

PIANO PARTICOLAREGGIATO

DEL CENTRO STORICO

NORME DI ATTUAZIONE

(Stato al 1. luglio 2020)

Revisione adottata dal Consiglio comunale il 21 marzo 2016

Pubblicata dal 15 febbraio al 16 marzo 2017

Approvata dal Consiglio di Stato con ris. n. 3500 del 1° luglio 2020

**NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI
PROTEZIONE DEL CENTRO STORICO⁴**

TITOLO PRIMO
NORME INTRODUTTIVE

Art.1
Base legale

¹La 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, con il relativo regolamento d'applicazione (RLE) e nel piano regolatore comunale.⁵

²Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili i disposti legislativi menzionati al cpv. 1, 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.⁵

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 protezione⁴

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.⁵ 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. 3a⁶
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:⁵

- a) settore C: risanamento conservativo
- b) settore S: sostituzione
- c) settore RI: ristrutturazione
- d) settori EP-AP: edifici ed attrezzature d'interesse pubblico⁷
- e) strade, piazze e spazi pubblici⁷

Art. 5
Risanamento conservativo: C

¹Per 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.).

1bisFanno eccezione al principio del risanamento conservativo gli edifici per i quali il piano particolareggiato ammette esplicitamente la possibilità di sopraelevazione (art. 11 cpv. 5).⁸

2Nella 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**

1Per ristrutturazione si intende la possibilità di demolire edifici e parti del tessuto esistente e di realizzare nuovi edifici, integrati organicamente nell'edificazione esistente.⁵

2La ristrutturazione deve attenersi alle indicazioni plano-volumetriche del piano dell'edificazione. I nuovi edifici devono istaurare un rapporto corretto e formalmente valido con l'antico.⁵

Art. 7a⁶ **Gradi di sensibilità al rumore**

I gradi di sensibilità al rumore (art. 30^{quater} NAPR) 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. 7b⁶ **Molestia**

Nel perimetro del Piano particolareggiato sono ammesse solo attività non moleste e mediamente moleste ai sensi dell'art. 30^{ter} NAPR. 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**

¹Salvo 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.

²Lo 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.

³Il Municipio ha la facoltà di vincolare nella licenza edilizia le delimitazioni, le pavimentazioni e gli arredi degli scorpi privati fra gli edifici e l'area pubblica, allo scopo di armonizzarli con la sistemazione dello spazio pubblico.⁸

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, ad eccezione di limitati cambiamenti dovuti a provate esigenze tecniche o di nuovo utilizzo compatibile con lo stabile, o salvo per il recupero di valori storici e architettonici dell'edificio, manomessi da interventi successivi, riservato quanto previsto nel cpv. 4.⁵

2 E' vietato lo svuotamento generale all'interno degli edifici con la semplice conservazione dell'involucro esterno salvo per particolari esigenze costruttive, segnatamente legate a problemi statici delle solette, a particolari esigenze di risanamento energetico degli edifici o a difficoltà estreme di accesso ai disabili.⁵

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.⁸

5 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.⁸

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
Impianti tecnici⁴

¹Elementi 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.⁸

²I 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.⁸

³Antenne 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.⁸

⁴La posa di impianti di climatizzazione è ammessa unicamente sui tetti.⁸

⁵Le nuove canne fumarie necessarie per l'introduzione dell'impianto di riscaldamento devono essere collocate all'interno degli edifici.¹⁰

⁶Se 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.¹⁰

⁷I canali di ventilazione meccanica per i locali senza aperture devono di regola essere condotti al tetto.⁸

⁸L'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.⁸

Art. 15a⁶

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. 16⁹

...

Art. 17⁹

...

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, 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.⁵

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.⁵

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 (allegato 1), la copertura deve essere mantenuta o effettuata in piode.⁵

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

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

²Le 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

¹Sono 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.

²In caso di provata necessità è permessa la formazione di finestre per nuovi vani abitabili, aperture e varchi. Forma e posizione devono inserirsi armoniosamente nelle facciate, nel rispetto delle aperture esistenti. È vietata la creazione di aperture e varchi per la realizzazione di posteggi in superficie.⁵

³Quando 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.

⁴È esclusa la possibilità di creare aperture al PT volte alla formazione di portici frontali.⁵

Art. 24

Facciate intonacate e tinteggi

¹Le 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.

²Se 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.

³Ogni intervento sulle facciate dev'essere preceduto da una 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.⁵

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

Devono essere usati corpi illuminanti semplici, conformi alle caratteristiche dell'edificio e del contesto urbano circostante.⁵

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

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

²Solo 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.

