove sono possibili nuove costruzioni, le modifiche altimetriche dei terreni tramite ripiena, muri di sostegno o altri manufatti, devono rispettare le caratteristiche di luoghi adiacenti.

**2**Lo stato fisico attuale dei fondi deve essere nel limite del possibile conservato, a meno che si intendano recuperare i valori d'origine degli spazi esterni agli edifici o proporre una loro riqualificazione.

**3***Il Municipio ha la facoltà di vincolare nella licenza edilizia le delimitazioni, le pavimentazione e gli arredi degli scorpori privati fra gli edifici e l'area pubblica, allo scopo di armonizzarli con la sistemazione dello spazio pubblico.*

**Art. 10**  
**Manutenzione dei fondi: parchi, giardini, orti**

Per la manutenzione accurata dei fondi fanno stato le relative norme del regolamento edilizio comunale.

**Art. 11**  
**Edifici**

**1**Negli edifici è ammesso unicamente un risanamento conservativo.  
*Non possono essere effettuate modifiche sostanziali delle strutture interne principali e dei materiali di facciata* ~~Non può essere effettuata nessuna modifica sostanziale delle strutture interne principali, dei materiali di facciata e della volumetria,~~ ad eccezione di limitati cambiamenti dovuti a provate esigenze tecniche o di nuovo utilizzo compatibile con lo stabile, o e salvo per il recupero di valori storici e architettonici dell'edificio, manomessi da interventi successivi ,*riservato quanto previsto nel cpv. 4.*

**2**~~In particolare~~ *E'* vietato lo svuotamento generale all'interno degli edifici con la semplice conservazione dell'involucro esterno *salvo per particolari esigenze costruttive.*

**3**Per i locali abitabili o commerciali non vengono applicate le altezze previste dal Regolamento edilizio comunale.

**4***Piccoli adattamenti delle quote delle gronde, senza l'aggiunta di nuovi piani abitabili sono ammessi per facilitare l'utilizzazione dei solai, per regolarizzare le forme dei tetti e per un migliore inserimento volumetrico dell'edificio nel contesto degli edifici vicini.*

*<sup>5</sup>Possono essere sopraelevati unicamente gli edifici per i quali il piano particolareggiato prevede esplicitamente questa possibilità, tenendo conto delle indicazioni contenute nelle schede descrittive all'allegato 2.*

*La sopraelevazione è ammessa unicamente per la formazione di superfici abitative a condizione di un adeguato inserimento nelle dimensioni e nelle proporzioni degli edifici adiacenti.*

*La misura della sopraelevazione, espressa in numero di piani aggiuntivi, è fissata dal piano particolareggiato stesso. L'orientamento e le quote del colmo e delle gronde, come pure la disposizione delle falde, devono tenere in considerazione la configurazione dei tetti degli edifici del contesto circostante.*

## **Art. 12** **Muri interni**

I muri maestri interni devono essere di regola mantenuti. In questi muri sono autorizzate nuove aperture solo se non sono alterati in modo importante i caratteri strutturali peculiari dell'edificio.

## **Art. 13** **Solette**

Le quote dei piani esistenti devono di regola essere mantenute, anche nel caso di rifacimento delle solette.

## **Art. 14** **Nuovi servizi**

L'introduzione di nuovi servizi come gabinetti, bagni, cucine, non deve alterare in modo importante le strutture principali dell'edificio, cioè i muri maestri, le scale originarie e i solai principali.

## **Art. 15** **Riscaldamento Impianti tecnici**

*<sup>1</sup>Elementi tecnici o funzionali in facciata, come per esempio armadietti di comando, cassette delle lettere, citofoni, ecc devono essere disposti in modo discreto, non devono sporgere dal filo della facciata e devono essere realizzati con materiali e colori che si armonizzano con il rivestimento di facciata.*

*<sup>2</sup>I collettori termosolari e fotovoltaici sono ammessi unicamente sui tetti e in posizione tale da non pregiudicare l'immagine architettonica dell'edificio. In tal caso devono essere integrati nell'architettura dell'edificio, secondo le direttive cantonali in materia. In particolare devono essere rispettati i seguenti criteri di inserimento:*

- a) i collettori devono essere raggruppati in un campo unico o in più campi uguali, con forme regolari e compatte, disposti in ordine;*
- b) la colorazione del materiale del telaio e del rivestimento del pannello deve avere un contrasto cromatico possibilmente ridotto rispetto al materiale di copertura del tetto;*

- c) *la superficie dei collettori non deve superare il 40% della superficie complessiva della singola falda del tetto; essi vanno posati complanari con le falde, rispettando i limiti del colmo e della gronda ed evitando le sporgenze; tutte le tubazioni e condotte vanno posate sotto la copertura del tetto;*
- d) *la posa di strutture di supporto per collettori direttamente sul terreno, separate dagli edifici, va valutata caso per caso, in considerazione della sensibilità paesaggistica del sito e degli impatti sui terreni circostanti.*

*<sup>3</sup>Antenne paraboliche sono ammesse di principio solo sui tetti, in posizione non visibile da luoghi pubblici nelle vicinanze, una per edificio, con diametro massimo di 90 cm, con colore o materiale che si mimetizza con il materiale di copertura del tetto.*

*<sup>4</sup>La posa di impianti di climatizzazione è ammessa unicamente sui tetti.*

*<sup>5</sup>Le nuove canne fumarie necessarie per l'introduzione dell'impianto di riscaldamento devono essere collocate all'interno degli edifici.*

*<sup>6</sup>Se la posa di tubazioni sotto muro dovesse causare demolizioni importanti delle strutture principali o di oggetti artistici e artigianali di pregio le stesse devono essere posate fuori muro. Sono riservati i diritti dei terzi.*

*<sup>7</sup>I canali di ventilazione meccanica per i locali senza aperture devono di regola essere condotti al tetto.*

*<sup>8</sup>L'introduzione di ascensori è ammessa se non si alterano le strutture principali dell'edificio, cioè i muri maestri, le scale originarie, le volte e i soffitti lavorati. Il locale delle macchine non può in nessun caso sporgere dal tetto.*

#### **Art. 15a**

#### **Locali commerciali interrati**

*In deroga a quanto prescritto dall'art. 6 RE, nel comprensorio del Centro storico i locali interrati possono essere destinati a superficie commerciale in quanto parte di un'attività commerciale unitaria che si estende ai piani superiori fuori terra o seminterrati. Essi devono essere sufficientemente aerati mediante adeguata ventilazione.*

#### **Art. 16**

#### **Ventilazione**

~~I canali di ventilazione meccanica per i locali senza aperture devono di regola essere condotti al tetto.~~

#### **Art. 17**

#### **Ascensori**

~~L'introduzione di ascensori è ammessa se non si alterano le strutture principali dell'edificio, cioè i muri maestri, le scale originarie, le volte e i soffitti lavorati. Il locale delle macchine non può in nessun caso sporgere dal tetto.~~

## **Art. 18**

### **Tetto**

La geometria fondamentale del tetto deve essere mantenuta con le quote del colmo, con le quote della gronda e con le pendenze.

