



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO DI RIVA SAN VITALE

APPROVATO DAL CONSIGLIO DI STATO
come alla ris. n. 3977 del 28 agosto 2001

Dipartimento del territorio
SEZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
Ufficio di Circondario del Sottoceneri

Il Capo ufficio



GRUPPO DI LAVORO

ARCH. F. RUCHAT - RONCATI

ARCH. E. MINA

ARCH. E. RADAELLI

COLLABORATORE

ARCH. G. GALFETTI

RIVA SAN VITALE

FEBBRAIO 1999

RELAZIONE

Il presente incarto è parte integrante del "Piano di Protezione (P.P.N.)", in esso si coordinano e si riassumono le varie fasi di lavoro distinte in :

A. FASE PRELIMINARE

- 1) Significato generale del piano di protezione
- 2) Vocazione e destinazione del nucleo, obiettivi generali del piano
- 3) Metodologia di intervento e individuazione dei parametri di valutazione

B. FASE CENTRALE - elaborazione dei dati secondo la metodologia individuata

- 1) Breve cronistoria
- 2) Definizioni dei margini
- 3) Gerarchia dei percorsi, organizzazione del traffico viario e pedonale/posteggi
- 4) Elaborazione degli strumenti conoscitivi :

- a) completamento dei rilievi
- b) schedatura della sostanza edilizia
- c) modello scala 1:500

5) Elaborazione degli strumenti grafici :

- | | |
|---|----------|
| 1a. Perimetro di intervento | 1 : 2000 |
| 1b. Perimetro di intervento | 1 : 500 |
| 2. Comparti | 1 : 500 |
| 3. Circolazioni | 1 : 500 |
| 4. Beni culturali | 1 : 500 |
| 5a. Espropri, integrazioni e sostituzioni | 1 : 2000 |
| 5b. Espropri, integrazioni e sostituzioni | 1 : 500 |
| 6. Facciate : trattamento superficiale | 1 : 500 |

C. FASE CONCLUSIVA

- 1) Proposta di normativa
- 2) Rapporto conclusivo

A. FASE PRELIMINARE

1) Significato generale di "Piano di Protezione"

Il concetto di "protezione" riferito a un tessuto edilizio e non ai singoli oggetti edificati o monumenti è relativamente recente. Esso costituisce la premessa per la conservazione e/o il recupero non solo della sostanza costruita, ma dello spazio fisico da essa generato, delle relazioni e ancora dei contenuti funzionali che ne motivano la ragione d'essere.

Se il nostro paese non è stato fortunatamente confrontato con i problemi della ricostruzione successivi al secondo conflitto mondiale, che ponevano con urgenza inderogabile la sostituzione di intere parti di città, esso viene pesantemente coinvolto nello sviluppo economico degli anni '60 e della conseguente ideologia del benessere individuale (ognuno la propria casa e il proprio giardinetto).

E' chiaro, la crescita dell' abitato obbedisce a esigenze funzionali molteplici ed eterogenee, oltre che perseguire obiettivi ormai consolidati d'igiene e sicurezza. Pertanto la nuova espansione, svincolata dalla tradizione, non riflette sempre un progetto o disegno urbanistico in grado di caratterizzare gli spazi di pubblica utilità e controllare le relazioni reciproche tra i singoli interventi privati. In altre parole, nella maggior parte dei casi, è assente l' idea di generare un tessuto attento alla qualità dello spazio pubblico e alternativo a quello costituito dal nucleo originario: obiettivo che è stato da sempre, per logica necessità d' uso e razionalità di sfruttamento, pertinente a ogni trasformazione d' insediamento sia urbano, che rurale.

Sospesa la tradizione, della modificazione organica all' interno del tessuto consolidato si è per lo più optato a favore di una periferia anonima, tristemente individualista e assolutamente insignificante.

Al disegno, o più semplicemente ai radicati modi di continuità, si sono sostituiti regolamenti edilizi finalizzati a difendere l'autonomia del singolo intervento, nel rispetto di quantità massime edificabili (indici), di altezze massime prestabilite, di distanze minime rispettabili: oltre il nucleo si è esteso e continua a estendersi lo spazio senza qualità.

E allora evidente che il luogo delle relazioni collettive, del vivere sociale, ma anche la coscienza dell'identità culturale con una struttura spaziale in cui riconoscersi, ricade ancora sul tessuto storico senza che quest'ultimo, in parte svuotato e fatiscente, abbia sempre la necessaria capacità di assorbire energie e contraddizioni generate dal confronto con le esigenze d' uso della contemporaneità.

Dal riferimento, non solo nostalgico ma motivato, a uno spazio in cui si riconosce la propria storia, pone le necessità del suo recupero, della sua "protezione", come sempre avviene, a monte dei fatti che lo hanno in parte già compromesso.

2) Vocazione e destinazione del Nucleo

Riva San Vitale: il Nucleo, il degrado e l' abbandono parziale a favore dell'espansione periferica più recente, rispecchiano nella scala ridotta del "villaggio" il fenomeno descritto.

Prima di entrare nel merito dei criteri d'intervento è opportuno riconoscere la vocazione dell'oggetto di protezione "il Nucleo" secondo due parametri distinti.

Sono:

1. le relazioni permanenti: si considerano in rapporto
 - 1.1 al contesto naturale,
 - 1.2 alle permanenze strutturali e monumentali.

- 1.1.1 Topografia: il tessuto si adagia a quota 271.8 m/slm sulla riva del lago Ceresio e risale, secondo l'asse eliotermico est-ovest verso le pendici del San Giorgio fino a quota 283 m/slm (Parco del Canisio). Il costruito si adatta quindi alla

pendenza del terreno e scende secondo spine compatte come dita dal limite a ovest del bosco fino alla piazza (già riva del lago).

- 1.1.2 i venti principali soffiano secondo una traversia principale di 10° nord/ovest.
- 1.1.3 Vegetazione : il bosco del San Giorgio (carpini, robinie, faggi, agrifogli...) argina il fronte ovest.
- 1.1.4 Geologia : il terreno è prevalentemente argilloso e calcareo con falda a quota 270,5 m/sim in corrispondenza al livello della piazza.
Tre corsi d'acqua, il torrente "della Croce", l'ex "Creusa" e la "Bolletta" definivano l'insediamento a nord, a sud e a est.
- 1.2. Come permanenze si intendono ancora quegli oggetti architettonici distinti per la loro situazione cardine rispetto al tessuto: elementi focalizzatori, per il loro carattere costruttivo e tipologico, per la loro fusione pubblica.
Tra essi : il complesso della Chiesa plebana e del Battistero, la Chiesa di S. Rocco, il Palazzo della Croce (oggi Municipio), l'Istituto del Canisio, la Chiesa di S. Croce.
2. Le relazioni variabili : in rapporto al tempo e alle funzioni sono le vie di comunicazione ulteriormente suddivise in :
 - 2.1. - la via d'acqua, la più importante fino al secolo scorso, cioè fino alla costruzione del ponte- diga di Melide (1844-47), è oggi praticamente inutilizzata.
 - 2.2 - le tre le strade di accesso al paese.: anche se non tutte alterate nella loro dimensione e tracciato, hanno perso la loro caratteristica prioritaria di vie di penetrazione, congiunte nella Piazza Grande, per diventare, compresa la stessa piazza, arterie di transito .
L' attuale situazione di congestionamento non è solo da attribuire al traffico frontaleiro , concentrato nelle ore di punta , ma deve anche essere letto in rapporto al variare del significato storico-politico dell'insediamento. Da Pieve isolata, a centro puntuale di un territorio poco abitato, così fino agli anni '50, Riva, senza perdere la connotazione di centro attrezzato , è diventata parte di un insediamento esteso a macchia d'olivo che tende a ricucirla a Mendrisio Capolago, Rancate, Brusino; condizione che grava sensibilmente sul problema del trasporto privato, nonché dei relativi posteggi.
 - 2.3 Ulteriori modificazioni sensibili sono da rilevare in rapporto alla trasformazione delle funzioni economiche e produttive : da centro artigianale, protoindustriale (fornaci) è agricolo a stazione prevalentemente residenziale primaria e secondaria (turistica).
Parallelamente sono cambiati i modi di soddisfare i bisogni, non i bisogni stessi (abitare, lavorare, spostarsi , occupare il tempo libero) .Il fenomeno è ricorrente nella storia della civiltà e non necessariamente sempre riconoscibile come progresso .

