

Rapporto di maggioranza della Commissione del Piano regolatore sul MM no. 86 del 10 dicembre 2015, concernente l'adozione delle modifiche al Piano regolatore particolareggiato del Centro Storico e l'adozione del nuovo Piano regolatore particolareggiato del Centro Urbano.

Locarno, 11 marzo 2016

Signor Presidente, care colleghe, cari colleghi,

la vostra Commissione del Piano Regolatore ha attentamente esaminato il summenzionato Messaggio Municipale, tenendo conto anche delle considerazioni emerse in occasione dell'incontro del 22 dicembre 2015 con il Municipale avv. Paolo Caroni e il capo UT ing. André Engelhardt.

Prima di intraprendere la discussione di dettaglio del messaggio, la Commissione vuole sottolineare come quanto proposto risulti essere stato particolarmente apprezzato sia in punto alla forma come pure per quanto concerne la pulizia della presentazione e quindi la facilità di comprensione, ciò che ha permesso di garantire sempre la dovuta visione d'insieme, con una rapida entrata in materia ed un ottimo proficuo lavoro di coordinazione con il Capo Dicastero Caroni e gli uffici comunali preposti.

In tal senso è possibile esprimere una prima considerazione di rilievo, inerente gli aspetti grafici: tutta la pianificazione del Centro Storico e del Centro Urbano, al fine di dare maggior risalto alla continuità pianificatoria, è rappresentata su un'unica tavola in scala 1:1'000, suddivisa in due piani: il **piano dell'edificazione** e il **piano degli spazi pubblici**.

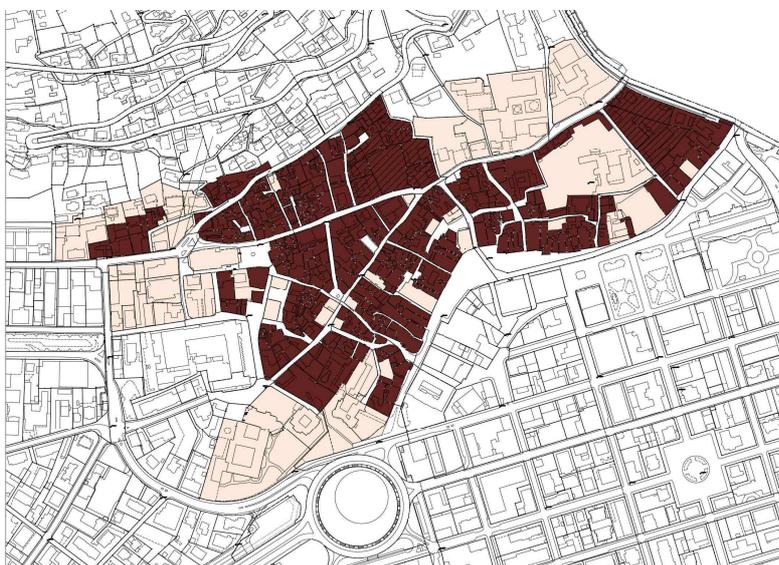
Per quanto attiene la valutazione del Messaggio Municipale il nostro rapporto presenta in primo luogo le peculiarità del comparto del Centro Storico e del Centro Urbano, cercando in particolare di fornire una visione generale che ne evidenzi gli aspetti di maggior interesse. In seconda battuta, nei qui allegati (vedi Allegato **Norme PRP.CS** e Allegato **Norme PRP.CS**) sono riportate le proposte di emendamento (in rosso) delle NAPR. I correttivi alle norme di attuazione del Piano regolatore particolareggiato (Piano di protezione) del Centro Storico e alle norme di attuazione del Piano regolatore particolareggiato del Centro Urbano che vi sottoponiamo per approvazione, **hanno raccolto il consenso di tutti i commissari, firmatari e non**, facenti parte della Commissione del piano regolatore. Gli emendamenti proposti sono frutto di un'analisi minuziosa della sottocommissione che ha vagliato e ponderato ogni singola norma, condividendo inseguito con tutta la Commissione le risultanze del lavoro svolto.

Parte 1: Piano regolatore particolareggiato del Centro Storico

Per questo comparto il Messaggio municipale riprende grossomodo il piano vigente, adattandolo in alcuni suoi aspetti, mantenendo però l'attuale orientamento di protezione del tessuto edilizio storico.

Il **Piano regolatore particolareggiato del Centro Storico** (in seguito PRP.CS) è un piano di protezione che suddivide in diversi comparti il perimetro del nucleo e più precisamente nei seguenti comparti:

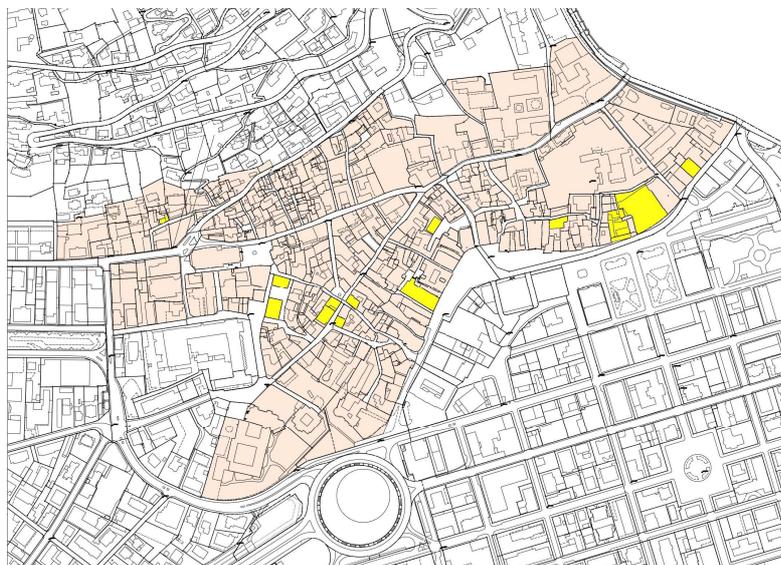
- **Risanamento conservativo C:** riguarda la maggior parte della superficie del Centro Storico (in marrone).