Eccezioni possono essere concesse nei casi di ripristino della situazione antica, nel caso previsto dall'art. 21, e per ottenere un miglioramento estetico e architettonico nei casi di situazioni compromesse *come pure per gli edifici per i quali è esplicitamente ammessa la sopraelevazione.*

## **Art. 19**

### **Materiale di copertura**

I tetti di piode esistenti devono essere mantenuti e riparati periodicamente. Nel caso di inevitabile rifacimento di antichi tetti in piode, a causa del comprovato grave stato di deterioramento della travatura, la copertura può essere rifatta in piode o in tegole di cotto rosse (~~tipo Ludowici~~).

In caso di rifacimento dei tetti attualmente coperti con tegole piane, coppi o altri materiali devono essere impiegate solo le tegole di cotto rosse.

Altre coperture sono permesse solo per elementi eccezionali destinati alla rivalutazione dell'edificio.

## **Art. 20**

### **Elenco degli edifici**

Per i monumenti storici e per gli edifici di particolare interesse per l'ambiente storico elencati nell'annesso al presente regolamento, la copertura deve essere mantenuta o effettuata in piode.

## **Art. 21**

### **Solai**

I solai possono essere resi abitabili alle seguenti condizioni:

- a) devono rispettare i requisiti di abitabilità stabiliti dal regolamento edilizio comunale;
- b) i sopralzi minimi della gronda e del colmo, e/o abbassamenti minimi dell'ultima soletta sono concessi in via eccezionale quando è provata la necessità di rispettare i parametri di cui sopra e quando il risultato è architettonicamente valido per le proporzioni dell'edificio e rispetta la volumetria delle case adiacenti nonché la geometria del tetto secondo l'art. 18;
- c) l'illuminazione naturale e l'areazione devono essere assicurate da finestre o, in caso di comprovata necessità, da lucernari o abbaini. La loro superficie deve corrispondere almeno al 10% di quella base del locale. Questi interventi devono tener conto dei caratteri peculiari della copertura e inserirsi in modo armonico;

- d) l'altezza e il numero degli abbaini devono uniformarsi alla tipologia tradizionale; di regola devono essere allineati con le finestre sottostanti;
- e) i lucernari devono essere incorporati con la sporgenza massima dal tetto di 10 cm. Il loro numero deve essere limitato allo stretto necessario;
- f) lucernari o cupole esistenti nella pendenza dei tetti sopra i vani scala o i cortili possono essere sostituiti.  
E' vietata l'apertura di squarci nelle falde del tetto per la creazione di terrazze o per altri motivi.

### **Art. 22** **Gronde**

**1**I travetti delle gronde completamente in legno devono rimanere in vista. E' ammesso l'assito superiore.

**2**Le gronde con cornici in pietra o in stucco devono essere mantenute e accuratamente restaurate. Il rifacimento è possibile quando il restauro è oggettivamente irrealizzabile.

### **Art. 23** **Muri perimetrali**

**1**Sono vietati, di regola, la formazione di nuove aperture e l'allargamento di quelle esistenti. E' ammessa la riapertura di finestre e porte d'origine, otturate con interventi recenti, nonché la correzione delle facciate deturpate.

**2**In caso di provata necessità è permessa la formazione di finestre per nuovi vani abitabili. Forma e posizione devono inserirsi armoniosamente nelle facciate, nel rispetto delle aperture esistenti.

**3**Quando gli ambienti circostanti non ne risultano deturpati, e quando le qualità architettoniche dell'edificio lo permettono, possono essere realizzate vetrine di negozi alle seguenti condizioni:

- a) le vetrine devono essere contenute tra i pilastri murari corrispondenti agli assi portanti;
- b) la relazione delle proporzioni tra le aperture e i muri pieni dei piani superiori e tra le vetrine e i pilastri del pianterreno deve essere corretta e armoniosa.

**4**È comunque esclusa l'apertura totale o parziale del piano terreno per la formazione di portici o di soluzioni similari.

### **Art. 24** **Facciate intonacate e tinteggi**

**1**Le facciate intonacate devono essere mantenute. Salvo casi di grave deterioramento, non è ammesso lo scrostamento generale.

Per contro devono essere eseguiti i rappezzi indispensabili con materiali e procedimenti analoghi a quelli d'origine.

In caso di necessità sono ammessi intonachi preconfezionati a base di minerale.

E' escluso l'uso di intonachi di cemento e di intonachi plastici.

<sup>2</sup>Se è necessario un tinteggio a nuovo, devono essere usate tinte a calce o al minerale. La base può essere di olio o di silicone; sono pure ammesse tinte minerali polimerizzate. Sono escluse le tinte a dispersione.

<sup>3</sup>Ogni intervento sulle facciate dev'essere preceduto da un notifica al Municipio con l'indicazione degli intendimenti, dei materiali, e dei colori. In caso di scrostamento generale dev'essere conservato e presentato un adeguato frammento dell'intonaco a futura memoria. L'inizio dei lavori è subordinato al rilascio della relativa autorizzazione, previa visione dei campioni originari e di quelli eseguiti sul posto.

#### **Art. 25**

#### **Facciate e muri di pietra a vista**

Le facciate e i muri di pietra a vista devono di regola essere mantenuti.

#### **Art. 26**

#### **Davanzali**

I davanzali di pietra esistenti devono di regola essere mantenuti.

#### **Art. 27**

#### **Serramenti e vetrate**

La forma dei serramenti esistenti deve di regola essere mantenuta, con particolare riguardo ai serramenti di legno a riquadri secondo la tradizione locale.

Sono vietate le imitazioni di vetri antichi e di montature di piombo.

#### **Art. 28**

#### **Gelosie e avvolgibili**

Le gelosie e gli avvolgibili esistenti devono di regola essere mantenuti. In caso di rifacimento deve essere tenuto conto dell'uniformità e della realtà circostante.

#### **Art. 29**

#### **Inferriate**

Le inferriate esistenti devono di regola essere mantenute. Le nuove inferriate sono ammesse sulle finestre del piano terreno della scala e su aperture secondarie.