Vocazione del Nucleo

Il Nucleo non si presenta come una sostanza edilizia rigida e immutabile, ma è esso stesso frutto di un processo evolutivo e irreversibile.

Questa "vocazione alla trasformazione" riconoscibile nella sua storia è confermata dalla presenza di una sostanza edilizia che accoglieva residenza e artigianato, definito come "tessuto minore" continuo, anche se non omogeneo e perlopiù carente di caratteri tipologici chiaramente riconoscibili.

Fermo restando il rispetto della continuità e della compattezza ci si autorizza ad affrontare perciò il problema della "protezione del nucleo" con un atteggiamento aperto alle nuove esigenze, alle modificazioni necessarie all'obiettivo primario della sua RIVITALIZZAZIONE, evitandone la museificazione o conservazione solo fine a se stessa.

Destinazione del Nucleo

E' compito del piano dare indicazioni su possibili contenuti di rivitalizzazione del tessuto, che garantiscono un equilibrio tra forma ed uso, funzioni residenziali, piccolo artigianato e commercio, presenti su tutto l'arco dell'anno.

E' compito del piano insistere sulla conservazione e restauro delle permanenze architettoniche che hanno una funzione socialmente e spazialmente promotrice rispetto al tessuto minore.

Ancora compito del piano è individuare e connotare i margini del Nucleo, rendere riconoscibile e possibilmente scandita la sua immagine e leggibile la sua storia.

D'altra parte se il Piano può indicare una gamma di funzioni possibili, interne al nucleo, compatibili con i suoi contenitori, il processo di rivitalizzazione è l'espressione di una volontà politica che dovrà gestire il processo con gli strumenti idonei forniti dal Piano.

Il Piano è un PROGETTO che insiste per immagine sulla sostanza costruita esistente. In modo particolare insiste su quelle parti di essa, capaci di costituirsi come poli generatori: un progetto a varie scale dimensionali e a vari livelli di flessibilità, in grado di innescare nel patrimonio solido e consolidato quel recupero d'uso e riuso che permette di allacciare la nostra storia al passato in termini di continuità e non di sclerotizzazione.

Un'immagine quindi non sempre necessariamente conservativa e reintegrata in una presunta forma rigida, ma viva e flessibile, capace di svelare nuovi potenziali della struttura edificata esistente.

3) Metodologia di intervento e individuazione dei parametri di valutazione

Si è detto che il piano-progetto si sviluppa a diverse scale: scala territoriale, scala comprensoriale-comunale, scala del Nucleo, scala di porzioni particolari del tessuto del nucleo che saranno chiamate COMPARTI.

La prassi urbanistica ufficiale riconosce precisi livelli di competenza alle diverse scale del Piano, in particolare tra PR e PPN.

Sono comunque evidenti le interferenze reciproche tra i diversi livelli: rilevarle non significa prevaricare competenze dei singoli livelli, ma innescare un processo dinamico di confronto e di stimolo.

Un primo confronto tra il PPN e il PR avviene sulla definizione dei margini del nucleo.

Se alla scala del PR è una linea, a precisarne il perimetro, nel Piano il perimetro si concretizza in uno spazio di transizione tra Nucleo e suo intorno.

Non perimetro quindi, ma zona di margine con estensione variabile a seconda delle esigenze di transizione in cui sia possibile sovrapporre il controllo dei due strumenti pianificatori (v. Tav. nr. 1a).

Un secondo confronto avviene sulla precisazione del ruolo dei percorsi di accesso al Nucleo, sulla loro configurazione e immagine capace di riscattare la loro funzione di penetrazione compatibilmente con quella di transito.

L'elaborazione del piano all'interno del Nucleo si avvale di strumenti conoscitivi e normativi.

Conoscere è il presupposto indispensabile per operare correttamente, onde evitare improvvisazioni gratuite e inefficaci.

Oltre ai necessari rilievi grafici già parzialmente elaborati dagli studenti della Scuola Tecnica, che costituiscono una base preziosa per l'indagine, si procede

all'integrazione degli stessi (parti mancanti, sezioni, facciate, tetti, ecc.).

Il contenuto della sostanza edilizia e la sua funzione viene indagata attraverso un processo di schedatura a tappeto in grado di fornire, in ogni punto del tessuto, lo stato di fatto, la sua consistenza costruttiva, i suoi attuali contenuti.

Ciò permette in fase operativa, di rilevare in ogni momento le deficienze della struttura, il suo potenziale, i contenuti compatibili.

Dall'indagine preliminare sul tessuto complessivo si è proceduto a una prima scomposizione dell'intera sostanza del nucleo in comparti - uno di essi (comparto S. Croce), assunto a campione, verrà utilizzato come verifica preliminare della proposta metodologica.

Questa fa capo a un processo collaudato di investigazione sul tessuto, che contempla la messa a punto di strumenti conoscitivi e operativi che vanno dalla definizione dei margini e dall'interrelazione tra nucleo e comprensorio comunale e territoriale, alla definizione del sistema viario, dall'indagine della sostanza edilizia alla formulazione di criteri progettuali sulla stessa, nonché di una normativa di controllo.

Il comparto "S. Croce" è scelto come campione d'indagine in quanto presenta un'ampia casistica di parametri di confronto con la problematica più generale del Nucleo: coinvolge il perimetro e i conseguenti problemi di interrelazione, è teso tra la piazza, polo principale di relazione e il tempio di S. Croce - permanenza, riferimento spaziale prioritario - e contiene una pluralità di situazioni tipologiche e di percorso.

Dall'inizio del mandato il Municipio delega al Gruppo di Lavoro la competenza di controllo sulle domande di costruzione, da protrarsi durante tutto il periodo di studio. Questa procedura evita di bloccare (mediante zone di pianificazione ai sensi della legge L.P.T./DEPT) gli interventi urgenti nel Nucleo.

L'assistenza e il controllo progettuale sugli interventi in atto vengono a costituire il contributo più fondato alle ipotesi teoriche in fase di elaborazione.

La necessità di dare di volta in volta una risposta a problemi diversi per complessità e quantità (dall'arredo esterno alla manutenzione, alla richiesta di aperture supplementari, alla ristrutturazione globale) evidenzia il carattere eterogeneo del tessuto minore. L'assenza o quasi di costanti tipologiche permette solo raramente soluzioni ripetibili. All'interno di un margine relativamente ampio di trasformazioni possibili si individuano quindi criteri progettuali applicabili alle singole soluzioni, tali da renderle adeguate e conformi alle nuove esigenze di abitabilità, alla rinnovata dinamica dello spazio pubblico. L'esperienza pratica conferma i risultati dell'analisi e porta a una proposta di normativa necessariamente flessibile e puntuale.

B. FASE CENTRALE

1) Cronistoria

febbraio	1986	affidamento del mandato al gruppo di lavoro (arch. Enea Mina, arch. Edy Radaelli, arch. prof. Flora Ruchat-Roncati)
ottobre	1989	conclusione fase progettuale, presentazione alle Commissioni
gennaio	1990	invio del Piano al Dip. Ambiente per l'esame preliminare
ottobre	1991	osservazioni del Dip. Ambiente a seguito dell'esame preliminare
febbraio	1992	presentazione del Piano alla popolazione in seduta pubblica
febbraio	1995	consegna all'amministrazione comunale del Piano aggiornato secondo le osservazioni del Dip. Ambiente.

settembre	1995	Integrazione di ulteriori modifiche richieste dal Municipio
novembre	1995	Il PPN viene sottoposto al Consiglio Comunale e da esso approvato.
marzo	1996	Sottoposto a consultazione popolare (a seguito referendum), il PPN viene respinto.
dicembre	1997	Seduta di coordinamento tra Municipio e Gruppo di Lavoro per la riformulazione del mandato .
giugno	1998	invio del PPN, riveduto e corretto, alla Divisione della Pianificazione Territoriale.
ottobre	1998	ritorno del PPN al Municipio con le osservazioni della D.P.T.
febbraio	1999	il PPN riaggiornato, viene riconsegnato all' Amministrazione Comunale.