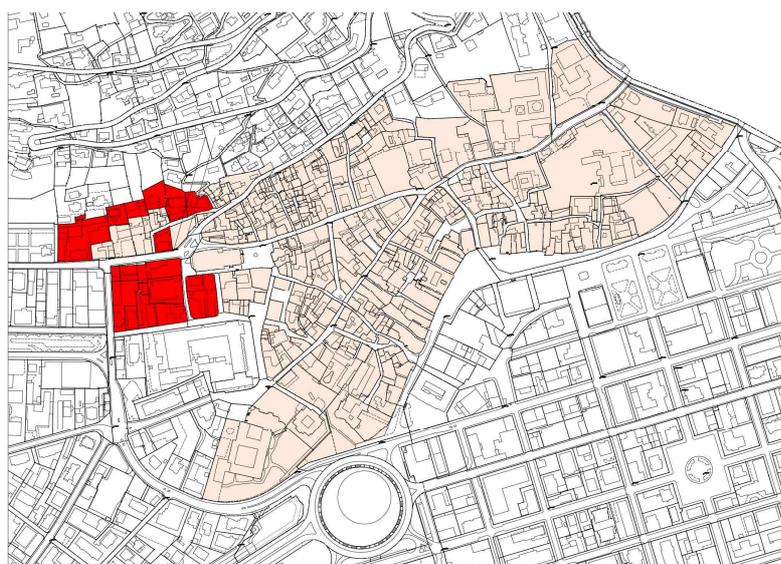
All'interno del comparto di risanamento conservativo vanno distinte le zone per le quali è previsto il risanamento conservativo con possibilità di aggiunte e nuove costruzioni (aree in marrone):



- **sostituzione S:** riguarda singoli edifici che possono essere demoliti e sostituiti con nuove costruzioni (indicati in giallo);



- **ristrutturazione RI:** riguarda la parte nord-ovest del nucleo (in rosso)



Dall'analisi condotta in ambito commissionale sono in particolare, state rilevate le seguenti peculiarità degne di rilievo:

❖ settore C - risanamento conservativo

L'inserimento all'art. 5 cvp. 1bis della nozione "edificio con possibilità di sopraelevazione" si limita a 7 casi (cfr. allegato 2), attentamente vagliati e ponderati in fase di elaborazione della proposta.

La commissione apprezza l'introduzione dell'art. 15a - locali commerciali interrati - che permette, a determinate condizioni ("*essere sufficientemente aerati mediante adeguata ventilazione*" e "*in quanto parte di un'attività commerciale unitaria che si estende ai piani superiori fuori terra o seminterrati*"), l'attribuzione di spazi interrati a superficie commerciale. A parer nostro infatti la particolare conformità del nucleo storico ben si presta ad una simile soluzione, tenuto anche conto che l'aumento della superficie commerciale potrebbe altresì tradursi in un conseguente indotto economico.

❖ settore S - sostituzione

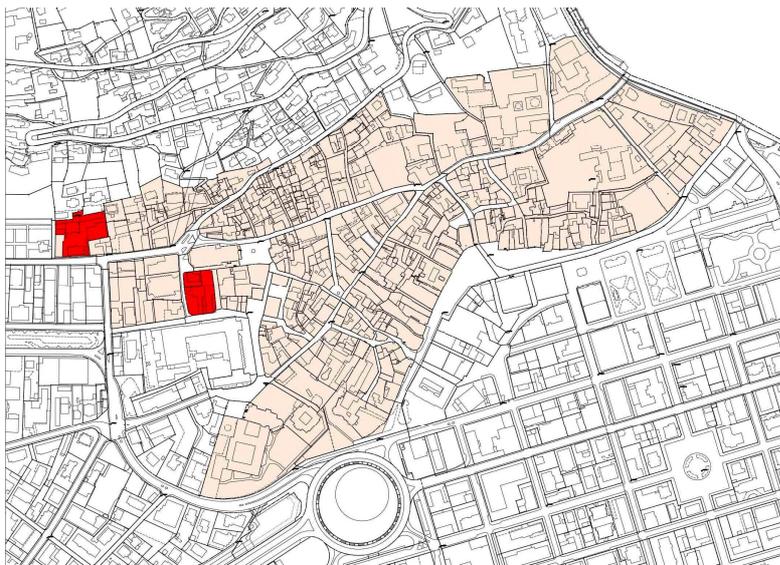
Da segnalare in particolare che per quanto concerne la **zona di sostituzione** (art. 47 lett. c. "altezze"), la commissione condivide l'obiettivo del Municipio di mantenere invariata l'attuale interruzione, nella schiera di edifici di 3-4 piani che si affacciano su Largo Zorzi. Questa cesura permette infatti di tutelare la prospettiva sul campanile della Chiesa di Santa Caterina: in altre parole si mira a tutelare il carattere unico di Casa Varenna (bene protetto) evitando così che esso sia snaturato, garantendo al contempo al passante la visione sul convento e sulla retrostante collina.

❖ settore RI - ristrutturazione

Nel **settore di ristrutturazione RI** figura la presenza due aree vincolate ad un progetto complessivo unitario: la prima concerne il fondo 1055 sito a monte di Via Vallemaggia a ridosso del Cimitero e limitato a est dal part. 517; mentre la seconda riguarda il mappale

3935, compreso fra la Chiesa di Sant'Antonio e l'Ospedale, all'interno del quale sorgono la Casa Arcipretale e il Centro Sant'Antonio.

In questi due comparti le nuove norme proposte risultano essere meno restrittive di quelle attualmente in vigore che imponevano per la ricostruzione, su più particelle e unitamente ad un riordino fondiario, un progetto unitario.



Un'altra modifica in questo comparto concerne anche la zona **tratteggiata** (colore grigio) all'interno della quale figurano Casa Balli, Palazzo Morettini, Sant'Eugenio, Teatro Paravento, la scuola professionale commerciale e la fascia a ridosso del torrente Ramogna; su questi fondi sono infatti ammesse nuove costruzioni solo a titolo di eccezione.



❖ settori EP-AP: edifici ad attrezzature d'interesse pubblico

Nel PRP-CS attualmente in vigore non figura la nozione di **edifici e attrezzature d'interesse pubblico**. La sua introduzione si rende necessaria in conformità alla Legge cantonale di applicazione della legge sulla pianificazione del territorio (LALPT) nonché al fine di differenziare la destinazione d'uso per rapporto ai fondi d'interesse privato.

Appartengono alle aree per edifici ed attrezzature d'interesse pubblico le seguenti 3 categorie:

- edifici di interesse pubblico all'interno della zona di risanamento conservativo;
- edifici di interesse pubblico all'interno della zona di risanamento conservativo – all'interno della zona tratteggiata – (alcuni grandi fondi con più edifici e ampi spazi liberi, per i quali è comunque richiesto un progetto d'insieme);
- aree verdi e giardini pubblici (edificazione non prevista).