E' escluso l'uso delle imitazioni del ferro battuto.

**Art. 30**  
**Porte d'ingresso**

Devono essere mantenuti il carattere e i materiali degli ingressi tradizionali. I riquadri in pietra non possono essere né intonacati né dipinti. Per le porte nuove sono ammesse soluzioni ispirate alla tipologia tradizionale con esclusione delle imitazioni.

**Art. 31**  
**Illuminazione esterna degli edifici**

~~È escluso l'uso di lampade fluorescenti.~~ Devono essere usati corpi illuminanti semplici, ~~con lampade comuni a incandescenza.~~ *conformi alle caratteristiche dell'edificio e del contesto urbano circostante.*

**Art. 32**  
**Oggetti artigianali e artistici**

Singoli oggetti di pregio artistico o artigianale, all'esterno e all'interno degli edifici come: facciate dipinte a fresco, stucchi, pietra lavorata, soffitti, volte, affreschi, cornici, colonne, capitelli, inferriate, decorazioni di legno e stucco, devono essere rigorosamente conservati e restaurati.

Le domande di costruzione devono essere corredate da un preciso elenco di questi oggetti.

**Art. 33**  
**Nuovi manufatti**

<sup>1</sup>Di regola non sono concesse aggiunte esterne al volume degli edifici esistenti, in particolare verso strade e piazze.

<sup>2</sup>Solo in casi di provata impossibilità di operare all'interno dell'edificio è autorizzata l'esecuzione di aggiunte adeguate e di forma corretta in relazione a edifici esistenti per l'inserimento di nuovi servizi.

<sup>3</sup>Gli arretramenti minimi sono quelli previsti dall'art. 18 NAPR.

**Art. 34**  
**Opere di cinta**

Antichi muri di delimitazione di proprietà e vecchia cinta devono essere conservati e mantenuti in buono stato. Non è ammessa la demolizione e la formazione di nuove aperture, salvo in casi di provata e assoluta necessità.

Le nuove aperture non possono superare la larghezza di m 1.00.

**Art. 35**  
**Nuovi cancelli e cinte per fondi aperti**

La formazione dei cancelli e delle cinte di fondi aperti deve avvenire previa autorizzazione e in sintonia con i principi di cui all'art. 9 cifra 2.

**Art. 36**  
**Insegne e impianti pubblicitari**

**1**E' vietata la posa di insegne fluorescenti e intermittenti, e di pannelli di affissione sugli edifici e nei terreni in tutto il settore di risanamento conservativo.

Sono vietate le insegne a bandiera sulle facciate, eccettuate quelle di indubbio valore artistico.

**2**Sotto i portici di Piazza Grande le nuove insegne devono essere applicate sulle vetrine e devono adeguarsi alla volumetria del portico. Eccezionalmente può essere permessa l'applicazione di insegne pendenti dal soffitto dei portici quando non costituiscono elemento di deturpazione per lo stesso.

La luminosità delle insegne deve essere in rapporto con l'illuminazione del portico.

**3***Per il resto fanno stato le disposizioni della Legge sugli impianti pubblicitari del 26 febbraio 2007 e del relativo Regolamento d'esecuzione.*

**Art. 37**  
**Salvaguardia della superficie abitativa**

**1**La superficie utile lorda destinata ad attività artigianali o commerciali non deve superare il 30%, ritenuto che, in ogni caso, al piano terreno possono essere esercitate tali attività. La destinazione dei vani deve figurare come condizione nella licenza edilizia.

**2***Sono esclusi da ogni limitazione i fondi che si affacciano direttamente su Piazza Grande, Largo Zorzi e via Ramogna.*

**3***Per l'applicazione delle disposizioni del capoverso 2 fa stato la situazione fondiaria al 1. gennaio 2014.*

**4**Quando la destinazione primitiva di un edificio non permette l'adattamento allo scopo abitativo senza intaccare la sostanza è possibile concedere delle deroghe.

**Art. 38**  
**Tende su suolo pubblico**

*[spostato in titolo sesto "Strade, piazze e spazi pubblici"]*

## **NUOVE COSTRUZIONI NELLA ZONA TRATTEGGIATA**

### **Art. 39** **Norme applicabili**

Per questa zona valgono tutti gli articoli del titolo II (art. 9 – 37) e l'art. 58l.

### **Art. 40<sup>2,3</sup>** **Eccezioni**

Sono possibili nuovi edifici e l'aggiunta di nuovi corpi di fabbrica a condizione che il relativo indice di sfruttamento non superi il valore di 0.9 nella zona a valle dell'asse Contrada Cappuccini - Via Borghese - Via Vallemaggia e 1.1 nella zona a monte dell'asse summenzionato, *e che sia garantita una superficie verde minima del 40%*.

Per queste nuove costruzioni valgono gli articoli da 15 a 19, da 26 a 31, da 35 a 37 e 58l.

### **Art. 41<sup>2,3</sup>** **Altezza**

L'altezza massima delle nuove costruzioni ed aggiunte di nuovi corpi di fabbrica previsti dall'art. 40 non può essere superiore a m 12.50.

### **Art. 42** **Tipologia**

In caso di nuova edificazione, l'impianto planimetrico e volumetrico deve tener conto dei caratteri tipologici del tessuto adiacente.

*I nuovi edifici devono relazionarsi con quelli esistenti formando dei complessi organici ben strutturati e valorizzando gli spazi liberi connessi.*

### **Art. 43** **Tetto**

Il tetto deve essere a falde, con pendenze analoghe a quelle delle case adiacenti. La copertura deve essere eseguita con tegole di cotto rosse (tipo Ludowici).

E' esclusa la formazione di parti di tetto a terrazza incassata nella pendenza del tetto.

### **Art. 44** **Facciate**

Le facciate, intese quale espressione delle nuove strutture, devono creare rapporti di armonia con gli elementi tradizionali preesistenti.

La scelta di adeguate forme, materiali e colori deve garantire il rispetto della tipologia caratteristica e il corretto inserimento nell'ambiente tradizionale.