Nel rinnovo del mandato (dic. '97) conseguente alla votazione, viene premessa la eliminazione di alcuni contenuti del Piano; tra i più importanti vengono richiamati a futura memoria:

- 1) Percorsi pedonali: a) tra la piazza e il posteggio - est attraverso gli "Orti".
b) all' interno del comparto "S. Croce.
- 2) Integrazioni : previste nel comparto "Orti" e "S.Croce" a sostegno dell' incremento volumetrico interno al Nucleo e compatibile con la sua natura
- 3) Pavimentazioni: si rinuncia al lastricato in pietra già progettato, nonchè all' articolazione leggibile a livello di pavimentazione tra piazza e vicoli.
- 4) Espropri: si rinuncia ai "canocchiali" (nuove possibilità di accesso alla riva del lago) lungo via Ceresio, viene inoltre eliminato il mappale 678: proposto nel Piano come potenziale estensione protetta della zona sportiva/ ricreativa della "Battuta".
- 5) Organizzazione del traffico viario e pedonale:

il progetto rinuncia a dare indicazioni su gerarchie e visibilità dei percorsi interni al nucleo (alberature, dislivelli, illuminazione), elementi già previsti per conferire , in mancanza di soluzioni piu' radicali, maggior unità allo spazio pubblico , nonchè ridurre la pericolosità del traffico motorizzato.

2) Definizione dei margini (v. Tav.nr. 1a e 1b)

Prima di affrontare il tema della sua perimetrazione si richiamano alcuni aspetti della valutazione del concetto di "Nucleo", in particolare con la bipolarità positivo-negativo degli aspetti che lo caratterizzano :

Aspetto positivo : il Nucleo si identifica in quella parte di tessuto che affonda le sue radici nell'origine della storia dell'insediamento : tessuto compatto socialmente motivato, teso tra emergenze naturali e artificiali (bosco , acqua, campanili). La densità e la compattezza della sostanza edilizia, l'organicità dei percorsi, la luce, ma anche la memoria storica (non solo desunta dai connotati architettonici) sono i suoi contenuti positivi, che ne fanno uno spazio in cui ci si muove protetti: "il reale ambiente in cui viviamo e ci riconosciamo".

L'atteggiamento diffuso che tende oggi a vedere il bello in tutto ciò che è vecchio, sottende implicitamente il confronto con la perdita di qualità dell'insediamento successivo agli anni '60 di cui già è stato detto.

Sul confronto vincente si rivaluta nel "Nucleo" una sua ragione d'essere e di conseguenza l'esigenza della sua "conservazione" come spazio vivo e attivo.

Aspetto negativo: il tessuto precedentemente individuato come struttura storica, memoria, spazio di indentificazione collettiva ... manifesta in gran parte un DEGRADO fisico, ma più ancora sociale e funzionale, ai limiti del collasso.

Degrado può essere inteso come deperimento della sostanza edilizia trascurata e abbandonata, dei suoi elementi di connessione o generatori (strade, piazze, cortili), ma il degrado è anche conseguenza di interventi impropri e deturpanti operati sulla sostanza stessa (dagli sventramenti inerti immotivati alla trasformazione delle aperture, degli infissi, degli inonaci, delle coperture ...) semplicemente incapaci a volte di riconoscere e riprendere una "latente" qualità diffusa che fa del tessuto un potenziale omogeneo.

Degrado significa ancora perdita delle funzioni, inadeguatezza delle esigenze attuali dell'abitare rispetto agli spazi disponibili: la perdita di equilibrio tra la forma e l'uso.

Sono degrado anche la conversione del tessuto in contenuti anormi (seconda casa) avulsi da partecipazione collettiva e quindi inadatti proprio per la loro destinazione d'uso limitata nel tempo, a vitalizzare il nucleo.

E' degrado il risultato di un processo di trasformazione delle strutture primarie (strade, piazze, vicoli) soggette a problemi di viabilità (traffico di automobili, posteggi) incompatibili con la morfologia della struttura edilizia, con gli spazi tra essa contenuti.

Si può dire quindi che il "Nucleo" è quella porzione di tessuto in cui si riconoscono tutti gli aspetti positivi impliciti e negativi espliciti sopraccitati.

DEFINIRE IL MARGINE significa riconoscere il Nucleo come immagine unitaria, ma anche "isolarlo" come soggetto patologico, da risanare.

Il margine è allora uno spazio che garantisce in questo senso la salvaguardia del Nucleo, lo difende nei suoi rapporti di cesura-sutura, con l'intorno costruito e non.

Il margine ha quindi uno spessore contenuto tra due perimetri - uno interno ed uno esterno - qui definito: Fascia di Margine.

Il perimetro interno qualifica i rapporti di cesura, ossia di stacco con l'intorno. E' per definizione un limite fisico, visualizzabile, che si richiama all'immagine storica delle mura, delle porte, del fossato ... che distinguono un dentro da un fuori.

Riva ritrova questi significati, seppur meno chiari e precisi, a ovest nella topografia interpretata dal muro continuo (fuori limite del costruito), a nord del torrente S. Croce e ad est del riale "Bolletta".

La fascia di margine dovrebbe garantire il rapporto di sutura ossia di continuità nelle diversità del Nucleo con il suo intorno.

Al tessuto compatto del Nucleo se ne accosta un altro, determinato da altre leggi di aggregazione, ma sempre riconoscibili e in grado di scandire l'evolversi di sequenze spaziali leggibili, fruibili, di qualità.

Il rapporto di sutura-continuità si ritrova ad esempio sulla "Via della Indipendenza" definita da edifici puntuali e allineati lungo il percorso. Lo spessore di margine deve essere sufficientemente controllato nel suo processo di trasformazione affinché possa garantire la stabilità formale e funzionale del Nucleo.

Elementi di definizione della fascia di margine:

A ovest: la fascia coincide con l'elemento naturale del bosco, già regolato dalla legge (legge fed. forestale-cantonale).

Nel piano si rivelano zone verdi protettive e protette (a monte del Tempio) per rinforzare la cornice e evitare speculazioni analoghe a quelle già avvenute nel ronco "Della Croce".

A nord : la fascia di margine si estende fino alla "Battuta". Il percorso a lago riprende la proposta di piano regolatore e si precisa come zona pedonale e ciclabile protetta, da Brusino a Capolago.

La sua prerogativa è il rapporto di vista sull'acqua che non deve necessariamente essere continuo su tutta l'estensione del percorso, ma deve assicurare, come nella tratta dalla "Battuta" alla "Piazza a lago" una serie di sbocchi a cannocchiale sull'acqua (slarghi, balconi su darsene, insenature alla riva accessibili).

A est : la fascia si conclude in corrispondenza della piazza a lago e del suo posteggio per riprendere in seguito con il tracciato del vecchio letto del Laveggio, dalle scuole consortili fino alla punta del Lido, riproposto quale percorso pedonale (v. Tav. nr. 1a).

A sud : la fascia è estesa dalla Chiesa di S. Rocco fino alla via "Mo. Sesti". Lungo la strada Riva-Rancate si propone un intervento di rinforzo delle alberature esistenti che preannunciano l'entrata al paese su via Settala.

3) Pedonalizzazione (v. Tav.nr. 3)

La pedonalizzazione del Nucleo non è affidata a regole, ma a condizioni storico-urbanistiche e progettuali che ne accentuano la sua vocazione.

Fatta eccezione della piazza, la pedonalizzazione nel tessuto compatto è già di per sé un fatto acquisito, per condizioni contingenti (dimensioni dei vicoli, degli incroci, impossibilità di parcheggio).

Fanno tutt'ora eccezione gli accessi al Canisio, alla Piazza del Guasto, alla Piazza Valeggio, al Battistero/via dell'Inglese. Su questi percorsi, qualificati come pedonali sarà tollerato solo il transito di servizio.

E' prevista l'eliminazione delle autorimesse tutt'ora esistenti (v.Tav.nr. 5b).