Aree con edifici d'interesse pubblico



Aree con attrezzature d'interesse pubblico



❖ Commissione consultiva per il Centro Storico

Lo strumento della Commissione consultiva per il Centro Storico risulta di fondamentale importanza e permette di garantire la dovuta continuità e la necessaria attenzione al Centro Storico della città. Va evidenziato che essa estende la sua valenza anche al Centro Urbano, individuato dal PRP.CU, e al Quartiere di Solduno. Dopo una prima valutazione che voleva ancorare nelle norme (art. 60) i principi organizzativi e strutturali che la reggono, su proposta del Municipio, la Commissione ha optato per l'istituzione di una specifica ordinanza, più flessibile e adeguata a eventuali futuri orientamenti. Sebbene fino ad oggi il tutto era regolamentato con delle disposizioni interne, la nuova formulazione assume un carattere ufficiale e getta le basi per una corretta tutela del nostro tessuto cittadino storico nonché del suo patrimonio. Degno di rilievo in questo senso è il fatto che questa commissione dovrà esser composta da professionisti del ramo, scelti con riferimento alle competenze e all'esperienza di cui dispongono. Al fine di evitare eventuali conflitti, essi non possono assumere mandati durante il periodo di nomina (5 anni), come pure l'anno successivo alla loro destituzione. Ad assisterli, il Municipio nomina pure un pianificatore ed uno storico, incaricati di sostenere la Commissione quando essa lo reputi necessario per l'esame di aspetti particolari.

Parte 2: Piano regolatore particolareggiato del Centro Urbano

Con l'adozione del **Piano regolatore particolareggiato del Centro Urbano** (in seguito PRP.CU) si intende sostituire l'attuale Piano regolatore particolareggiato di Piazza Muraccio (PRP.PM) e quello della zona centrale particolare I (PRP.ZCP I) che riguarda il comprensorio Lungolago – Via della Posta Vecchia – Via Trevani.

Con il riordino e l'armonizzazione dei piani particolareggiati viene proposta dunque una rilettura del riassetto urbanistico dell'intero comparto, il cui orientamento consiste nel promuovere una ristrutturazione e una riqualifica dell'edificazione.

A seguito delle critiche espresse dal Dipartimento del territorio nel rapporto d'esame preliminare, il Municipio ha ritenuto di abbandonare il progetto di codifica di un nuovo PRP di Piazza Grande (reo di un ulteriore frammentazione dei vigenti strumenti di pianificazione) e di precisare la definizione della destinazione delle aree pubbliche e di circolazione integrandola nel riordino degli strumenti pianificatori dell'area centrale.

Degno di nota è il fatto che il PRP di Piazza Castello non è inglobato nel nuovo PRP-CU.

Nello specifico del **comparto attorno a Piazza Muraccio**, la cui entrata in vigore risale al 1993 e che di fatto si è rilevata una strategia inattuabile, come si può inequivocabilmente evincere dalle considerazioni formulate a pag. 30 del rapporto di pianificazione della urbass fgm (dicembre 2015), le modifiche proposte si limitano a prevedere paletti e criteri essenziali (come ad es. allineamenti, altezze, SUL) e a definire concetti di edificazione tali che permettano ad ogni proprietario di agire in modo indipendente.

Va rilevato che l'importanza di questo comparto, dove sono presenti stalli di breve durata, sta soprattutto nel riconquistare il ruolo di anticamera commerciale e di servizi della Piazza Grande.

In questo senso due sono gli aspetti che maggiormente toccano il comparto:

- ❖ **Il “Cannocchiale”**: individuabile nella corte di accesso al Palazzo BSI (part. 144), volto a creare un imbocco su Piazza Grande grazie ad un nuovo passaggio attraverso Piazza Muraccio.
- ❖ **Il Kursaal**: “il vincolo conservativo non ha quindi più alcun senso in quanto le caratteristiche tipologiche e architettoniche del teatro originale che ne giustificerebbero la conservazione non sono più recuperabili” – vedi pag. 38 del rapporto di pianificazione della urbass fgm (dicembre 2015). Il nuovo PRP propone di conseguenza la possibilità di sostituzione con un nuovo edificio.

Parte 3: Altre modifiche proposte

Un altro aspetto particolarmente importante che concerne la proposta Municipale ed interessa tutto il comparto, estendendo la sua valenza anche a quelli limitrofi, è il fatto che a questa zona è riconosciuto il carattere di luogo con animazione urbana intensa, frequente ed estesa. Pertanto al riguardo la scelta del Municipio può essere così riassunta:

- **attribuzione del grado di sensibilità III a Piazza Grande**, in considerazione della sua destinazione prevalentemente commerciale e lavorativa,
- **attribuzione del grado di sensibilità II nella parte retrostante e in tutta la Città Vecchia** in ragione della sua destinazione prevalentemente abitativa;
- distinzione dei settori nei quali è prevista la concessione municipale per grandi eventi prolungati, rispettivamente le zone nelle quali gli eventi sono frequenti, ma durata ridotta.
- modifica dell'attuale Ordinanza municipale concernente la repressione dei rumori molesti che preciserà il numero, la frequenza, la durata nonché il limite di disturbo secondario degli esercizi pubblici.

È bene ricordare che in tutti gli allegati dell'Ordinanza contro l'Inquinamento Fonico (OIF) i valori limite di immissione sono fissati per il grado di sensibilità II in 60 dB(A) per il giorno rispettivamente in 50 dB(A) per la notte; mentre per il grado di sensibilità III in in 65 dB(A) per il giorno rispettivamente in 55 dB(A) per la notte.

La vostra Commissione condivide la scelta operata dal Municipio. Non è facile garantire la coesistenza dell'abitare con la vita turistica. Se è vero che chi sceglie di abitare nel centro di una cittadina a vocazione turistica deve essere disposto a tollerare un disturbo maggiore rispetto a chi vive in una zona periferica, è altresì vero che non si può pretendere che i residenti del Centro Storico sacrifichino il loro bisogno di quiete e di tranquillità notturna e subiscano i tempi tecnici per il montaggio e lo smontaggio delle installazioni delle singole manifestazioni: i parametri proposti dal Municipio assicurano una giusta protezione.

