

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

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

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

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

**1**La base legale per l'introduzione del piano di protezione del Centro storico è contenuta nella legge edilizia cantonale, nel regolamento d'applicazione della legge edilizia e nel piano regolatore comunale.

**2**Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili 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 di protezione**

Il piano 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. 4**  
**Settori d'intervento**

Il comprensorio del piano 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

**Art. 5**  
**Risanamento conservativo: C**

<sup>1</sup>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.).

<sup>2</sup>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**

<sup>1</sup>Per ristrutturazione si intende la possibilità di demolire edifici e parti del tessuto esistente e di ricostruire complessi edilizi omogenei, fondati su un progetto di insieme, comprendente più particelle e avente carattere unitario.

<sup>2</sup>La ristrutturazione deve attenersi alle proposte del piano esemplificato oppure è soggetta alla presentazione di un piano di quartiere e alla realizzazione delle opere di continuità. I nuovi progetti devono istaurare un rapporto corretto e formalmente valido con l'antico.

**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**

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>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.

### **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**

<sup>1</sup>Negli edifici è ammesso unicamente un risanamento conservativo. 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, e salvo per il ricupero di valori storici e architettonici dell'edificio, manomessi da interventi successivi.

<sup>2</sup>In particolare è vietato lo svuotamento generale all'interno degli edifici con la semplice conservazione dell'involucro esterno.

<sup>3</sup>Per i locali abitabili o commerciali non vengono applicate le altezze previste dal Regolamento edilizio comunale.

**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**

<sup>1</sup>Le nuove canne fumarie necessarie per l'introduzione dell'impianto di riscaldamento devono essere collocate all'interno degli edifici.

<sup>2</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.

**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.

**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 o 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'aerazione 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**

<sup>1</sup>I travetti delle gronde completamente in legno devono rimanere in vista. E' ammesso l'assito superiore.

<sup>2</sup>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** E' 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.

**2** 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.

**3** 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 nè intonacati nè dipinti. Per le porte nuove sono ammesse soluzioni ispirate alla tipologia tradizionale con esclusione delle imitazioni.

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

E' escluso l'uso di lampade fluorescenti. Devono essere usati corpi illuminanti semplici, con lampade comuni a incandescenza.

**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**

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>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.

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

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>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**

<sup>1</sup>Il Municipio ha la facoltà di fissare criteri unitari per la posa di tende su suolo pubblico o sporgenti su area pubblica.

<sup>2</sup>La posa di tende fisse è parificata a fabbrica ed è soggetta alla procedura di domanda di costruzione.

<sup>3</sup>E' riservato il diritto del Municipio di porre condizioni particolari a salvaguardia della tipologia del Centro storico nelle concessioni di uso accresciuto del suolo pubblico.

## **NUOVE COSTRUZIONI NELLA ZONA TRATTEGGIATA**

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

Per questa zona valgono tutti gli articoli del titolo II (art. 9 - 38).

### **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 0.90 nella zona a valle dell'asse Contrada Cappuccini-via Borghese-via Vallemaggia e 1.1 nella zona a monte dell'asse summenzionato. Per queste nuove costruzioni valgono gli articoli da 15 a 19, da 26 a 31 e da 35 a 38.

### **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.

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

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

## **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.

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

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.

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

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).

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 da 15 a 17, da 26 a 31, da 35 a 38.

### **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 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 allineamento e delle volumetrie previste nel piano 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**

L'altezza massima delle costruzioni in tutte le zone di ristrutturazione è di m 15. 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**

<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>3</sup>Sono inoltre applicabili in particolare gli art.li da 15 a 17, da 26 a 31, da 35 a 38.

### **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.

### **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**  
**DOMANDE DI COSTRUZIONE**

**Art. 59**  
**Modalità per le domande di costruzione**

Ogni domanda di costruzione per sedimi compresi nel perimetro del piano 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.

La domanda deve pure essere corredata da una chiara e completa documentazione fotografica.

**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.

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**

**1**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.

**2**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 per la SUL non avente destinazione abitativa.

**TITOLO SESTO**  
**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.

**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, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 18, 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.

**1**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.

**2**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.

**3**Modifica adottata con risoluzione del Consiglio Comunale del 27 aprile 2009.  
Approvata dal Consiglio di Stato con risoluzione governativa no. 5677 dell'11 novembre 2009.

**ELENCO DEGLI EDIFICI LA CUI COPERTURA DEVE ESSERE MANTENUTA IN  
PIODE (art. 20 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 irrecuperabili: 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 perché contigui con uno dei sopraelencati edifici o perché concorrono a valorizzare l'aspetto del tessuto, dei vicoli o delle piazze ancora intatte.

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





## INDICE

pag.

### **TITOLO I.: NORME INTRODUTTIVE**

Art.	1	Base legale
Art.	2	Generalità
Art.	3	Scopo del piano di protezione
Art.	4	Settori d'intervento
Art.	5	Risanamento conservativo C
Art.	6	Sostituzione S
Art.	7	Ristrutturazione RI
Art.	8	Definizioni

### **TITOLO II.: RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Art.	9	Modifica dei fondi
Art.	10	Manutenzione dei fondi: parchi, giardini e orti
Art.	11	Edifici
Art.	12	Muri interni
Art.	13	Solette
Art.	14	Nuovi servizi
Art.	15	Riscaldamento
Art.	16	Ventilazione
Art.	17	Ascensori
Art.	18	Tetto
Art.	19	Materiale di copertura
Art.	20	Elenco degli edifici
Art.	21	Solai
Art.	22	Gronde
Art.	23	Muri perimetrali
Art.	24	Facciate intonacate e tinteggi
Art.	25	Facciate e muri di pietra a vista
Art.	26	Davanzali
Art.	27	Serramenti e vetrate
Art.	28	Gelosie e avvolgibili
Art.	29	Inferriate
Art.	30	Porte d'ingresso
Art.	31	Illuminazione esterna degli edifici
Art.	32	Oggetti artigianali, artistici
Art.	33	Nuovi manufatti
Art.	34	Opere di cinta
Art.	35	Nuovi cancelli e cinte per fondi aperti
Art.	36	Insegne
Art.	37	Salvaguardia della superficie abitativa
Art.	38	Tende su suolo pubblico

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

Art.	39	Norme applicabili
Art.	40	Eccezioni
Art.	41	Altezza
Art.	42	Tipologia
Art.	43	Tetto

- Art. 44 Facciate  
Art. 45 Distanze dalle strade e dai confini

### **TITOLO III.:SOSTITUZIONE**

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

### **TITOLO IV.:RISTRUTTURAZIONE**

- Art. 52 Demolizione - ricostruzione  
Art. 53 Indice di sfruttamento  
Art. 54 Altezze  
Art. 55 Tipologia  
Art. 56 Distanze dalle strade e dai confini  
Art. 57 Tetto e materiale di facciata  
Art. 58 Posteggi

### **TITOLO V.: DOMANDE DI COSTRUZIONE**

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

### **TITOLO VI.: NORME TRANSITORIE E FINALI**

- Art. 64 Norme transitorie  
Art. 65 Entrata in vigore