Sono stati individuati ulteriori percorsi pedonali:

- a) al margine del Canisio (risalento la scala dall'edificio dei laboratori, fino al portale sud)
- b) dal previsto parcheggio S. Rocco alle scuole comunali /al Nucleo
- c) lungo la Bolletta, dai campi sportivi fino a S. Rocco.

4) Elaborazione degli strumenti conoscitivi

a) I rilievi forniti sono stati completati con :

- il piano delle facciate, fronti esterni, sui percorsi pubblici (v.basi abaco grafico)
- il piano tetti (v. all.nr. 2)
- il rilievo cromatico di Piazza Grande (v. all.nr. 3)
- la struttura fondiaria delle corti (v. all.nr. 4)
- il rilievo delle funzioni a PT (v.all.nr. 5)
- la sezione lungo il riale da S. Croce al lago

b) Per procedere all'analisi e sistematizzare la normativa di controllo della sostanza edilizia, questa è stata suddivisa in COMPARTI che si richiamano al rispettivo polo di riferimento spaziale (monumenti, percorsi piazze e spazi, acque, bosco ...).

In questa logica se ne sono individuati 8 :

- 1) comparto "S. Croce"
- 2) comparto "Municipio"
- 3) comparto "Canisio"
- 4) comparto "Guasto"
- 5) comparto "S. Rocco"
- 6) comparto "Battistero"
- 7) comparto "Orti"
- 8) comparto "Fornaci"

Nel criterio di divisione per comparti oltre a costruire uno schema di riferimento logistico per l'analisi, si riconoscono, in ognuno di essi, gli elementi aggreganti (edifici soggetti a conservazione-restauro) e la maglia aggregata (tessuto minore, sedimentato in un processo di trasformazione continuo).

Quest'ultimo ancora oggi relativamente flessibile è in grado di adeguarsi ai nuovi bisogni, di rigenerarsi nel rispetto delle funzioni compatibili con la sostanza edilizia nella continuità del tessuto, dei suoi caratteri strutturali e costruttivi, nei rapporti di relazione tra spazi pubblici e collettivi (strada-cortile), tra spazi collettivi e privati (cortile - proprietà individuale).

All'interno dei comparti si sono valutati interventi tali da rinforzare la qualità del tessuto :

- sfoltimento, insolazione, risanamento e uso dei cortili.
- integrazioni tali da sfruttare la compattezza interna e consolidare i margini, a favore del vuoto esterno : è il caso della ricomposizione effettuata a sud-ovest nel comparto "Guasto", unica superstite di una triade d'interventi (con le unità a schiera proposte lungo il torrente S.Croce e l'edificazione intensiva lungo la Bolletta nel comparto "Orti") contestate dal referendum e quindi stralciate dal Piano.

c) Il Piano, come strumento di controllo e di "protezione", non può prescindere dalla conoscenza capillare dei suoi contenuti edilizi e funzionali, conoscenza che è condizione di ogni possibile proposta o criterio di valutazione per trasformare e risanare.

Si procede quindi all'indagine a tappeto di ogni singolo comparto con documentazione fotografica e schede pre-elaborate.

Nelle schede figurano i successivi livelli di scomposizione :

- dal comparto all'isolato, dall'isolato all'unità edilizia (tessuto aggregato attorno a un unico elemento generatore e delimitato da muri "taglia-fuoco") : il cortile per le aggregazioni concentriche, la strada per le aggregazioni a schiera.
- dall'unità edilizia all'unità abitativa (corrispondenti al singolo alloggio). Nella scheda è leggibile ancora l'"unità particellare" (riferita alla proprietà la quale non necessariamente coincide con una delle due unità (edilizia/abitativa)) sopra descritte.

Ogni scheda fornisce le caratteristiche costruttive (dall'attacco a terra fino al tetto), impiantistiche e funzionali (uso attuale degli spazi dell'unità contemplata). Ne dà inoltre le condizioni di adiacenza con le unità contigue. Segnala la presenza di elementi di pregio artistico.

Il materiale di schedatura così compilato esteso a tappeto su tutto il Nucleo è conservato nell'archivio dello studio del Piano in via dell'Inglese 3 a Riva San Vitale. Esso documenta la condizione della sostanza edilizia del Nucleo al momento del suo rilevamento e costituisce la base essenziale per la gestione del Piano.

5) Elenco e spiegazione degli elaborati grafici (v. Tav. da nr. 1 a nr. 6)

1) a carattere **NORMATIVO** :

TAVOLA nr. 1a: "Piano comprensoriale comunale" 1: 2000

E' leggibile il rapporto fra il nucleo e l'area comunale, le direttrici principali di espansione e di penetrazione. La definizione della fascia di margine, secondo i criteri esposti nel punto B2.

TAVOLA nr. 1b: "Perimetri di intervento" 1 : 500

Il perimetro interno e il perimetro esterno sono evidenziati nei loro requisiti progettuali e le loro connessioni con il tessuto del Nucleo (v. punti B2, B3, B4)

TAVOLA nr. 2: "Piano dei comparti" 1 : 500 (criteri secondo B4, C)

TAVOLA nr. 3: "Piano di circolazione" 1 : 500 (criteri riferiti a B2)

TAVOLA nr. 4: "Piano dei beni culturali" 1 : 500

Nel piano sono segnalati gli edifici forti, cioè le "permanenze", da conservare per il loro carattere storico, architettonico di particolare pregio e/o tipologico.

Oltre agli edifici forti soggetti a restauro , sono evidenziati singoli elementi di pregio architettonico, storico : chiavi di volta, stucchi, elementi pittorici, cornici (v. materiale di schedatura ed elenco allegato, numerazione riferita alla tav. nr. 4):

- comparto **GUASTO** :

- | | |
|----------------------|--|
| 1. Casa Maderni : | di pregio architettonico e tipologico (anno inizio '800) |
| 2. Casa Pellegrini : | schede nr. 4/2/1/95 |
| 3. Casa Ferrari : | impianto tipologico, perimetro curvo, cortile (sch. nr. 4/4/1/12) |
| 4. Casa Cavadini : | chiarezza d'impianto tipologico con cortile e orto concluso, loggiato (sch. nr. 4/1/8/100) |

- comparto **CANISIO** :

- | | |
|---------------------|--|
| 5. "Fronte lineare" | Via Opere D. Guanella : portale simmetrico all'imbocco-
accesso al Canisio, valore ambientale |
| 6. Casa Limoni | impianto tipologico, loggiato (sch. 3/1/3/122) |
| 7. Casa Houk-Niobe | (già Della Croce) :
edificio di pregio architettonico e tipologico (1952) |
| 8. Istituto Canisio | comprendente i due corpi di fabbrica collegti da scala e
ponte. Pregio architettonico e tipologico. |

9. Fronte Sud,
Piazza Valeggio valore ambientale del muro, ritmato dagli androni portali
(sch. nr. 3/1/5-7-8/116/120)
- comparto MUNICIPIO
10. Municipio (già Palazzo Della Croce)
pregio architettonico e tipologico
11. Casa Sulmoni-
Vassalli impianto tipologico (sch. nr. 2/2/2/134)
12. Angolo gronda e
sottopassaggio
V. Abate Vassalli carattere ambientale (sch. nr. 2/3/3/4/128-129)
13. Fronti continui
sui due lati
V. Valeggio l'uno inclinato secondo la pendenza della strada, l'altro
scalettato. Valore ambientale
(sch. nr. 2/1/8-9-10-11-12-1/140-145-146-149-150-151-152-153)
(sch. nr. 2/2/1- 2 - 3 -/ 133-134-136-138-139)
- comparto S. CROCE
14. Casa Sassi impianto tipologico, androne, logge, passaggio agli orti
(sch. nr. 1/2/3/214/215-217-218-219-220)
15. Perimetro murario
casa Bernaschina intonaco, angolo, valore ambientale
(sch. nr. 1/1/7/239)
16. Casa Malacrida a corte su strada V. del Ponte. Impianto tipologico
(sch. nr. 1/1/6/240)
17. Casa ex-Bergomi impianto tipologico
(sch. nr. 1/2/12c/208-209)
- comparto BATTISTERO
18. Casa Caverzasio chiara la volumetria e il rapporto spaziale con il
Battistero ed il cortile (sch. nr. 6/3/2/41)
19. Casa Molteni impianto tipologico con giardino (sch. nr. 6/1/7/45)
20. Casa Minoretti tipologia agricola, valore ambientale (sch. nr. 6/1/6/50)
21. Casa Ruchat-
Roncati valore architettonico e ambientale, loggia, cortile, giardino
ponti (sch. nr. 6/2/5/60)