Parte 4: Piano viario e pedonalizzazione

In ambito di discussione commissionale è sorto il quesito relativo al Piano viario, in particolar modo alla sua assenza. Al riguardo si rimanda alle considerazioni espresse dal Dipartimento del territorio del 20.7.2012 segnatamente alle pagine 3, 25 e 26, nonché a quanto contenuto a pagina 7 del rapporto di pianificazione.

Dal rapporto di pianificazione della urbass fgm (dicembre 2015) - pag. 6 - si evince inoltre che "il Municipio ha implementato un concetto per il piano viario generale, che sarà prossimamente messo in procedura". Va dunque evidenziato in modo chiaro che quest'ultimo è attualmente in fase di consultazione presso gli uffici preposti a Bellinzona e che riguarda tutto il territorio comunale. In questo senso va anche detto che per quanto concerne la richiesta della minoranza della Commissione circa una maggior **pedonalizzazione del Centro Storico**, la maggioranza dei commissari **ritiene invece che un ulteriore pedonalizzazione della Città Vecchia non sia opportuna e che il ruolo della Zona incontro**

non debba essere sottovalutato (si pensi tra l'altro alla possibilità di accesso ai posteggi privati). Si condividono quindi le considerazioni espresse nel rapporto di pianificazione della urbass fgm (dicembre 2015) pag. 41 - "la premessa per l'estensione della pedonalizzazione a queste due vie (ndr. per il Centro Storico Via Cittadella) è l'ampliamento dell'offerta di posteggi pubblici sotterranei ai margini del Centro Storico, in particolare con un ampliamento dell'autosilo di Largo Zorzi verso Piazza Grande e con una nuova autorimessa sotterranea nell'area del Parco Balli."

In particolare le misure di riorganizzazione viaria adottate per il Centro Storico (l'introduzione della Zona Incontro) e per il Centro Urbano (la pedonalizzazione di Piazza Grande) potranno in futuro essere completate per es. con un ripensamento di Largo Zorzi, che assicuri comunque un attraversamento fra Via Ciseri e Via delle Monache. Ma è altresì necessario continuare ad impedire che Largo Zorzi diventi una sorta di scorciatoia per il traffico privato tra Piazza Castello e il Debarcadero, confermandolo invece come un'arteria importante del trasporto pubblico (per es. con le sue fermate in posizione centrale nelle immediate vicinanze di Piazza Grande).

La maggioranza della vostra Commissione ritiene che la questione del traffico in Città Vecchia e in Piazza Grande / Largo Zorzi debba continuare ad essere concepita in maniera congiunta, perché oltre alla mera organizzazione del traffico della rete stradale, si tratta anche di contenere i volumi di traffico nei punti critici oppure di dirigere il grosso del flusso verso i posteggi.

Di conseguenza prima di proporre ulteriori tasselli di moderazione del traffico in particolare nel Centro Storico è necessario disporre di posteggi in Piazza Grande.

Per quanto concerne invece il traffico parassitario di transito sul tracciato Via Cappuccini - Via Borghese, la maggioranza della vostra Commissione ritiene che solo in collaborazione con il Municipio di Muralto si potrà

procedere all'introduzione su quel territorio di una segnaletica idonea a dissuadere, o perlomeno ulteriormente ridurre, il traffico parassitario di transito.

Parte 5: Tutela di beni culturali

Dal rapporto di pianificazione della urbass fgm (dicembre 2015) - pag. 8. - risulta che "a tutt'oggi tale censimento non è ancora stato completato". A conclusione dell'iter pianificatorio, in base alla Legge sui beni culturali (in seguito LBC) del 1997, gli oggetti tutelati potranno essere integrati nei rispettivi PRP senza ulteriori procedure.

Sempre dal rapporto di pianificazione - pag. 10 - si evince che "le proposte di tutela interessano solo marginalmente e per pochi casi edifici appartenenti ai due piani particolareggiati, siccome la gran parte degli edifici censiti dall'UBC all'interno dei due perimetri sono attribuiti nel PRP del Centro Storico al settore di conservazione e nel PRP del Centro Urbano alla categoria edifici da mantenere. Pertanto anche senza una tutela in base alla LBC, essi non potranno essere demoliti e/o manomessi".

Parte 6: Piano delle pavimentazioni

La vostra Commissione evidenzia la necessità di dotarsi di un **piano delle pavimentazioni** affinché si possa in futuro operare con una riqualifica delle pavimentazioni e dell'arredo in grado di preservare il tessuto urbano di Città Vecchia, ma anche di definire, secondo un preciso concetto, tutti gli spazi pubblici all'interno dei piani particolareggiati in esame. Si tratta di uno **strumento di lavoro** che permetterebbe di accompagnare la distinta delle opere che normalmente è inserita nei piani finanziari di quadriennio e nei relativi preventivi. Durante i lavori commissionali è subito stata scartata l'ipotesi di considerare l'auspicato piano quale componente di pianificazione da inserire nelle presenti normative, in particolare nell'art. 3a del Piano Particolareggiato del Centro

Storico e nell'art. 4 del Piano Particolareggiato del Centro Urbano. Si ritiene che il questo piano debba avere piuttosto una valenza architettonica – tecnica e di conseguenza debba essere un piano di supporto ai vari preposti servizi comunali. Questo tipo di rappresentazione cartografica dovrebbe avere, a mente della Commissione, un carattere vincolante. In questo senso, a più riprese il Consiglio comunale si era già espresso a favore di un vero piano delle pavimentazioni in occasione della discussione sul Messaggio municipale no. 71 del 27 giugno 2011, concernente la richiesta di un credito di franchi 300'000.— per l'esecuzione della pavimentazione in dadi di alcune strade del Centro Storico.

La volontà di ripristinare le composizioni originali (negli ultimi decenni modificate con pavimentazioni eseguite a copertura di quelle esistenti) di alcuni tratti stradali, vicoli, piazzette e spazi pubblici in genere, richiede un determinato lavoro di ricerca storica, di analisi sullo sviluppo urbanistico dei singoli comparti, indispensabile per proporre delle soluzioni di pavimentazione e arredo in sintonia anche con le mutate esigenze di accessibilità ai quartieri.