³Gli 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 pubblicitari⁴

¹E' 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.

²Sotto 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.

³Per il resto fanno stato le disposizioni della Legge sugli impianti pubblicitari del 26 febbraio 2007 e del relativo Regolamento d'esecuzione.⁸

Art. 37

Salvaguardia della superficie abitativa

¹La 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.

²Sono esclusi da ogni limitazione i fondi che si affacciano direttamente su Piazza Grande, Largo Zorzi e via Ramogna.⁸

³Per l'applicazione delle disposizioni del capoverso 2 fa stato la situazione fondiaria al 1. gennaio 2014⁸

⁴Quando la destinazione primitiva di un edificio non permette l'adattamento allo scopo abitativo senza intaccare la sostanza è possibile concedere delle deroghe.¹⁰

Art. 38⁹

...

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^{2,3}

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% della superficie edificabile.⁵

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

Art. 41^{2,3}

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.⁵

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.⁵

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. 44a⁶
Sistemazione esterna

¹Nella 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 naturali, di orti, di piante ad alto fusto e di pavimentazioni tradizionali e/o naturali.

²Lungo 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. 44b⁶
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.

Al fine 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
Distanze⁴

¹Distanza dalle strade: a confine (obbligatorio su via Borghese), oppure minimo m 4.00.⁸

²Distanza dai confini con terreni edificabili: minimo m 4.00.⁸

³Distanza tra edifici: minimo m 8.00.⁸

⁴I 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.⁸

TITOLO TERZO
SOSTITUZIONE

Art. 46
Demolizione e ricostruzione

¹In 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.

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

Art. 47
Altezze

¹L'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 228¹ e 235 (quota esistente m.s.m. 200.70), esclusi i parapetti fino ad un'altezza di m. 1.00, fino ad una profondità di m. 25 (dal filo esterno del portico esistente); i fabbricati mapp. 235 sub A, B, C, D e G possono essere ricostruiti oltre questa quota e fino ad una quota massima di m.s.m. 211.50 nell'ambito di un progetto complessivo di riordino degli affacci sulla corte che rispetti detto arretramento di m. 25.00; vanno in ogni caso garantite le visuali da Largo Zorzi sul campanile della Chiesa di Santa Caterina e quelle dalle finestre dell'edificio mapp. 1911 su Largo Zorzi e i Giardini pubblici.^{7,11}

Art. 48

Allineamento stradale - distanze dai confini

¹In 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).

²A 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.⁵

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.⁵

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.⁵

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 di nuove costruzioni, 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 e dei vincoli di tutela previsti nel piano dell'edificazione.⁵

Art. 53²
Indice di sfruttamento

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

Art. 54²
Altezze

¹L'altezza massima delle costruzioni in tutte le zone di ristrutturazione è di m 15.¹⁰

²Per sistemazioni a tetto praticabile è concesso un supplemento di m. 1.10 sopra un cornicione di gronda per la formazione di parapetti.⁸

³Eccezioni 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.¹⁰

Art. 55
Vincoli edificatori⁴

¹Il Piano dell'edificazione indica le linee di costruzione (obbligatorie) alle quali devono attenersi le nuove costruzioni e le ricostruzioni.⁸

²La 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.⁸

³Gli edifici soggetti a vincolo di mantenimento sono da mantenere nella loro tipologia e carattere architettonico e non possono essere soprelevati. 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.⁸

⁴Nei 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.⁸

⁵Gli 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.⁸

⁶Sono inoltre applicabili in particolare gli art.li 15, da 26 a 31, da 35 a 37.¹⁰

Art. 56 **Distanze dalle strade e dai confini**

¹Laddove non sono indicate linee di costruzione gli edifici devono sorgere ad almeno m 3.00 dal confine con la strada. Resta l'obbligo di cintare il terreno, come stabilito all'art. 55 cpv. 2.⁸

²Distanza dai confini con terreni edificabili: minimo m 3.00.⁸

³Distanza tra edifici: minimo m 6.00.⁸

⁴I 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.⁸

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**⁴

Art. 58a⁶ **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) ...
- 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.