- comparto ORTI

22. Casa Vassalli/
angolo sulla
Piazza Grande volumetria unitria, tipologia, giardino (sch. nr. 7/2/1/169)
23. Portale "già Orti
Della Croce" e
portico interno valore architettonico e ambientale (sch. nr. 7/2/2/161)

Un'indagine successiva ha inoltre permesso di rilevare l'importanza di :

24. Casa Cattaneo comparto Guasto, definizione del muro perimetrale in curva ed oggetto di gronda (sch. nr. 10a/4/1/98)
25. Casa Bernaschina comparto S. Croce, facciata su Piazza Grande ad angolo V. Ponte recentemente restaurata (sch. nr. 2a/2b/2c/1/1/244)

L'Ufficio cantonale dei Beni Culturali ha inoltre segnalato l'importante testimonianza storica che riveste il complesso delle fornaci della famiglia Pellegrini insediate sulle part. nr. 280 e 291.

Sono considerati ancora fatti strutturali di pregio e articolazioni topografiche fondamentali indispensabili alla conservazione della fisionomia del territorio i seguenti elementi :

- i parchi, la loro vegetazione ed i manufatti in essi contenuti, corrispondenti alle part. nr. 2-38, 2086-60, 2188, 2219, 2041-2048 parziale, 249, 188, 187.
- i giardini
- i muri di sostegno e di cinta, compresi :
portali, portoni e cancelli, segnalati nella tavola nr. 6.

TAVOLA nr. 5a :

5b : Espropri, integrazioni e sostituzioni

- A. Espropri :
1. per la salvaguardia del monumento di S. Croce
- part. nr. 607/ parziale
 2. per realizzare il percorso pedonale fra l'accesso al lido (su strada Nuova) e la via ai Mulini
- part. nr. 2039-1986-1985 / parziali
- B. Integrazioni :
- integrazioni di fabbricati :
1. comparto Guasto

edificazione compatta sul fronte sud-ovest
- part. nr. 420-490-12
 2. comparto S. Rocco

edificazione compatta della sala parrocchiale
- part. nr. 38

edificazione sul fronte nord
- part. nr. 1884

3. comparto Battistero

edificazione compatta sul fronte nord
- part. nr. 2080

4. comparto Fornaci

ampliamento sul fronte sud
- part. nr. 236

integrazioni di corti o giardini :

a) comparto Guasto :

nuova(e) corte(i)
part. nr. v. B.1

b) comparto Battistero :

recupero integrale del giardino/corte
part. nr. 451 e 43

Si propone inoltre di completare l'alberatura già esistente
(v. Tav. nr. 4 - beni culturali) con le seguenti piantagioni :

- lungo il nuovo percorso fra "Canisio" e il suo portale sud.
- lungo la "Bolletta" alberi esistenti alla V. dei Mulini
- per completare quella esistente lungo il percorso : parcheggio S.Rocco - scuole
- per delimitare il posteggio S. Croce
- per denunciare ulteriormente l'entrata al Nucleo dall'accesso sud

C. Sostituzioni : sostituzioni di funzioni :

Si prevede di eliminare tutti i vani "autorimesse" esistenti nel tessuto del Nucleo, in numero di 18, corrispondenti alle part. nr. 3 - 9 - 93 - 95 - 96- 100 - 112 - 122 - 147 - 160 - 161 - 212 - 214 - 242 - 420

sostituzioni di fabbricati :

a) comparto Guasto :

per ricomporre le corti e i fabbricati proposti : v. B. 1

per ricomporre le corti-giardino part. nr. 451 e 43

TAVOLA nr. 6 : Facciate - trattamento superficiale

Il trattamento delle superfici di facciata e le corrispondenti aperture sono l'epidermide degli spazi esterni, come tali si distinguono secondo i riferimenti :

- a) piazze, snodi, slarghi e punti focali
- b) vicoli

gli edifici di pregio architettonico, già segnalati, sono comunque soggetti a restauro, al ripristino quindi della tessitura originale

a) Piazze :

Il trattamento delle facciate contigue è unitario e tende anche nell'uso del colore a rinforzare l'unità del fronte, la compattezza dell'isolato :

zoccoli, zoccoli-marcapiano : in intonaco in malta di calce e cemento, spruzzati o frattazzati fine, colorazioni naturali con sabbie grigie.

facciate : intonaco stabilitura fine tinto in seguito alla CALCE secondo i toni originali : (ocra, sabbia giallo chiaro, rosa, verde, azzurro).

b) Vicoli :

zoccoli : uniformità con le adiacenze, intonaco spruzzato o liscio in malta di calce e cemento, grigio

facciate : intonaco con malta di idrato di calce e sabbie calcaree. Esecuzione facciavista.

2) a carattere CONOSCITIVO (allegati alla relazione) :

ALLEGATO nr. 1a : Rilievi base del Nucleo integrati PT 1 : 500 - marzo 1988

ALLEGATO nr. 1b : Rilievi base del Nucleo integrati 1P 1 : 500 - marzo 1988

ALLEGATO nr. 2 : Piano tetti - S. 1 : 500 - marzo 1988

Il piano documenta lo stato attuale della superficie dei tetti del Nucleo . Si segnala la proposta progettuale del P.P.N. tendente a omogeneizzare la superficie dei tetti, nel rispetto delle "tradizioni", ma tenendo conto parallelamente delle nuove funzioni dei sottotetti e di possibili soluzioni di copertura a terrazza.

Eliminate le tegole brune o nere e altri materiali estranei si prevede il ripristino dei coppi alla "piemontese" per le coperture di vani non abitati coppi di rivestimento su lastre ondulate (per sottotetti) o ancora tegole rosse.

ALLEGATO nr. 3 : Rilievo cromatico - marzo 1988

Le facciate su Piazza Grande sono qui rappresentate con il loro trattamento cromatico attuale.

Il rilievo di ogni singola tonalità individuata è definita con il richiamo alla numerazione del campionario / norma NCS/CRB.

Nei fronti corrispondenti alla numerazione :

- Piazza Grande, lato ovest : 4- 6-7-10-11-17
- Piazza Grande , lato sud : 5
- Piazza Grande, lato est : 6

si riconosce un corretto uso del colore, della tonalità e della trasparenza e perciò sono segnalati a modello per ulteriori interventi.

ALLEGATO nr. 4 : Corti - struttura fondiaria - marzo 1988

In essa appaiono distinti i vari aspetti della struttura fondiaria delle corti :

- corti a proprietario unico
- corti in comproprietà
- corti suddivise in più proprietari

ALLEGATO nr. 5 Piano delle funzioni - (v. materiale di schedatura marzo 1988)

Suddivise secondo le categorie seguenti :

- abitazione primaria	%	39
- abitazione secondaria	%	12.7
- artigianato e industria	%	1.2
- commercio (negozi)	%	7
- esercizi pubblici (ristoranti , bar)	%	4.2
- istituzioni, municipio, chiese	%	19.5
- rustici, pollai, depositi	%	12.7
- servizi pubblici	%	1
- uffici	%	2.7

(superfici calcolate a PT riferite alla superficie totale costruita)

C. FASE CONCLUSIVA

1) Proposta di normativa

Il piano presenta nel suo insieme due aspetti :

- si costituisce, secondo le tavole e i concetti che le sottintendono, come progetto o serie di progetti (proposte di intervento per il completamento e il diradamento del tessuto edilizio, qualificazione dei percorsi esistenti e proposta di nuove "costruzioni",

alberature...) tali da rinforzare e controllare l'immagine complessiva del Nucleo :

- attraverso la documentazione conoscitiva (schede e rilievi) si propone come strumento di controllo e non di vincolo.