Un lavoro in tal senso fu iniziato alcuni anni orsono dall'arch. Gianfranco Rossi, già membro della Commissione del Centro Storico, ma purtroppo non sfociò mai in un elaborato grafico completo e definitivo. Va inoltre rilevato che in varie occasioni il Consiglio comunale non aveva accolto alcuni Messaggi municipali proprio per la mancanza di un indirizzo chiaro nella scelta dei materiali. **S'invita pertanto il lodevole Municipio ad intraprendere i passi necessari con l'obiettivo di disporre di un piano basato su un preciso concetto urbanistico - architettonico a corto-medio termine.**

Parte 7: Scala mobile

Il piano dell'edificazione indica, oltre che alla differenziazione dei vari settori del piano particolareggiati del Centro Storico (PRP-CS) e del Centro Urbano (PRP-CU), due passaggi pedonali aperti al pubblico (tracciato indicativo), e più precisamente:

- ❖ **Il passaggio nel settore di ristrutturazione A – PRP-CU;**
- ❖ **Il passaggio nel settore di sostituzione – PRP-CS.**

Quest'ultimo è previsto attraverso il fondo no. 373, vale a dire all'interno dello stabile Coop e Cinema ex Rex.

L'art. 46 cpv. 3 (PRP-CS) prevede che tale passaggio, munito di scala mobile, **sia realizzato in occasione di un prossimo intervento di risanamento importante**. Si tratta di un vincolo che la Commissione PR saluta positivamente, poiché dà seguito ad una mozione approvata dal Consiglio comunale il 23 maggio 2011, con la quale si chiedeva di proporre un collegamento mediante impianto meccanico tra la Piazza Grande e Città Vecchia. Il posizionamento del tracciato all'interno del comparto del Centro Storico ha una sua ragione logica: si raggiunge la Città Vecchia al centro di Via Cittadella, in corrispondenza del maggior dislivello con la Piazza Grande.

Tuttavia, rimangono delle incertezze sulla reale fattibilità di questa soluzione in caso di ristrutturazione interna, ritenuta l'intenzione dei proprietari di voler mettere a disposizione la sala cinema al Festival del Film di Locarno. Questo aspetto va senz'altro approfondito, ma soprattutto è opportuno i diretti interessati ne siano debitamente informati. D'altro canto stando alle manifestate intenzioni di mantenere la sala cinematografica ad essere compromesso non sarebbe il progetto di ristrutturazione, bensì la possibilità di realizzare il passaggio pedonale nell'ambito di questo intervento (non sufficientemente importante da essere toccato dall'art. 46 cpv. 3 NAPRP-CS).

Proposte e emendamenti della Commissione

Dopo attenta valutazione del MM, nonché scrupolosa ponderazione degli interessi in gioco, la Commissione del piano regolatore formula i seguenti emendamenti all'attenzione del Consiglio comunale:

- **aggiunte – stralei** alle varianti delle norme di attuazione del Piano regolatore particolareggiato (Piano di protezione) del Centro Storico, riportati con colore rosso nell'*Allegato Norme PRP.CS* al presente rapporto;
- **aggiunte – stralei** alle varianti delle norme di attuazione del Piano regolatore particolareggiato del Centro Urbano, riportati con colore rosso nell'*Allegato Norme PRP.CU* al presente rapporto;
- nel Piano dell'edificazione l'indicazione di "Passaggio pedonale aperto al pubblico nel settore di sostituzione (tracciato indicativo)" è estesa anche al fondo no. 387.

Conclusione

Tenuto conto degli emendamenti proposti, la maggioranza della vostra Commissione propone di accettare il seguente dispositivo:

1. Sono adottate la varianti al Piano regolatore particolareggiato (Piano di protezione) del Centro Storico, e meglio:
 - a. Sono adottate le varianti alle norme di attuazione
 - b. È abrogato il Piano delle zone
 - c. È abrogato il Piano esemplificativo
 - d. È abrogato il Piano viario e delle pavimentazioni
2. È adottato il nuovo Piano regolatore particolareggiato del Centro Urbano, e meglio
 - a. Sono adottate le norme di attuazione
3. Sono adottati i nuovi piani grafici del Piano regolatore particolareggiato (Piano di protezione) del Centro Storico e del Piano regolatore particolareggiato del Centro Urbano, e meglio:
 - a. È adottato il Piano dell'edificazione
 - b. È adottato il Piano degli spazi pubblici
 - c. È adottato il Piano dei gradi di sensibilità al rumore, limitatamente al comprensorio del PRP.CS e del PRP.CU

4. Sono adottate le modifiche alle NAPR del PR generale della Città di Locarno
5. È adottata la variante al PR della Città di Locarno, Settore 2, e meglio:
 - a. È adottata la modifica del perimetro del PR, conformemente al corrispondente perimetro dei piani di cui ai punti 3.a e 3.b
6. È adottata la modifica al Piano regolatore particolareggiato di Piazza Castello, e meglio:
 - a. È adottata la modifica al perimetro del PR, conformemente al corrispondente perimetro dei piani di cui ai punti 3.a e 3.b
7. È abrogato il Piano regolatore particolareggiato di Piazza Muraccio
8. È abrogato il Piano regolatore particolareggiato della Zona centrale particolare (ZCP) 1. fase

Giovanni Monotti (relatore)

Bruno Buzzini (relatore)

Barbara Angelini Piva (relatrice)

Lorenza Pedrazzini Ghisla (relatrice)

Enrico Ravelli

Paola Ernst

Mario Campanella

Roberto Ceschi

PIANO PARTICOLAREGGIATO

DEL CENTRO STORICO

NORME DI ATTUAZIONE

Varianti

MM n. 86 del 10 dicembre 2015:

aggiunte - stralei

Emendamenti CPR

aggiunte - stralei

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**

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, ~~nel~~ *con il relativo regolamento d'applicazione (RLE) della legge edilizia* e nel piano regolatore comunale.

2Per 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 ~~di protezione~~ 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 ¹servizi, 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.).

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

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 progettati devono istaurare un rapporto corretto e formalmente valido con l'antico.

Art. 7a**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. 7b
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 generano 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 pavimentazioni 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, segnatamente legate a problemi statici delle solette, a particolari esigenze di risanamento energetico degli edifici o a difficoltà estreme di accesso ai disabili.*

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

⁴Piccoli 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.

⁵Possono 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**

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.

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.*

3 *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.*

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

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

6 *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.

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

8 *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 (*allegato 1*), 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**

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.*

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.

~~4 È comunque esclusa l'apertura totale o parziale del piano terreno per la formazione di portici o di soluzioni similari. È esclusa la possibilità di creare aperture al PT volte alla formazione di portici frontali.~~

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 una *a* 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

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 pubblicitari**

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.

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.

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

⁴Quando 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^{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.

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.

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**

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

2 *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.