**Art. 44a**  
**Sistemazione esterna**

<sup>1</sup>*Nella sistemazione delle aree non edificate, a complemento dell'obbligo di rispettare l'area verde minima stabilita all'art. 40, deve essere garantita una presenza significativa di superfici prative, di orti, di piante ad alto fusto e di pavimentazioni tradizionali e/o naturali.*

<sup>2</sup>*Lungo i confini con le strade, laddove non sorgono edifici a confine, devono essere mantenute le cinte esistenti; se mancanti devono essere realizzate cinte nuove, con caratteristiche analoghe a quelli esistenti. Nelle cinte sono ammesse solo limitate aperture, nella misura necessaria a garantire l'accessibilità pedonale e veicolare.*

**Art. 44b**  
**Posteggi**

*È ammessa la formazione di posteggi sia all'aperto che coperti o in autorimesse, a condizione che siano rispettate le condizioni degli articoli da 39 a 44a.*

*Alfine di garantire il rispetto di queste condizioni, il Municipio ha la facoltà di imporre vincoli particolari sul numero dei posteggi ammessi, sulla loro ubicazione e sugli aspetti costruttivi.*

**Art. 45**  
**Distanze dalle strade e dai confini**

~~Sono applicabili le distanze dalle strade e dai confini privati previste dall'art. 7 NAPR.~~

<sup>1</sup>*Distanza dalle strade: a confine, oppure minimo m 4.00.*

<sup>2</sup>*Distanza dai confini con terreni edificabili: minimo m 4.00.*

<sup>3</sup>*Distanza tra edifici: minimo m 8.00.*

<sup>4</sup>*I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza tra edifici.*

*Riservata l'approvazione del Municipio i proprietari possono accordarsi anche per ridurre la distanza tra gli edifici, fino ad un minimo di m 4.00, oppure in contiguità, quando si ottenga una migliore disposizione delle costruzioni e una più confacente utilizzazione del suolo.*

*L'accordo tra i proprietari si ritiene concluso con la firma del piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.*

**TITOLO TERZO**  
**SOSTITUZIONE**

**Art. 46**  
**Demolizione e ricostruzione**

**1**In caso di ricostruzione sono ammessi un impianto, una volumetria e spazi esterni di nuova impostazione che tengono conto dei caratteri tipologici d'origine del tessuto adiacente.

**2**A titolo di riferimento si può attenersi alle mappe del 1909 e del 1879.

**3***Al mapp. 373 (stabile COOP e Cinema Rex), al più tardi al momento di un intervento importante (ristrutturazione completa o sostituzione) deve essere previsto un passaggio pedonale aperto al pubblico, munito di scala mobile, fra Piazza Grande e il Vicolo alla Torre.*

**Art. 47**  
**Altezze**

**1**L'altezza non può essere superiore a:

- a) 4 piani al massimo però m 13,50 nella zona a valle dell'asse contrada Cappuccini – via Borghese - via Vallemaggia.
- b) 3 piani al massimo però m 10,50 nella zona a monte dell'asse summenzionato.
- c) *filo copertura del portico al piano terreno ai mapp.i 228<sup>l</sup> e 235; i fabbricati mapp. 235 sub A, B, C, D e G possono essere ricostruiti oltre questa quota nell'ambito di un progetto complessivo di riordino degli affacci sulla corte.*

**Art. 48**  
**Allineamento stradale - distanze dai confini**

**1**In caso di nuova edificazione l'allineamento deve coincidere con l'assetto viario esistente. Può essere approvato a giudizio del Municipio un allineamento corrispondente alla situazione delle vecchie mappe (1909 e 1879).

**2***A ridosso dei confini stradali gli edifici devono di principio sorgere in contiguità con i confini dei terreni edificabili vicini. Resta riservata la facoltà per il Municipio di imporre soluzioni planimetriche particolari in funzione della salvaguardia di spazi e di prospetti meritevoli di tutela. In tutti gli altri casi gli edifici possono sorgere a confine o a m 1.50 se senza aperture, oppure a m 3.00 al minimo se con aperture.*

~~Sono applicabili le distanze dai confini previste dall'art. 18 NAPR.~~

**Art. 49**  
**Tipologia**

In caso di nuova edificazione, l'impianto planimetrico e volumetrico deve tener conto dei caratteri tipologici del tessuto adiacente.

Sono inoltre applicabili in particolare gli art.li 15, da 26 a 31, da 35 a 37 e 58l.

**Art. 50**  
**Tetto**

Il tetto deve essere a falde con pendenze analoghe a quelle delle case adiacenti. La copertura deve essere eseguita con tegole di cotto rosse (~~tipo Ludowici~~).

E' esclusa la formazione di parti di tetto a terrazze incassate nella pendenza del tetto.

**Art. 51**  
**Facciate**

Le facciate, intese quale espressione delle nuove strutture, devono creare rapporti di armonia con gli elementi tradizionali preesistenti.

La scelta di adeguate forme, materiali e colori deve garantire il rispetto della tipologia caratteristica e il corretto inserimento nell'ambiente tradizionale.

## **TITOLO QUARTO** **RISTRUTTURAZIONE**

### **Art. 52**

#### **Demolizione e ricostruzione**

In caso di ricostruzione *e nuove costruzioni* ~~sulla base di un progetto unitario, previa la rifusione e la ricomposizione particellare in quanto necessaria,~~ sono ammessi impianti volumetrici e planimetrici nuovi che tengano conto di tutti i valori storici ed architettonici dell'immediato contesto urbano, nel rispetto delle linee di *costruzione allineamento e delle volumetrie e dei vincoli di tutela previsti* ~~previste nel piano dell'edificazione esemplificativo.~~

### **Art. 53<sup>2</sup>**

#### **Indice di sfruttamento**

L'indice di sfruttamento massimo per tutte le zone di ristrutturazione è 1.2.

### **Art. 54<sup>2</sup>**

#### **Altezze**

<sup>1</sup>L'altezza massima delle costruzioni in tutte le zone di ristrutturazione è di m 15.

<sup>2</sup>Per sistemazioni a tetto praticabile è concesso un supplemento di m. 1.10 sopra un cornicione di gronda per la formazione di parapetti.

<sup>3</sup>Eccezioni possono essere concesse solo quando vi siano provate necessità tecniche e funzionali o di interesse pubblico e quando non intervengono alterazioni dei valori ambientali circostanti.

### **Art. 55**

#### **Tipologia Vincoli edificatori**

<sup>1</sup>~~L'impianto planimetrico e tipologico deve corrispondere a una concezione architettonica unitaria e coerente e tenere conto dei contenuti del piano esemplificativo secondo l'art. 52 con un corretto inserimento nell'ambiente tradizionale.~~

<sup>2</sup>~~Eccezionalmente sono approvabili altre soluzioni di particolare pregio anche deroganti alle disposizioni del piano esemplificativo in funzione del riassetto di un settore sulla base di un piano di quartiere.~~

<sup>1</sup>Il Piano dell'edificazione indica le linee di costruzione (obbligatorie) alle quali devono attenersi le nuove costruzioni e le ricostruzioni.