Esclusi gli edifici e gli elementi qualificati come tessuto forte (v. Tav. nr. 4 - Beni culturali) - La sostanza edilizia esistente è considerata come fatto organico, cioè suscettibile di modificarsi e trasformarsi nello spazio e nei contenuti purchè questi rimangano coerenti all'immagine unitaria, alla identità che si vuole proteggere, immagine che si rivela nella compattezza del tessuto, nella sua struttura portante, nella sua pelle.

La normativa è intesa quindi come metodologia di controllo sugli interventi, differenziata secondo le competenze e la casistica individuata nel censimento della sostanza edilizia.

Metodologia che ha come obiettivo la coerenza nella compatibilità tra le trasformazioni necessarie a dare vita e abitabilità al Nucleo e la preesistenza edilizia che le sopporta.

Dovrà essere verificata caso per caso e come tale sarà flessibile.

Non è quindi la normativa stessa a garantire l'efficienza del piano "protezione del Nucleo" ma la modalità in cui la stessa verrà gestita.

La normativa si suddivide in categorie, costituite in base alla diversa pertinenza della sostanza edilizia :

- 1.1 Intervento pubblico - Strumenti di controllo sulla fascia di margine, traffico, percorsi, espropri, servitù...
- 1.2 Limite di convergenza tra competenza pubblica e privata.

Si intendono quegli elementi dell'edificio di proprietà privata che sono tangenti con l'area pubblica (facciate, tetto). Questi elementi definiscono la morfologia degli spazi pubblici (strade, piazze) e sono subordinati al controllo riferito all'abaco normativo.

- 1.3 Intervento privato all'interno delle unità edilizie e/o abitative. Si distingue in :

- a) Restauro : per gli edifici a tipologia unitaria, di valore architettonico e ambientale, tale da conferire al nucleo le caratteristiche del periodo di formazione.
- b) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- c) Riattazione
- d) Ristrutturazione
- e) Omologazione
- f) Nuove costruzioni

Nucleo secondario.

La necessità di un "distinguo" rispetto al Nucleo propriamente detto si è verificata in particolare nella zona delle antiche fornaci (già inclusa nel perimetro del nucleo definito dal PR).

Il tessuto in gran parte irrimediabilmente deteriorato, le funzioni dismesse, la sostituzione con volumi estranei alla consistenza originale e soprattutto l'amputazione prodotta sul

tessuto dai tracciato della strada cantonale (1964) non lasciano in questa frangia che poche tracce di un'attività produttiva scaduta.

Non è possibile quindi applicare in questa zona gli stessi criteri di recupero omogeneo del Nucleo "primario". Sarebbe altrettanto anomalo cancellare definitivamente, con l'abbandono dei pochi residui, la memoria di una tradizione artigianale, per secoli fonti di sopravvivenza per gli abitanti di Riva San Vitale.

Si è optato per il recupero della "scala" del quartiere, spazio di transizione tra la periferia e il centro, proponendo le seguenti modalità d'intervento :

- 1) Pedonalizzazione di via Ceresio e sua rivalutazione con la sistemazione dei cannocchiali panoramici comunali.
- 2) Possibilità di recupero dei pochi edifici residui a scopo residenziale o artigianale
- 3) Controllo puntuale di tutti gli interventi subordinati alla commissione del Nucleo preposta.

Per quanto riguarda l'aggregato alla strada delle fornaci solo una riflessione collettiva, a livello di proprietari e istanza politica potrebbe far scaturire una restituzione pertinente dei fondi consorziati e permettere di attivare, su un obiettivo di utilizzo concordato, un piano volumetrico unitario.

Lo stesso atteggiamento del comparto "Fornaci" è stato esteso ai terreni parrocchiali lungo la via alle scuole e all'imbocco di via Indipendenza : questi fronti esclusi da una matrice preesistente hanno nel frattempo già individuato una loro destinazione e una possibile configurazione.

1.1 Intervento pubblico - Normativa della fascia di margine

Affinchè si possano difendere rapporti precisi con il Nucleo (rispetto, accessi, percorsi, immagine...) il controllo non può essere limitato alla sola normativa di piano regolatore (indici e arretramenti) talvolta in contraddizione con l'immagine di continuità e tipologia delle preesistenze, ma deve sottostare a indicazioni di volumetrie e/o allineamenti (Strada Nuova - ora Via Indipendenza) di volta in volta particolari (v. Tav. nr. 1b)

I progetti di interventi puntuali, di competenza privata, devono essere allestiti da tecnici qualificati secondo l'art. 7 del Regolamento della Legge Edilizia (RLE) e essere sottoposti al controllo della Commissione permanente preposta al P.P.N.

1.2 Limite di convergenza tra competenza pubblica e privata

- a) Facciate appartenenti a edifici con vincolo conservativo (segnalate nella Tav.nr.4)

Sono le facciate con disegno architettonico, o conformi a uno spazio interno qualificato dalle aperture del fronte. E' d'obbligo un intervento di restauro accurato (filologico e critico) eseguito da tecnici qualificati e competenti.

A piano terreno si ammettono eventuali trasformazioni delle aperture in relazione a nuovi contenuti commerciali, purchè siano rispettati i ritmi, le proporzioni delle aperture, la necessaria qualità dei dettagli costruttivi e dei materiali impiegati..

- b) Facciate di valore ambientale :

A tale connotazione devono essere ricondotti tutti i fronti confinanti con lo spazio pubblico interni al nucleo, sia quelli già connotati, sia quelli da recuperare. Nei criteri d'intervento verranno contemplati rispetto ad essi, sia la loro ubicazione

(piazza o vicoli) sia lo loro RELAZIONE DI CONTINUITA' con gli edifici adiacenti.

Fronti su piazze e slarghi :

- Via Settala, Piazza del Ponte, Piazza Grande, Piazza Valeggio, Piazzetta monumento Santa Croce, del Guasto, salgo "Portale" Canisio.
- Via D. Guanella
- Slargo Via Borghese, Via Della Croce, Via Abate Vassalli

Gli elementi architettonici di rilievo, ripresi nell'abaco normativo, sono suddivisi in :

1. zoccolo : si riferisce alla caratteristica da conservare della parte muraria (marcapiano, bugnato o disegnato, generalmente dipinto), ai portali e aperture in essa contenuti.
2. parte centrale della facciata: contempla le proporzioni delle aperture, il loro ritmo, le cornici, il telaio delle finestre (legno o ferro, naturale o dipinto) persiane o inferriate. La qualità dell'inonaco con i differenti trattamenti di superficie e la loro colorazione.
3. cornice di gronda : deve rispettare l'allineamento esistente o previsto (nei casi di sopraelevazione contemplati) e sarà ripresa nella sua forma originale (stucco o oggetto di legno, con sezione adeguata dei travetti) se questa presenta un corretto rapporto di continuità. Può essere per contro modificata allo scopo di migliorare il rapporto con le cornici adiacenti. Interventi di ricomposizione o nuove proposte progettuali sono possibili quando questi mirino al recupero di una maggior unità compositiva nel rispetto delle proporzioni e delle altezze previste dal piano.
4. copertura: in linea di massima il tetto deve rispettare le falde esistenti e la sua copertura è prevista in coppi posati "alla piemontese", coppi di rivestimento su lastre ondulate per sottotetti o tegole rosse.
5. sopraluci : non sono accettati gli abbaini (estranei alla tradizione locale), lucernari, prese di luce che alterino la conformazione originale del tetto senza contrapporre un'immagine e uno spazio interno di qualità superiore evidente.
6. tetti-terrazza : la soluzione è possibile nel caso di strutture a un piano (es. superfetazioni interne ai cortili, con funzioni motivate - es. sch. nr. 1/1/3-8/241/242) o a più piani sempre che la superficie di copertura sia accessibile e utilizzabile.
7. Altrettanto importante per l'unità e la qualità dell'ambiente, in particolare di Piazza Grande, sono gli elementi d'arredo quali ad es. tende, insegne luminose, illuminazioni esterne e manufatti "decorativi". Essi pure saranno oggetto di controllo da parte della Commissione permanente.