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 **Distanze dalle strade e dai confini**

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

1 *Distanza dalle strade: a confine (**obbligatorio su via Borghese**), oppure minimo m 4.00.*

2 *Distanza dai confini con terreni edificabili: minimo m 4.00.*

3 *Distanza tra edifici: minimo m 8.00.*

4 *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**

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.

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**

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; 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**

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).

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 *di 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. 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.

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

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.

Art. 55

Tipologia Vincoli edificatori

¹~~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.~~

²~~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.~~

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

*2*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.

*3*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.

*4*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.

*5*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.

*6*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.~~

*1*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.

*2*Distanza dai confini con terreni edificabili: minimo m 3.00.

*3*Distanza tra edifici: minimo m 6.00.

*4*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.*

²Al 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

¹Nei 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.*

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. 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**

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. 58g**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. 58h**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. 58i**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.

3 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**

- 1** 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.
- 2** 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.
- 3** La posa di coperture è parificata a fabbrica ed è soggetta alla procedura di domanda di costruzione.
- 4** 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

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.

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.

2*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.*

3La 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 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.

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

Art. 61 **Deroghe**

1 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.

2 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 e per la SUL non avente destinazione abitativa.~~

***2** 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.

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.

⁴Varianti 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 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. 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.

	<u>Mapp.</u>
Casa dott. Quattrini, ora Mazzoni-Müller ³	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

³Zona 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.
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	"abrogato"	7
Art. 17	"abrogato"	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	"abrogato"	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

P.R. LOCARNO
PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO URBANO
PRP-CU

NORME DI ATTUAZIONE

Emendamenti CPR
aggiunte - stralci

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
DEL CENTRO URBANO**

**TITOLO PRIMO
NORME INTRODUTTIVE**

**Art. 1
Base legale**

1La base legale per l'introduzione del piano particolareggiato del Centro urbano (PRP-CU) è contenuta nella Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), nelle disposizioni cantonali in applicazione della stessa, contenute nella Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) con il relativo regolamento d'applicazione (RLst), nella Legge edilizia cantonale (LE) con il relativo regolamento d'applicazione (RLE) e nel piano regolatore comunale.

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.

**Art. 2
Generalità**

Le presenti norme valgono per tutto il comprensorio a sud di Piazza Grande, Largo Zorzi e Via Ramogna, dal Lungolago a Piazza Castello, comprendente gli spazi pubblici di Viale Balli, del Debarcadere, dei Giardini Rusca, di Via Trevani e di Piazza Muraccio e i relativi spazi edificati.

**Art. 3
Scopi del piano particolareggiato**

Gli scopi del piano particolareggiato sono:

- a) riportare il baricentro urbanistico dell'agglomerato locarnese nell'invaso di Piazza Grande;
- b) rafforzare e riqualificare l'edificazione sul lato sud di Piazza Grande;
- c) caratterizzare il futuro sviluppo urbanistico-architettonico della zona di estensione del centro cittadino, affinché assuma una precisa identità, per diventare un attrattivo centro di vita.

Art. 4 **Componenti**

Il piano particolareggiato del Centro urbano si compone:

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

Art. 5 **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. 6 **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.

TITOLO SECONDO
EDIFICAZIONE E PRESCRIZIONI EDILIZIE

Art. 7
Destinazioni

1Nelle aree edificabili del comprensorio del PRP sono ammesse costruzioni residenziali, commerciali, per uffici, di servizio e turistiche di tipo alberghiero.

2Almeno il 50% della superficie del piano terreno, con priorità agli spazi a contatto con le linee di costruzione, deve essere destinata a commerci con vetrine aperte sull'area pubblica. Deroghe possono essere concesse per il mantenimento della tipologia e della struttura degli edifici di interesse storico-culturale.

Art. 8
Settore degli edifici con vincolo di mantenimento

1Il settore degli edifici con vincolo di mantenimento comprende gli edifici con qualità architettoniche e urbanistiche peculiari, che caratterizzano il tessuto edificato e gli spazi pubblici, ai quali si applicano i criteri di risanamento conservativo.

2Negli 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 recupero di valori storici e architettonici dell'edificio, manomessi da interventi successivi.

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

4E' vietata la demolizione ad eccezione dei corpi aggiunti in secondo tempo.

Art. 9
Salvaguardia degli elementi caratteristici

1Per gli edifici con vincolo di mantenimento, a salvaguardia degli elementi architettonici caratteristici, devono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

2Tetto

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, e per ottenere un miglioramento estetico ed architettonico nei casi di situazioni compromesse.

3Gronde

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

4Facciate

I materiali, le decorazioni e la varietà cromatiche dei rivestimenti delle facciate devono essere conservati e, se del caso, ripristinate o ricostruite analogamente, secondo le caratteristiche originarie dell'edificio.

5Muri perimetrali

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.

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.

Quando le qualità architettoniche dell'edificio lo permettono, possono essere realizzate vetrine di negozi.

Art. 10

Settore delle nuove costruzioni

1In questo settore sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni e riattamenti.

2Il Piano dell'edificazione indica le altezze e le quote massime, (misurate al filo superiore del cornicione o della gronda) espresse in metri sul livello del mare, le linee di costruzione (obbligatorie) e le linee di arretramento alle quali devono attenersi le nuove costruzioni e le ricostruzioni.

3La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire; quella di costruzione (o di allineamento) sancisce l'obbligo di costruire lungo tale limite. 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.

4La distanza di un edificio dal filo stradale è stabilita dalle linee di costruzione obbligatorie, quella minima dalle linee di arretramento, così come stabilite nel Piano dell'edificazione.

5Dove è previsto l'allineamento obbligatorio è pure imposta la contiguità a cavallo dei fondi confinanti. In tutti gli altri casi gli edifici devono tenere una distanza di m 3.00 dal fondo confinante, oppure possono sorgere a confine con una convenzione di contiguità.

Art. 11**Settore di ristrutturazione dell'edificazione A**

1In questo settore sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni e riattamenti sulla base di un progetto complessivo unitario di ristrutturazione dell'edificazione, realizzabile anche a tappe, per ogni singolo fondo. Gli edifici con vincolo di mantenimento ai mapp. ni 129, 5210 e 5211 sono da mantenere e da valorizzare, sia per la facciata che offrono verso Piazza Grande, sia per la relazione con la nuova edificazione retrostante e limitrofa.