<sup>2</sup>La linea di costruzione sancisce l'obbligo di costruire lungo tale limite e la facoltà sulla stessa e fino ad una profondità di m 15.00 di costruire in contiguità anche senza il consenso

*del confinante, oppure di delimitare il fondo con un muro di cinta di altezza tra m 2.50 e m 3.00, pieno o formato da un muretto di ca. m 1.00 sovrastato da un'inferriata. L'obbligo di costruire sulle linee di costruzione indicate nel piano riguarda unicamente le parti significative dell'edificio e non si riferisce all'altezza complessiva o all'intero fronte dello stesso.*

*Le aperture sul fronte stradale devono essere tenute al minimo indispensabile per garantire l'accesso ai fondi.*

*Il Municipio può concedere lievi deroghe all'obbligo di allineamento in funzione dell'adattamento a situazioni particolari dell'edificazione esistente e/o correggere lievemente le linee di costruzione per migliorare la geometria degli spazi pubblici contigui.*

*<sup>3</sup>Gli edifici soggetti a vincolo di mantenimento sono da mantenere nella loro tipologia e carattere architettonico e non possono essere sopraelevati. Le nuove costruzioni devono sorgere nel rispetto dell'immagine preminente degli edifici vincolati sullo spazio pubblico. Eventuali nuove edificazioni in contiguità con gli edifici tutelati saranno valutate caso per caso.*

*<sup>4</sup>Nei due comparti formati dai mapp.i ni 517 e 3935 e dal mapp. 1055 le nuove costruzioni, ricostruzioni e riattamenti possono essere ammessi unicamente sulla base di un progetto complessivo unitario di ristrutturazione dell'edificazione, realizzabile anche a tappe.*

*<sup>5</sup>Gli spazi liberi devono di principio essere adibiti a corte, giardino o parco. Sono pure ammessi posteggi, a condizione che presentino un disegno ordinato e congruente con l'edificazione e con le altre utilizzazioni delle aree aperte.*

*<sup>6</sup>Sono inoltre applicabili in particolare gli art.li 15, da 26 a 31, da 35 a 37.*

## **Art. 56**

### **Distanze dalle strade e dai confini**

~~Sono applicabili le distanze dalle strade e dai confini privati previste dall'art. 18 NAPR, con riserva di eccezioni per le contiguità e gli allineamenti previsti dal piano esemplificativo.~~

*<sup>1</sup>Laddove non sono indicate linee di costruzione gli edifici devono sorgere ad almeno m 3.00 dal confine con la strada. Resta l'obbligo di cingere il terreno, come stabilito all'art. 55 cpv. 2.*

*<sup>2</sup>Distanza dai confini con terreni edificabili: minimo m 3.00.*

*<sup>3</sup>Distanza tra edifici: minimo m 6.00.*

*<sup>4</sup>I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza tra edifici.*

*Riservata l'approvazione del Municipio i proprietari possono accordarsi anche per ridurre la distanza tra gli edifici, fino ad un minimo di m 4.00, oppure in contiguità, quando si ottenga una migliore disposizione delle costruzioni e una più confacente utilizzazione del suolo.*

*L'accordo tra i proprietari si ritiene concluso con la firma del piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.*

**Art. 57**

**Tetto e materiali di facciata**

La forma e i materiali del tetto e delle facciate sono liberi, ritenuto che esista un rapporto coerente con la concezione generale del progetto di ristrutturazione e con i valori del contesto urbano immediato.

**Art. 58**

**Posteggi**

Nelle aree di ristrutturazione devono essere previsti posteggi in numero proporzionale alle esigenze del progetto di ristrutturazione, in conformità all'art. 32 NAPR.

**TITOLO QUINTO**  
**EDIFICI E ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO**

**Art. 58a**

**Edifici d'interesse pubblico soggetti a restauro conservativo**

*Sono soggetti alle disposizioni relative al settore di risanamento conservativo i seguenti edifici d'interesse pubblico:*

- a) Palazzo comunale (Palazzo Marcacci), mapp. no. 318, destinato ad attività amministrative pubbliche*
- b) Stabili amministrativi comunali, mapp. ni. 319 e 3789, destinati ad attività amministrative pubbliche*
- c) Castello Visconteo con Casorella, mapp. no. 607 e 609, destinati ad attività culturali*
- d) Pinacoteca comunale Casa Rusca, mapp. ni. 528 e 529, destinata ad attività culturali*
- e) Alta Scuola Pedagogica (ex-Magistale), mapp. no. 621, destinato ad attività scolastiche*
- f) Scuola dell'infanzia, mapp. no. 618, destinato ad attività scolastiche*
- g) Chiesa di San Francesco, mapp. no. 620, destinata ad attività di culto*
- h) Chiesa Collegiata di Sant'Antonio Abate, mapp. no. 512, destinata ad attività di culto*
- i) Chiesa di Santa Maria Assunta (Chiesa Nuova), mapp. no. 359, destinata ad attività di culto*
- l) Chiesa e Convento di Santa Caterina, mapp. no. 227 destinata ad attività di culto e scolastiche.*
- m) Rivellino, mapp. no. 5550 con diversi scorpori di fondi adiacenti, destinati ad attività culturali e d'interesse archeologico*
- n) Lavatoio pubblico, mapp. no. 1761 e Piazzetta antistante.*

**<sup>2</sup>***Al fine di migliorarne la fruibilità e la funzionalità, le corti interne degli edifici pubblici possono essere coperte con lucernari di vetro, se ciò è compatibile con la geometria degli spazi, con la tipologia degli edifici e con i valori storico-architettonici.*

**Art. 58b**

**Edifici d'interesse pubblico nella zona tratteggiata**

**<sup>1</sup>***Nei seguenti comparti d'interesse pubblico sono ammesse nuove costruzioni, secondo le disposizioni della zona tratteggiata:*

- a) Palazzo Morettini con Casa San Francesco, mapp. ni. 281, 282 e 3605, destinati ad attività culturali*
- b) Collegio Sant'Eugenio con Chiesa San Rocco, mapp. ni. 277 e 279, destinati ad attività scolastiche e di culto*
- c) Scuola Professionale Commerciale, mapp. no. 1148, destinata ad attività scolastiche.*

**<sup>2</sup>***Ogni intervento edile e di sistemazione del terreno deve essere parte di un progetto complessivo per ogni singolo comparto, che assicuri lo sviluppo di un complesso unitario.*