1.3 Intervento nella sostanza edilizia - proprietà "Privata"

a) Restauro :

Gli interventi di risanamento e riuso degli edifici segnalati nella Tav. nr. 4, ritenuti di particolare pregio architettonico o tipologico, devono tendere a recuperare, sia nell'involucro che negli spazi interni ed esterni in esso contenuti, la qualità originale. Non sono concessi (salvo deroga speciale per progetti che attestino una qualità superiore all'esistente) alterazioni strutturali o tipologiche, nè l'uso di materiali estranei.

La progettazione dev'essere affidata a tecnici qualificati e competenti.

b) Manutenzione ordinaria e straordinaria :

Gli interventi di "manutenzione ordinaria" (pittura interna, controllo e revisione dei tetti) non sono soggetti a prescrizioni particolari.

c) Riattazione :

L'intervento è finalizzato a conservare l'organismo edilizio senza modificare gli elementi tipologici, formali e strutturali.

d) Ristrutturazione :

- Varianti tipologiche rispetto alla composizione delle unità residenziali devono rispettare le condizioni strutturali dell'edificio ed essere compatibili con esse.
- Trasformazione del sottotetto in vani di civile abitazione sono promosse ma devono essere compatibili con tutta l'unità edilizia e con le unità adiacenti (contiguità, insolamento).
- Le circolazioni verticali possono essere alterate solo quando le nuove soluzioni non danneggino la struttura, portino un vantaggio distributivo evidente, realizzino una economia di spazio, siano conformi ai requisiti di solidità, coibentazione termica ed acustica.
- Balconi o oggetti non esitenti non sono di massima tollerati.

e) Omologazione :

pochi sono i cortili corrispondenti a un'unica proprietà. La maggior parte costituiscono zone promiscue (cortive), passaggi in servitù. L'incidenza di più proprietari sullo stesso spazio a corte non deve pregiudicare l'unità dello stesso, la sua struttura e conformazione.

E' necessario che gli interventi siano omologati da precisi criteri prestabiliti (v.all. 4/Corti - struttura fondiaria).

f) Nuove costruzioni :

Devono essere contenute entro l'area indicata dal piano e conformi alle profondità di fabbrica e alle altezze prescritte : comparto "Guasto" - "S. Rocco" - "Battistero" - "Fornaci".

1.4 Abaco normativo

La normativa relativa agli interventi su fronti esterni degli edifici integra alle sopraccitate direttive, un ABACO : esso consiste in un progetto disegnato e descritto riferito a tutti gli affacci a delimitazione dell'area pubblica (strade, vicoli e piazze). La specificità della sua formulazione consiste nel riferire la soluzione a un "continuum" spaziale soggetto alle stesse leggi, e egemone rispetto alle unità edilizie che lo compongono.

Dall'approfondimento in fasi successive dello strumento, nella sua dimensione di comunicabilità e applicabilità, è stata formulata la stesura definitiva dell'abaco articolato secondo due sistemi di lettura (a e b) tra loro complementari :

- a) l'abaco descrittivo formula per ogni elemento tipologico della sostanza edilizia soggetta a intervento, criteri e tecniche progettuali adeguati al loro recupero, nonché a una inevitabile ma coerente modificazione del loro aspetto formale.
- b) l'abaco grafico suggerisce attraverso un vero e proprio progetto la soluzione di intervento sui fronti, intesi come quinte dello spazio pubblico. Esso contempla i margini di modificazione dello stato di fatto rispetto a tutte le componenti della facciata.
Prevede altresì le possibili variazioni di altezza di gronda e le rispettive alterazioni volumetriche.

Per quanto sofisticato e approfondito, è evidente che l'abaco non può pretendere a una validità illimitata nel tempo . Al contrario esso si presenta perfettamente coerente alla logica che sottende tutto il piano, come strumento la cui oggettività va interpretata, verificata e aggiornata. La commissione permanente si avvarrà dell'abaco come riferimento di controllo per i singoli interventi, ma nel contempo ne assumerà le competenze per il necessario aggiornamento e, in via eccezionale sarà responsabile di derogà rispetto a una parte della soluzione prevista, deroga ammissibile solo al fine di calibrare ulteriormente il rapporto tra le esigenze d'uso del privato e la qualità dello spazio pubblico.

1.5 Indicazione dei contenuti

Dei contenuti proposti dall'utenza interessata dovrà essere verificata e garantita la loro compatibilità con la sostanza del Nucleo, con l'obiettivo della sua rivitalizzazione.

La funzione più diffusa e più adatta rimane l'abitazione.

Nella categoria si ritiene prioritario segnalare :

1. alloggi di piccolo taglio per anziani, già residenti nel nucleo, o per persone sole
2. alloggi collettivi (studenti, anziani)
 - possibilità di sovvenzione pubblica delle tipologie sopraccitate e controllo dei canoni di affitto.
 - mantenimento e potenziamento delle strutture artigianali e di servizio esistenti.
3. Abitazioni secondarie : secondo l'obiettivo di rivitalizzazione del piano, gli alloggi secondari all'interno del nucleo devono tendere alla loro eliminazione (v.pto 2 definizione dei margini - aspetto negativo).

2. Conclusioni

La realizzazione del "progetto nucleo" e l'applicazione delle norme complementari deve garantire una corretta flessibilità che può essere interpretata solo da una puntuale competenza in materia aggiudicata alla Commissione Nucleo.

Ad essa si intende delegare competenza consultiva sugli interventi pubblici e competenza operativa sulle domande di costruzione per gli interventi privati.

Ad essa spetta la verifica del rispetto della corretta interpretazione del progetto e delle prescrizioni contenute nel piano, finalizzati alla "conservazione attiva" del Nucleo e alla sua rivitalizzazione posta come obiettivo prioritario.

Alla Commissione si autorizza ancora l'applicazione eccezionale della deroga alla normativa prevista là dove la soluzione alternativa proposta riscatti qualità architettoniche particolari a beneficio dello spazio pubblico.

Art. 26 PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO

NORME DI ATTUAZIONE (NAPPN)

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 (NAPPN)

Base legale

- a) La base legale del Piano Particolareggiato del Nucleo tradizionale (PPN) è costituito dall'art. 54 della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) del 23 maggio 1990.
- b) Per il piano particolareggiato valgono in via principale le norme specifiche (NAPPN) e subordinatamente, in quanto applicabili, le Norme di attuazione del PR generale (NAPR).
Restano riservate le disposizioni del diritto federale e cantonale.

Art. 2 (NAPPN)

Scopi ed effetti

- a) Il PPN persegue lo scopo di promuovere la conservazione, il recupero e rivitalizzazione del nucleo.
- b) E' presunta la pubblica utilità per tutte le espropriazioni e restrizioni previste dal PPN.

Art. 2a (NAPPN)

Contenuti abitativi del nucleo

- 1) Nel nucleo vige la regolamentazione della destinazione abitativa.
Fanno eccezione gli edifici pubblici e quelli privati di interesse generale.
- 2) Un'abitazione è considerata primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel comune ai sensi dell'art. 23 del Codice Civile Svizzero.
- 3) Sono considerate abitazioni secondarie quelle utilizzate come dimore di vacanza che sottostanno all'imposizione della tassa di soggiorno, secondo la legislazione cantonale sul turismo.
Non sono ritenute tali quelle soggette all'obbligo di un

permesso secondo la legislazione cantonale sugli esercizi pubblici.

- 4) L'obbligo di destinazione a residenza primaria si applica in caso di :
- nuove costruzioni o ricostruzioni;
 - interventi di riattazione o trasformazione che eccedono la manutenzione ordinaria.
- 5) Attività quali uffici, negozi o botteghe sono equiparati alla residenza primaria.
- 6) Per ogni edificio valgono le seguenti norme di destinazione:

<u>Nr. appartamenti totali</u>	<u>Nr. appartamenti a residenza primaria</u>
--------------------------------	--

1	1
2	1
3	2
4	3
5 o più	4

- 7) Deroghe possono essere concesse dal Municipio se :
- a) il proprietario ha acquisito l'abitazione in via ereditaria;
 - b) il proprietario ha vissuto a lungo nel comune, è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente e si impegna a farvi ritorno nel termine di 5 anni;
 - c) la natura dell'abitazione è palesemente inadatta quale residenza primaria;
 - d) la conservazione della residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo.
- 8) Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria, esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni, possono essere mantenute.