2La superficie edificata complessiva può essere al massimo il 70 % della superficie edificabile dell'area, escluse le costruzioni sotterranee, situate ad una quota inferiore a m/s.m 197.50. Gli spazi non edificati devono essere adibiti a corti o giardini, che possono essere privati o accessibili al pubblico.

3All'interno del complesso edilizio al mapp. 129 deve essere previsto almeno un passaggio pedonale aperto al pubblico tra Piazza Grande e Piazza Muraccio.

4 Il Piano dell'edificazione indica le altezze e le quote massime, (misurate al filo superiore del cornicione o della gronda) espresse in metri sul livello del mare, le linee di costruzione (obbligatorie) e le linee di arretramento alle quali devono attenersi le nuove costruzioni e le ricostruzioni; con il progetto complessivo di ristrutturazione va definita una corretta articolazione tra i volumi con altezze diverse e con i volumi degli edifici tutelati.

5Per il resto sono applicabili le prescrizioni per l'area delle nuove costruzioni.

Art. 12**Settore di ristrutturazione dell'edificazione B**

1In questo settore sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni e riattamenti sulla base di un progetto complessivo unitario di ristrutturazione dell'edificazione per l'insieme del mapp. no. 123.

2La superficie edificata complessiva può essere al massimo il 70 % della superficie edificabile dell'area, escluse le costruzioni sotterranee, situate ad una quota inferiore a m/s.m 200.00. Gli spazi non edificati devono essere aperti al pubblico.

3Il Piano dell'edificazione indica le altezze e le quote massime, (misurate al filo superiore del cornicione o della gronda) espresse in metri sul livello del mare, le linee di costruzione (obbligatorie) e le linee di arretramento alle quali devono attenersi le nuove costruzioni e le ricostruzioni.

4Per il resto sono applicabili le prescrizioni per l'area delle nuove costruzioni.

Art. 13
Volumi aggiunti posticci da risanare

1Al mapp. no 202, al più tardi al momento di un importante intervento di risanamento dell'immobile, i volumi aggiunti posticci devono essere demoliti o riconfigurati, con un disegno unitario, coerente con i caratteri architettonici dell'edificio principale tutelato.

2Nelle porzioni di terreno privato non edificato sono applicabili le disposizioni per l'area e gli spazi liberi di fondi privati (art. 14).

Art. 14
Spazi liberi di fondi privati

Gli spazi liberi indicati nel piano dell'edificazione devono in principio essere mantenuti liberi da costruzioni e destinati a corte, giardino o parco.

Art. 15
Costruzioni sotterranee

1Le costruzioni sotterranee devono rispettare le linee di costruzione e di arretramento indicate nel Piano dell'edificazione.

2E' ammessa la formazione di locali commerciali nel primo piano interrato *in quanto parte di un'attività commerciale unitaria ai piani superiori*, riservate le disposizioni relative all'igiene del lavoro.

3Deroghe possono essere concesse nel caso di fondi aperti all'uso pubblico.

Art. 16
Altezze

1Le altezze massime degli edifici sono espresse come quota assoluta sopra il livello del mare e sono indicate sul piano dell'edificazione.

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

3Per gli interventi concernenti nuove costruzioni, aggiunte, sopraelevazioni è obbligatoria l'altezza minima degli edifici, i quali dovranno avere almeno 4 piani compreso il piano terreno.

Art. 17
Materiali di copertura

I materiali di copertura ammessi sono:

- tegole di cotto rosse;
- tetto giardino;
- tetto piano.

Previa consultazione delle Autorità competenti, è pure ammessa la possibilità di impiego di altri materiali per la copertura di gallerie, cupole, lucernari o simili.

Art. 18 **Corpi tecnici**

I corpi tecnici non sono computati nell'altezza degli edifici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Art. 19 **Demolizioni**

Non sono ammesse demolizioni dei fabbricati principali senza immediata ricostruzione.

Art. 20 **Accessori**

Nel comprensorio del piano è vietata la realizzazione di costruzioni accessorie.

Art. 21 **Costruzioni esistenti**

Le costruzioni esistenti in contrasto con le indicazioni del Piano (in particolare con le linee di arretramento o di costruzione) possono essere riparate e mantenute, esclusi lavori di ampliamento sostanziali.

TITOLO TERZO
EDIFICI E ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO

Art. 22

Settore degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico

Sono attribuiti a scopi d'interesse pubblico i seguenti fondi:

- a) Palacinema, mapp. no. 124, destinato ad attività culturali e ai relativi servizi amministrativi e commerciali di supporto, non esclusa la partecipazione di privati
- b) Kursaal, mapp. no. 197, destinato ad attività culturali e turistico-ricreative e a servizi commerciali con esse compatibili,
- c) Imbarcatoio, mapp. no. 200, destinato ai servizi amministrativi e commerciali di supporto dell'esercizio della navigazione sul Lago Maggiore.
- d) Giardini pubblici
- e) Area speciale d'accesso.

Art. 23

Palacinema

1 Sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni e riattamenti sulla base di un progetto complessivo di ristrutturazione e sopraelevazione dell'edificio esistente, che tenga conto dei criteri di un'adeguata relazione con l'area monumentale e archeologica del Castello e della sistemazione delle aree pubbliche e private circostanti.

2 L'edificio esistente può essere mantenuto, totalmente o parzialmente, riattato e sopraelevato; in tal caso è da perseguire una buona integrazione fra l'esistente e la volumetria aggiuntiva.

3 La superficie edificata non può oltrepassare l'impianto planimetrico dell'edificio esistente, escluse le costruzioni sotterranee, situate ad una quota inferiore a m/s.m 200.00. Gli spazi non edificati devono essere aperti al pubblico.

4 Il volume edificato non deve superare l'altezza di m.s.m 218.00.

5 Per il resto sono applicabili le prescrizioni per l'area delle nuove costruzioni.

Art. 24

Kursaal

1 È ammessa la demolizione e la ricostruzione di un edificio nel limite degli ingombri e delle altezze fissate nel Piano dell'edificazione.

2 Per il resto sono applicabili le disposizioni vigenti per l'area delle nuove costruzioni.

Art. 25
Imbarcatoio

1L'edificio originario dell'Imbarcatoio deve essere mantenuto; sono inoltre ammessi tutti gli interventi atti a valorizzare le caratteristiche strutturali e spaziali dell'edificio originario.

2Le strutture di attracco dei natanti possono essere ampliate, ristrutturare e sostituite nel rispetto della tipologia della struttura originaria, che ha nel passaggio coperto centrale e nella piattaforma in pietra connessa la sua caratteristica peculiare.