**Art. 58c**  
**Aree verdi e giardini pubblici**

*Sono riservate per la sistemazione di giardini pubblici, integrando e completando quelli esistenti, comprendendo piantagioni ad alto fusto, giardini, aree verdi, viali, serre botaniche, fontane, chioschi, padiglioni e accessi alle infrastrutture sotterranee, nonché ogni altra attrezzatura o impianto compatibile con la destinazione principale e con il contesto storico e con la funzionalità urbana dell'area.*

**TITOLO SESTO**  
**STRADE, PIAZZE E SPAZI PUBBLICI**

**Art. 58d**

**Area per gli impianti di traffico**

***1** È riservata alla realizzazione degli impianti di traffico regionale e locale quali strade di collegamento, di penetrazione, di accesso e di servizio, aree di sosta e di servizio, corsie per il traffico pubblico, rampe e percorsi pedonali e ciclabili, opere di protezione contro i rumori e ogni altra attrezzatura o impianto connesso al traffico.*

***2** L'area per gli impianti di traffico si suddivide in:*

- a) Area di circolazione pedonale*
- b) Area di circolazione pubblica pedonale sotto edifici privati*
- c) Area di circolazione veicolare limitata*
- d) Altre aree di circolazione*

***3** L'organizzazione e la disciplina del traffico segnate sui piani hanno valore indicativo e saranno precisate nei piani di realizzazione.*

**Art. 58e**

**Area di circolazione pedonale**

***1** È riservata alla circolazione dei pedoni e dei ciclisti e a tutte le attività di svago, culturali e sociali, permanenti e temporanee, idonee ad essere svolte in una piazza pubblica e compatibili con la destinazione principale. Eventuali limitazioni per i cicli sono indicate tramite misure di segnaletica.*

***2** È ammessa la costruzione di piccoli fabbricati di servizio alla destinazione principale e delle funzioni di traffico assimilabili a quelle dell'usuale arredo urbano, quali chioschi, colonne informative, pensiline, stand per cicli, accessi alle infrastrutture sotterranee, cabine e simili.*

***3** Sono ammesse le seguenti eccezioni rispetto alla destinazione pedonale principale:*

- a) il carico e lo scarico delle merci a servizio dei residenti e delle attività commerciali*
- b) l'accesso con veicoli di servizio e di pronto intervento*
- c) ogni altro accesso per esigenze particolari, quali ad esempio posteggi autorizzati preesistenti, sulla base di autorizzazioni temporanee o permanenti rilasciate dal Municipio.*
- d) l'accesso ai proprietari di sedimi, dietro rilascio di un'autorizzazione da parte del Municipio.*

**Art. 58f**

**Area di circolazione pubblica pedonale sotto edifici privati**

*<sup>1</sup>È l'area destinata alla circolazione pubblica esclusivamente pedonale sotto portici e attraverso passaggi coperti.*

*<sup>2</sup>Le occupazioni di carattere commerciale e/o ideale sono consentite in misura limitata e alla condizione che siano in sintonia con le caratteristiche degli spazi e che non costituiscano un intralcio al transito pedonale.*

*<sup>3</sup>Al Municipio è affidata la competenza per disciplinare in via di ordinanza gli aspetti di dettaglio quali le occupazioni commerciali, la luminosità dei portici e delle vetrine, ...*

*<sup>4</sup>Ai piani superiori l'edificazione è regolamentata in conformità alle disposizioni vigenti per i singoli settori cui l'edificio è attribuito.*

**Art. 58g**

**Area di circolazione veicolare limitata**

*<sup>1</sup>È riservata alla realizzazione degli impianti per una gestione del traffico in cui la circolazione veicolare è regolamentata in modo tale da non ostacolare e non mettere in pericolo pedoni e ciclisti, come pure alla realizzazione degli impianti connessi e compatibili con la destinazione principale.*

*<sup>2</sup>Il Municipio può limitare l'accesso a singole categorie di veicoli.*

**Art. 58h**

**Altre aree di circolazione**

*<sup>1</sup>Le altre superfici di circolazione indicate nel piano sono:*

- a) strada di servizio*
- b) strada di raccolta.*

*<sup>2</sup>La funzione di queste strade è definita nelle norme sul traffico delle NAPR.*

**Art. 58i**

**Spazi pubblici per manifestazioni ed eventi temporanei**

*<sup>1</sup>In questi settori dell'area pubblica (aree di circolazione, giardini pubblici) possono svolgersi con frequenza manifestazioni ed eventi temporanei di carattere culturale, turistico, ricreativo, e sportivo.*

*<sup>2</sup>I settori indicati nel piano si distinguono in due tipologie in base alla durata e alla frequenza delle manifestazioni previste:*

- a) Spazi pubblici per grandi manifestazioni ed eventi temporanei prolungati*
- b) Spazi pubblici per manifestazioni ed eventi temporanei frequenti.*

<sup>3</sup>La durata e la frequenza delle manifestazioni e degli eventi previsti sono stabiliti in un'ordinanza municipale.

**Art. 58l**

**Terrazze e coperture su suolo pubblico**

<sup>1</sup>Il Municipio può autorizzare la posa su suolo pubblico di strutture di copertura delle terrazze degli esercizi pubblici. Le coperture laterali potranno essere posizionate su tre lati al massimo. Per le coperture sono ammessi unicamente elementi laterali leggeri, con ampie superfici trasparenti e sistemi di fissaggio non appariscenti. Sono a priori da escludere accessori quali vasi, dissuasori e recinzioni, pannelli pubblicitari in genere sulle strutture, elementi illuminanti.

Sistemi di riscaldamento possono essere previsti se mantengono il carattere mobile.

<sup>2</sup>Il Municipio ha la facoltà di fissare, mediante ordinanza, criteri unitari concernenti i materiali, le caratteristiche e i colori delle coperture, delle pavimentazioni, dell'arredo e di altri impianti correlati e analoghi.

<sup>3</sup>La posa di coperture è parificata a fabbrica ed è soggetta alla procedura di domanda di costruzione.

<sup>4</sup>È riservato il diritto del Municipio di porre condizioni particolari a salvaguardia della tipologia del Centro storico e delle parti storiche del Centro urbano nelle concessioni di uso accresciuto del suolo pubblico.

**TITOLO QUINTO SETTIMO**  
**DOMANDE DI COSTRUZIONE**

**Art. 59**

**Modalità per le domande di costruzione**

<sup>1</sup>Ogni domanda di costruzione per sedimi compresi nel perimetro del piano *particolareggiato* di protezione del Centro storico deve essere corredata con i disegni di rilievo in scala 1 : 50 degli edifici esistenti e dello stato attuale dei terreni e dei manufatti esterni.