²Al fine di migliorarne la fruibilità e la funzionalità, le corti interne degli stabili amministrativi comunali, mapp. ni. 319 e 3789, 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.¹¹

Art. 58b⁶

Edifici d'interesse pubblico nella zona tratteggiata

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

- a) Casa San Francesco, mapp. ni. 281 e 3604, destinati ad attività culturali¹¹
- b) Collegio Sant'Eugenio (parz.), mapp. n. 279, destinato ad attività scolastiche e di culto

²Ogni 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. 58c⁶

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 PUBBLICI⁴

Art. 58d⁶

Area per gli impianti di traffico

1È 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.

2L'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

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

Art. 58e⁶

Area di circolazione pedonale

1È 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.

2È 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.

3Sono 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. 58f⁶

Area di circolazione pubblica pedonale sotto edifici privati

1 È l'area destinata alla circolazione pubblica esclusivamente pedonale sotto portici e attraverso passaggi coperti.

2 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.

3 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, ...

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

Art. 58g⁶

Area di circolazione veicolare limitata

1 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.

2 Il Municipio può limitare l'accesso a singole categorie di veicoli.

Art. 58h⁶

Altre aree di circolazione

1 Le altre superfici di circolazione indicate nel piano sono:

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

2 La funzione di queste strade è definita nelle norme sul traffico delle NAPR.

Art. 58i⁶

Spazi pubblici per manifestazioni ed eventi temporanei

1 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.

2 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.

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

Art. 581⁶

Terrazze e coperture su suolo pubblico

¹Il 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.

²Il 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.

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

⁴È 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 SETTIMO⁴

DOMANDE DI COSTRUZIONE

Art. 59

Modalità per le domande di costruzione

¹Ogni 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.^{5, 10}

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.

²La 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.⁸

³La domanda deve pure essere corredata da una chiara e completa documentazione fotografica e a richiesta del Municipio di una rappresentazione tridimensionale.^{5, 10}

Art. 60

Commissione consultiva per il Centro storico¹

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

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

³Essa 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.

⁴Il Municipio emana un'ordinanza che regola l'operato della commissione.⁸

Art. 61

Deroghe

¹Deroghe 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.

²Solo 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

¹Per 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.

²In 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.⁵

TITOLO OTTAVO⁴
NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 64⁹

...

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.

¹Varianti adottate dal Consiglio comunale nella seduta del 23 marzo 1986.

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

²Modifica adottata con risoluzione del Consiglio Comunale del 19 dicembre 1994.

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

³Modifica adottata con risoluzione del Consiglio Comunale del 27 aprile 2009.

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

⁴Titoli e sottotitoli modificati con risoluzione del Consiglio comunale del 21 marzo 2016.

Approvati dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 3500 del 1° luglio 2020

⁵Capoversi modificati con risoluzione del Consiglio comunale del 21 marzo 2016.

Approvati dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 3500 del 1° luglio 2020

⁶Nuovi articoli adottati con risoluzione del Consiglio comunale del 21 marzo 2016.

Approvati dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 3500 del 1° luglio 2020

⁷Nuove lettere adottate con risoluzione del Consiglio comunale del 21 marzo 2016.
Approvate dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 3500 del 1° luglio 2020

⁸Nuovi capoversi adottati con risoluzione del Consiglio comunale del 21 marzo 2016.
Approvati dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 3500 del 1° luglio 2020

⁹Articoli abrogati con risoluzione del Consiglio comunale del 21 marzo 2016.
Approvazione del Consiglio di Stato con risoluzione no. 3500 del 1° luglio 2020

¹⁰Numerazione capoversi modificata con ris. del Consiglio comunale del 21 marzo 2016.
Approvazione del Consiglio di Stato con risoluzione no. 3500 del 1° luglio 2020

¹¹Modifiche d'ufficio decretate nell'ambito dell'Approvazione del Consiglio di Stato,
risoluzione no. 3500 del 1° luglio 2020.

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

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):

<u>N.</u> ¹		<u>Mapp.</u>
1.	Chiesa di S. Francesco	620
2.	Chiesa di S. Maria in Selva ¹	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

¹nel cimitero, Zona cornice immediata del CS

¹Numerazione dell'elenco cantonale. Per gli edifici elencati sotto i numeri 9, 12, 13, 15, 16, 19 sarà nell'ambito della procedura edilizia che il Municipio valuterà se occorrerà nuovamente posare un tetto in piode. 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.

	<u>Mapp.</u>
Casa ³	143
Casa	4959C
Casa	523
Casa	625
Casa	627

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

Allegato 1 modificato con risoluzione del Consiglio comunale del 21 marzo 2016; approvato con modifica d'ufficio (v. ¹) dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 3500 del 1° luglio 2020.