3Per il resto sono applicabili le disposizioni vigenti per l'area degli edifici con vincolo di mantenimento.

Art. 26
Giardini pubblici

Sono riservati per la sistemazione e la realizzazione di giardini pubblici, integrando e completando quelli esistenti, comprendendo piantagioni d'alto fusto, giardini, aree verdi, viali, serre botaniche, giochi d'acqua, chioschi nonché le rampe e i percorsi pedonali di accesso alle infrastrutture sotterranee di interesse pubblico, come gli autosili, nonché ogni altra *costruzione*, attrezzatura o impianto compatibile con la destinazione principale e con il contesto storico e con la funzionalità urbana dell'area.

Art. 27
Area speciale d'accesso

1È riservata alle opere di sistemazione esterna particolare su suolo pubblico per la formazione degli accessi all'edificio dell'area del Kursaal (mapp. no. 197) inseriti nel comparto dei Giardini pubblici.

2Rispetto a quanto ammesso nell'area dei Giardini pubblici, sono ammesse strutture e utilizzazioni più intensive, quali terrazze di bar e ristoranti, strutture informative, di animazione e simili, con coperture leggere.

3Tali strutture devono integrarsi nel disegno generale di sistemazione dell'area dei Giardini pubblici e offrire una relazione significativa con l'aspetto architettonico degli edifici vicini.

TITOLO QUARTO
STRADE, PIAZZE E SPAZI PUBBLICI

Art. 28

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 riservate per le biciclette
- 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. 29

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.

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, a condizione che siano compatibili con la funzionalità della circolazione pedonale.

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.

4 Laddove si possono verificare conflitti con la circolazione pedonale il Municipio può escludere in determinati settori la circolazione dei ciclisti tramite misure di segnaletica.

Art. 30**Area di circolazione riservata per biciclette**

È riservata prioritariamente alla circolazione delle biciclette.

Art. 31**Aree di circolazione veicolare limitata**

1 Sono riservate 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. 32**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. 33**Spazio pubblico per manifestazioni ed eventi temporanei**

1 In questo settore 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) Spazio pubblico per grandi manifestazioni ed eventi temporanei prolungati
- b) Spazio pubblico per manifestazioni ed eventi temporanei frequenti.

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

Art. 34**Terrazze e coperture su suolo pubblico**

1 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.

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 tende fisse 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.

Art. 35

Area dell'autosilo sotterraneo

Corrisponde all'ingombro sotterraneo dell'autosilo esistente, con accesso da Via Cattori ed è riservato al posteggio pubblico di automobili.

Art. 36

Posteggi privati

1Le modalità per la formazione di posteggi sono regolate dalle norme generali di attuazione del PR vigente al momento del rilascio della licenza edilizia.

2Deroghe possono venir concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi è tecnicamente impossibile o urbanisticamente improponibile. In questo caso il Municipio impone all'istante, solidalmente con il proprietario, il versamento di un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio compreso il valore del terreno.

3La formazione di nuovi posteggi è ammessa solo nel sottosuolo. Le possibilità di accesso sono indicate dal Piano degli spazi pubblici.

4L'accesso ai posteggi è ammesso in principio solo con rampe integrate nel volume dell'edificio. In particolare è vietata la formazione di rampe di accesso veicolare fuori dalle linee di arretramento.

TITOLO QUINTO
PRESCRIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 37
Commissione consultiva

Le competenze di esame e preavviso delle domande di costruzione e i compiti di informazione e orientamento della Commissione consultiva del Centro storico è estesa al comprensorio del PRP del Centro urbano, per il quale sono pure applicabili le stesse modalità di presentazione e procedurali per le domande di costruzione.

Art. 38
Deroghe

1 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.

2 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. 39
Entrata in vigore

1 Le presenti norme di attuazione entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

2 Esse non derogano a quanto contemplato dagli art. 6, 10, 16, 30bis, 31, 32 e 36 NAPR e dal Regolamento Edilizio comunale.

Le presenti norme sono state adottate dal Consiglio comunale nella seduta del ...
Approvate dal Consiglio di Stato con risoluzioni no. ... del ...

INDICE

		pag.
TITOLO PRIMO: <u>NORME INTRODUTTIVE</u>		
Art. 1	Base legale	1
Art. 2	Generalità	1
Art. 3	Scopi del piano particolareggiato	1
Art. 4	Componenti	2
Art. 5	Gradi di sensibilità al rumore	2
Art. 6	Molestia	2
TITOLO SECONDO: <u>EDIFICAZIONE E PRESCRIZIONI EDILIZIE</u>		
Art. 7	Destinazioni	3
Art. 8	Settore degli edifici con vincolo di mantenimento	3
Art. 9	Salvaguardia degli elementi caratteristici	3
Art. 10	Settore delle nuove costruzioni	4
Art. 11	Settore di ristrutturazione dell'edificazione A	5
Art. 12	Settore di ristrutturazione dell'edificazione B	5
Art. 13	Volumi aggiunti posticci da risanare	6
Art. 14	Spazi liberi di fondi privati	6
Art. 15	Costruzioni sotterranee	6
Art. 16	Altezze	6
Art. 17	Materiali di copertura	6
Art. 18	Corpi tecnici	7
Art. 19	Demolizioni	7
Art. 20	Accessori	7
Art. 21	Costruzioni esistenti	7
TITOLO TERZO: <u>EDIFICI E ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO</u>		
Art. 22	Settore degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico	8
Art. 23	Palacinema	8
Art. 24	Kursaal	8
Art. 25	Imbarcatoio	9
Art. 26	Giardini pubblici	9
Art. 27	Area speciale d'accesso	9

TITOLO QUARTO: STRADE, PIAZZE E SPAZI PUBBLICI

Art.	28	Area per gli impianti di traffico	10
Art.	29	Area di circolazione pedonale	10
Art.	30	Area di circolazione riservata per biciclette	11
Art.	31	Aree di circolazione veicolare limitata	11
Art.	32	Altre aree di circolazione	11
Art.	33	Spazio pubblico per manifestazioni ed eventi temporanei	11
Art.	34	Terrazze e coperture su suolo pubblico	11
Art.	35	Area dell'autosilo sotterraneo	12
Art.	36	Posteggi privati	12

TITOLO QUINTO: PRESCRIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art.	37	Commissione consultiva	13
Art.	38	Deroghe	13
Art.	39	Entrata in vigore	13