Tali rilievi devono comprendere:

- a) tutte le piante, cantina e tetto compreso;
- b) sezioni sufficienti per una lettura completa dell'edificio;
- c) tutte le facciate;
- d) piante e sezioni quotate dei giardini, cortili e manufatti esterni;
- e) elenco dettagliato degli oggetti di pregio artigianale o artistico contenuti negli edifici o nei giardini.

<sup>2</sup>*La domanda di costruzione per un intervento importante (ristrutturazione, sopraelevazione, ampliamento, sostituzione, nuova costruzione) deve essere obbligatoriamente preceduta dalla presentazione, in forma semplice, di una domanda di costruzione preliminare informativa per un esame preventivo da parte della Commissione consultiva.*

<sup>3</sup>La domanda deve pure essere corredata da una chiara e completa documentazione fotografica e a richiesta del Municipio di una rappresentazione tridimensionale.

**Art. 60**

**Commissione consultiva per il Centro storico<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Per l'esame e il preavviso delle domande di costruzione del Centro storico è istituita una commissione municipale consultiva.

<sup>2</sup>La commissione svolge pure un'attività informativa e orientativa nei confronti degli istanti.

<sup>3</sup>Essa può chiedere al Municipio di avvalersi, di caso in caso, della consulenza di specialisti. La commissione allestisce una casistica atta a facilitare l'applicazione delle presenti norme.

**Art. 61**

**Deroghe**

<sup>1</sup>Deroghe alle presenti norme possono essere concesse solo nei casi in cui sono espressamente previste.

Le deroghe possono essere concesse solo in funzione del conseguimento degli obiettivi del piano particolareggiato e per ottenere un miglioramento del risultato architettonico degli interventi edilizi conformi agli indirizzi del piano.

<sup>2</sup>Solo in casi del tutto eccezionali e per esigenze architettoniche irrinunciabili connesse alle caratteristiche storiche ed estetiche di singoli edifici o ambienti possono essere concesse deroghe non previste dal presente regolamento.

### **Art. 62** **Demolizioni**

Nessuna demolizione, anche di singole parti d'opera, può essere effettuata all'interno del perimetro del Centro storico, prima che siano definitivamente approvati i piani di restauro, di sostituzione o di ristrutturazione.

### **Art. 63** **Posteggi**

<sup>1</sup>Per tutto il comprensorio del Centro storico, in caso di costruzione e di ricostruzione è applicabile l'art. 32 NAPR ed in particolare l'obbligo del contributo imposto dal Municipio per posteggi mancanti.

~~<sup>2</sup>In caso di risanamento il contributo è prelevato solo per le unità abitative eccedenti quelle esistenti e in base alle lett b, c, d, dell'art. 32 NAPR e per la SUL non avente destinazione abitativa.~~

*<sup>2</sup>In caso di risanamento il contributo è prelevato in base all'art. 32 NAPR solo per le unità abitative eccedenti quelle esistenti, e in base alle normative cantonali per la SUL non avente destinazione abitativa.*

**TITOLO SESTO OTTAVO**  
**NORME TRANSITORIE E FINALI**

**Art. 64**  
**Norme transitorie**

Fino all'entrata in vigore delle presenti norme vale quanto previsto dall'art. 18 NAPR.  
Resta riservato l'art. 25 bis LE. (...) *Abrogato*

**Art. 65**  
**Entrata in vigore**

Le norme di attuazione del piano regolatore del Centro storico entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato; contemporaneamente sono abrogate tutte le norme contrarie e incompatibili con il presente regolamento.

Le norme di attuazione del piano regolatore del Centro storico non derogano a quanto contemplato dagli articoli 2, 4, 6, 8, 9, 10, 16, 30bis, 31, 32, 36, 38, NAPR e dal Regolamento edilizio comunale.

Adottato dal Consiglio comunale nella seduta del 30 maggio 1983.

Approvato dal Consiglio di Stato con risoluzioni no. 160 dell'8 gennaio 1986 e no. 5867 del 13 luglio 1993.

<sup>1</sup>Varianti adottate dal Consiglio comunale nella seduta del 23 marzo 1986.

Varianti approvate dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 7148 del 18 novembre 1986.

<sup>2</sup>Modifica adottata con risoluzione del Consiglio Comunale del 19 dicembre 1994.

Approvata dal Consiglio di Stato con risoluzione governativa no. 143 del 16 gennaio 1996.

<sup>3</sup>Modifica adottata con risoluzione del Consiglio Comunale del 27 aprile 2009.

Approvata dal Consiglio di Stato con risoluzione governativa no. 5677 del 11 novembre 2009.

<sup>4</sup>*Varianti adottate dal Consiglio comunale nella seduta del ....*

*Varianti approvate dal Consiglio di Stato con risoluzione no. ... del ....*

**ELENCO DEGLI EDIFICI LA CUI COPERTURA DEVE ESSERE MANTENUTA IN  
PIODE (art. 20 64 NAPP)<sup>1</sup>**

A) Edifici indicati come monumenti storici "M" nel Piano delle Zone del PRCS e nell'ELENCO DEI MONUMENTI STORICI ED ARTISTICI DEL CANTONE TICINO (Ed. 1969):

<b><u>N.</u></b> <sup>1</sup>		<b><u>Mapp.</u></b>
1.	Chiesa di S. Francesco	620
2.	Chiesa di S. Maria in Selva <sup>1</sup>	1053
3.	Chiesa di S. Maria Assunta o "Chiesa Nuova"	359
7.	Castello Visconteo	607
8.	Casa dei Canonici, già Casa Orelli	358
10.	Casa del Negromante o dei Nobili	427
11.	Casorella, già Casa Rusca, già Orelli	609
14.	Casa Franzoni, ora Ufa	274
17.	Casa Rusca in Piazza S. Antonio, ora del Comune	528
20.	Torre comunale	346
25.	Edicola funeraria di Giov. de Orelli, P.zza S. Francesco	622

<sup>1</sup>nel cimitero, Zona cornice immediata del CS

<sup>1</sup>Numerazione dell'elenco cantonale. Gli edifici elencati sotto i numeri 9, 12, 13, 15, 16, 19 sono in parte compromessi e irricuperabili: comunque, vista la loro ubicazione, la copertura in piode non è essenziale agli scopi del PRCS. Gli oggetti 21-24 e 26-38 sono elementi singoli.