EDIFICI CON POSSIBILITÀ DI SOPRELEVAZIONE (Art. 11 cpv. 5):
CRITERI E CONDIZIONI⁴

<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.
4773 ¹	Via Gallinazza	Soprelevazione di 2 piani ammessa.

Allegato 2 (nuovo) adottato con risoluzione del Consiglio comunale del 21 marzo 2016; approvato con modifica d'ufficio (v. ¹) dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 3500 del 1° luglio 2020.

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	2
Art. 6	Sostituzione: S	3
Art. 7	Ristrutturazione: RI	3
Art. 7a	Gradi di sensibilità al rumore	3
Art. 7b	Molestia	3
Art. 8	Definizioni	3

TITOLO SECONDO: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Art. 9	Modifica dei fondi	4
Art. 10	Manutenzione dei fondi: parchi, giardini, orti	4
Art. 11	Edifici	5
Art. 12	Muri interni	5
Art. 13	Solette	5
Art. 14	Nuovi servizi	6
Art. 15	Impianti tecnici	6
Art. 15a	Locali commerciali interrati	7
Art. 16	"abrogato"	7
Art. 17	"abrogato"	7
Art. 18	Tetto	7
Art. 19	Materiale di copertura	7
Art. 20	Elenco degli edifici	7
Art. 21	Solai	8
Art. 22	Gronde	8
Art. 23	Muri perimetrali	8
Art. 24	Facciate intonacate e tinteggi	9
Art. 25	Facciate e muri di pietra a vista	9
Art. 26	Davanzali	9
Art. 27	Serramenti e vetrate	10
Art. 28	Gelosie e avvolgibili	10
Art. 29	Inferriate	10
Art. 30	Porte d'ingresso	10
Art. 31	Illuminazione esterna degli edifici	10
Art. 32	Oggetti artigianali e artistici	10
Art. 33	Nuovi manufatti	11
Art. 34	Opere di cinta	11
Art. 35	Nuovi cancelli e cinte per fondi aperti	11
Art. 36	Insegne e impianti pubblicitari	11

Art. 37	Salvaguardia della superficie abitativa	12
Art. 38	"abrogato"	12

NUOVE COSTRUZIONI NELLA ZONA TRATTEGGIATA

Art. 39	Norme applicabili	12
Art. 40	Eccezioni	12
Art. 41	Altezza	12
Art. 42	Tipologia	13
Art. 43	Tetto	13
Art. 44	Facciate	13
Art. 44a	Sistemazione esterna	13
Art. 44b	Posteggi	13
Art. 45	Distanze	14

TITOLO TERZO: SOSTITUZIONE

Art. 46	Demolizione e ricostruzione	14
Art. 47	Altezze	14
Art. 48	Allineamento stradale - distanze dai confini	15
Art. 49	Tipologia	15
Art. 50	Tetto	15
Art. 51	Facciate	15

TITOLO QUARTO: RISTRUTTURAZIONE

Art. 52	Demolizione e ricostruzione	15
Art. 53	Indice di sfruttamento	16
Art. 54	Altezze	16
Art. 55	Vincoli edificatori	16
Art. 56	Distanze dalle strade e dai confini	17
Art. 57	Tetto e materiali di facciata	17
Art. 58	Posteggi	17

TITOLO QUINTO: EDIFICI E ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO

Art. 58a	Edifici d'interesse pubblico soggetti a restauro conservativo	17
Art. 58b	Edifici d'interesse pubblico nella zona tratteggiata	18
Art. 58c	Aree verdi e giardini pubblici	18

TITOLO SESTO: STRADE, PIAZZE E SPAZI PUBBLICI

Art. 58d	Area per gli impianti di traffico	19
Art. 58e	Area di circolazione pedonale	19
Art. 58f	Area di circolazione pubblica pedonale sotto edifici privati	20
Art. 58g	Area di circolazione veicolare limitata	20

Art. 58h	Altre aree di circolazione	20
Art. 58i	Spazi pubblici per manifestazioni ed eventi temporanei	20
Art. 58l	Terrazze e coperture su suolo pubblico	21

TITOLO SETTIMO: DOMANDE DI COSTRUZIONE

Art. 59	Modalità per le domande di costruzione	21
Art. 60	Commissione consultiva per il Centro storico	22
Art. 61	Deroghe	22
Art. 62	Demolizioni	22
Art. 63	Posteggi	22

TITOLO OTTAVO: NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 64	“abrogato”	23
Art. 65	Entrata in vigore	23

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