B) Alcuni altri edifici la cui copertura in piode deve essere mantenuta perchè contigui con uno dei sopraelencati edifici o perchè concorrono a valorizzare l'aspetto del tessuto, dei vicoli o delle piazze ancora intatte.

	<b><u>Mapp.</u></b>
Casa <del>dott. Quattrini, ora Mazzoni-Müller</del> <sup>3</sup>	143
Casa <del>Fiori in Piazza S. Antonio</del>	4959C
Casa <del>Codioli-Belloni in Piazza S. Antonio</del>	523
Casa <del>Milo e Maria Luisa Caroni in Via Ospedale</del>	625
Casa <del>Luigina Gianoni n. Bianchetti</del>	627

<sup>3</sup>Zona cornice immediata del Centro storico, Cfr XXVIII volume di LA CASA BORGHESE NELLA SVIZZERA, SIA/Orell-Füssli ed. Zurigo 1936.



**EDIFICI CON POSSIBILITÀ DI SOPRELEVAZIONE (Art. 11 cpv. 5):**  
**CRITERI E CONDIZIONI**

<i>Mapp. no.</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Criteri d'intervento</i>
242	Via delle Pannelle	Soprelevazione di 2 piani ammessa.
286 B	Via Cappuccini	Soprelevazione di 1 piano ammessa.
500 A	Contrada Borghese	Soprelevazione di 1 piano ammessa.
527	Via Castelrotto	Soprelevazione di 1 piano ammessa.
540	Piazza S. Antonio 2	Eventualmente soprelevazione di 1 piano ammessa.
3812 A	Via Gallinazza	Soprelevazione di 2 piani ammessa.
3843 A	Piazza Grande	Sopraelevazione di 1 piano ammessa.



## INDICE

**pag.**

### **TITOLO PRIMO: NORME INTRODUTTIVE**

Art. 1	Base legale	1
Art. 2	Generalità	1
Art. 3	Scopo del piano particolareggiato	1
Art. 3a	Componenti	2
Art. 4	Settori d'intervento	2
Art. 5	Risanamento conservativo: C	3
Art. 6	Sostituzione: S	3
Art. 7	Ristrutturazione: RI	3
Art. 7a	Gradi di sensibilità al rumore	3
Art. 7b	Molestia	4
Art. 8	Definizioni	4

### **TITOLO SECONDO: RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Art. 9	Modifica dei fondi	5
Art. 10	Manutenzione dei fondi: parchi, giardini, orti	5
Art. 11	Edifici	5
Art. 12	Muri interni	6
Art. 13	Solette	6
Art. 14	Nuovi servizi	6
Art. 15	Impianti tecnici	6
Art. 15a	Locali commerciali interrati	7
Art. 16	<i>"abrogato"</i>	7
Art. 17	<i>"abrogato"</i>	7
Art. 18	Tetto	8
Art. 19	Materiale di copertura	8
Art. 20	Elenco degli edifici	8
Art. 21	Solai	8
Art. 22	Gronde	9
Art. 23	Muri perimetrali	9
Art. 24	Facciate intonacate e tinteggi	9
Art. 25	Facciate e muri di pietra a vista	10
Art. 26	Davanzali	10
Art. 27	Serramenti e vetrate	10
Art. 28	Gelosie e avvolgibili	10
Art. 29	Inferriate	10
Art. 30	Porte d'ingresso	11
Art. 31	Illuminazione esterna degli edifici	11
Art. 32	Oggetti artigianali e artistici	11
Art. 33	Nuovi manufatti	11
Art. 34	Opere di cinta	11
Art. 35	Nuovi cancelli e cinte per fondi aperti	12
Art. 36	Insegne e impianti pubblicitari	12

Art. 37	Salvaguardia della superficie abitativa	12
Art. 38	" <i>abrogato</i> "	12

### **NUOVE COSTRUZIONI NELLA ZONA TRATTEGGIATA**

Art. 39	Norme applicabili	13
Art. 40	Eccezioni	13
Art. 41	Altezza	13
Art. 42	Tipologia	13
Art. 43	Tetto	13
Art. 44	Facciate	13
Art. 44a	Sistemazione esterna	14
Art. 44b	Posteggi	14
Art. 45	Distanze	14

### **TITOLO TERZO: SOSTITUZIONE**

Art. 46	Demolizione e ricostruzione	15
Art. 47	Altezze	15
Art. 48	Allineamento stradale - distanze dai confini	15
Art. 49	Tipologia	16
Art. 50	Tetto	16
Art. 51	Facciate	16

### **TITOLO QUARTO: RISTRUTTURAZIONE**

Art. 52	Demolizione e ricostruzione	17
Art. 53	Indice di sfruttamento	17
Art. 54	Altezze	17
Art. 55	Vincoli edificatori	17
Art. 56	Distanze dalle strade e dai confini	18
Art. 57	Tetto e materiali di facciata	19
Art. 58	Posteggi	19

### **TITOLO QUINTO: EDIFICI E ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO**

Art. 58a	Edifici d'interesse pubblico soggetti a restauro conservativo	20
Art. 58b	Edifici d'interesse pubblico nella zona tratteggiata	20
Art. 58c	Aree verdi e giardini pubblici	21

### **TITOLO SESTO: STRADE, PIAZZE E SPAZI PUBBLICI**

Art. 58d	Area per gli impianti di traffico	22
Art. 58e	Area di circolazione pedonale	22
Art. 58f	Area di circolazione pubblica pedonale sotto edifici privati	23
Art. 58g	Area di circolazione veicolare limitata	23

Art. 58h	Altre aree di circolazione	23
Art. 58i	Spazi pubblici per manifestazioni ed eventi temporanei	23
Art. 58l	Terrazze e coperture su suolo pubblico	24

**TITOLO SETTIMO: DOMANDE DI COSTRUZIONE**

Art. 59	Modalità per le domande di costruzione	25
Art. 60	Commissione consultiva per il Centro storico	25
Art. 61	Deroghe	25
Art. 62	Demolizioni	26
Art. 63	Posteggi	26

**TITOLO OTTAVO: NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art. 64	<i>(Abrogato)</i>	27
Art. 65	Entrata in vigore	27

Allegato 1 ELENCO DEGLI EDIFICI LA CUI COPERTURA DEVE ESSERE MANTENUTA IN PIODE (art. 20)

Allegato 2 EDIFICI CON POSSIBILITÀ DI SOPRELEVAZIONE (Art. 11 cpv. 5): CRITERI E CONDIZIONI