Art. 3 (NAPPN)

Comprensorio

Il comprensorio comunale è suddiviso in:

1. nucleo, delimitato dal perimetro interno, che si divide ulteriormente in:

- nucleo principale
- nucleo secondario

2. fascia di margine, compresa tra il perimetro interno ed il perimetro esterno.

Art. 4 (NAPPN)

Comparti della zona del nucleo

- a) Il nucleo principale è suddiviso nei 6 comparti (tavola no. 2 – pag. 68i):
- "Santa Croce"
 - "Municipio"
 - "Canisio"
 - "Guasto"
 - "Battistero"
 - "Orti"
- b) Il nucleo secondario è suddiviso nei 4 comparti:
- "San Rocco"
 - "Battistero"
 - "Orti"
 - "Fornaci"

Art. 5 (NAPPN)

Componenti del PPN

Il PPN si configura come PROGETTO del nucleo. In esso si riconoscono tre tipi di componenti:

1. a valore conoscitivo: comprendono la documentazione dello stato di fatto, le procedure di analisi e metodologie, premesse alla sua definizione, quindi indispensabili alla sua comprensione;
2. a valore normativo: comprendono gli elementi che permettono la sua attuazione;
3. a valore indicativo: comprendono la valutazione dei costi di attuazione.

Art. 6 (NAPPN)

Componenti a valore conoscitivo

- a) Relazione:
compendio essenziale alla comprensione delle presenti norme.
In essa sono contenuti gli obiettivi del piano e i concetti perseguiti nella sua elaborazione.
- b) Le schede della sostanza edilizia:
forniscono per tutti gli edifici del nucleo le caratteristiche

tipologiche, costruttive (dall'attacco a terra sino al tetto), impiantistiche e funzionali. Esse evidenziano inoltre le condizioni di adiacenza con le unità contigue, e segnalano la presenza di elementi di pregio artistico e storico.

- c) Documentazione fotografica:
riproduce puntualmente su tutto il tessuto la sequenza delle immagini dello stato di fatto, documenta, dove è stato possibile, gli stadi precedenti, proponendone il confronto.
- d) Rappresentazioni grafiche:
- | | | |
|--------------------------|----------------------------------|-------|
| - allegato 1a (pag. 68a) | "Rilievo PT" | 1:500 |
| - allegato 1b (pag. 68b) | "Rilievo 1P" | 1:500 |
| - allegato 2 (pag. 68c) | "Rilievo tetti" | 1:500 |
| - allegati 3 (pag. 68d) | "Facciate,
rilievo cromatico" | 1:200 |
| - allegato 4 (pag. 68e) | "Corti, struttura
fondiaria" | 1:500 |
| - allegato 5 (pag. 68f) | "Funzioni" | 1:500 |

Art. 7 (NAPPN)

Componenti a valore normativo

- a) Norme di attuazione
- b) Abaco **NORMATIVO**:
suddiviso in:
1. abaco descrittivo:
esso fornisce la normativa sulle scelte e i metodi di realizzazione tipologica e tecnico-costruttiva di ogni elemento componente l'affaccio (zoccolo, intonaci, aperture, infissi, gronde, tetto, ecc.).
 2. abaco grafico:
esso riproduce lo stato di fatto e le modificazioni possibili, necessarie, e vincolanti, conseguenti all'intervento.
Regola le modificazioni della volumetria.
- c) Le rappresentazioni grafiche:
- | | | |
|-----------------------------|--------------------------|--------|
| - tavola no. 1a (pag. 68g): | "Perimetro d'intervento" | 1:2000 |
| - tavola no. 1b (pag. 68h): | "Perimetro d'intervento" | 1: 500 |
| - tavola no. 2 (pag. 68i): | "Comparti" | 1: 500 |
| - tavola no. 3 (pag. 68l): | "Circolazione" | 1: 500 |

- tavola no. 4 (pag. 68m): "Beni culturali" 1: 500
- tavola no. 5a (pag. 68n): "Espropri, integrazioni e sostituzioni" 1:2000
- tavola no. 5b (pag. 68o): "Espropri, integrazioni e sostituzioni" 1: 500
- tavola no. 6 (pag. 68p): "Facciate - trattamento superficiale" 1: 500

Art. 8 (NAPPN)

Componenti a valore indicativo

Programma di realizzazione:

contiene le valutazioni dei costi di realizzazione del PPN secondo un concetto di priorità.

Art. 9 (NAPPN)

Commissione Nucleo

- a) Il Municipio nomina all'inizio di ogni quadriennio la Commissione Nucleo, composta dal tecnico comunale e da due architetti.
- b) I compiti della commissione sono:
 1. fornire la consulenza al Municipio in materia architettonica per gli interventi di particolare importanza dal profilo urbanistico inerenti la zona del nucleo e la sua fascia di margine;
 2. fornire la consulenza su richiesta ai cittadini ed ai progettisti prima e durante la progettazione all'interno dei suddetti comparti.

I costi di tali consulenze sono a carico dei richiedenti.

Art. 10 (NAPPN)

Applicazione e deroghe

In accordo con l'autorità cantonale competente, possono essere concesse deroghe alle presenti norme e a quelle dell'abaco, quando la proposta d'intervento:

1. dimostra di raggiungere un miglioramento sostanziale attraverso una soluzione non prevista nella norma.
2. recuperi qualità architettoniche particolari a beneficio dello spazio pubblico (piazze, strade, vicoli) e/o collettivo (corti).

Art. 11 (NAPPN)**Elaborazione progetti**

- a) Disegni: devono essere redatti secondo le disposizioni della legislazione edilizia cantonale. In particolare, per tutti gli interventi in facciata o sul tetto, la domanda deve contemplare piani di dettaglio. Facciate e sezioni devono estendersi alle rappresentazioni delle immediate vicinanze.
- b) È data facoltà agli organi preposti al controllo del piano di richiedere piani di dettaglio.

Art. 12 (NAPPN)**Gradi di sensibilità**

I gradi di sensibilità per il Piano Particolareggiato del Nucleo, all'interno del suo perimetro (perimetro interno), sono definiti dal Piano Regolatore.

INTERVENTI EDILIZI**Art. 13 (NAPPN)****Competenze del PPN**

Le competenze sugli interventi edilizi si suddividono nelle seguenti tre categorie: competenza pubblica, convergenza tra competenza pubblica e privata, competenza privata.

Art. 14 (NAPPN)**Intervento di competenza pubblica**

- a) Agisce sull'ordinamento della circolazione (tavola no. 3 pag. 681) secondo i temi:
 1. penetrazione motorizzata;
 2. pedonalizzazione;
 3. posteggi pubblici;
 4. ripristino e proposte di percorsi pedonali tesi al miglioramento della qualità dello spazio pubblico, alla sua agibilità, alla sicurezza dell'utente;
 5. ripristino del debarcadero - ossia del collegamento via acqua con il bacino del Ceresio - e l'approntamento di strutture atte all'attracco di

piccoli natanti;

6. espropri e servitù (tavola no. 5a): ad essi è subordinata la realizzazione di passaggi pedonali là dove l'attuale situazione rende questi ultimi conflittuale con il traffico e quindi pericolosi;
 7. è competente per tutto ciò che riguarda "l'arredo urbano" (pavimentazioni, illuminazioni, alberature).
- b) Agisce sugli stabili di pubblica utilità esistenti e nuovi.

Art. 15 (NAPPN)

Convergenza tra competenza pubblica e privata

In presenza di un eventuale intervento edilizio che interessa un edificio a confine con l'area pubblica, si dovrà provvedere alla verifica dei contenuti del piano in modo che possa concorrere ad uniformarsi con lo spazio pubblico (strade o piazze) a vantaggio anche del proprietario.

Art. 16 (NAPPN)

Intervento di competenza privata a)

Le tavole operative - 5a e 5b – si richiamano ai criteri complementari di sostituzione e integrazione così intesi:

Sostituzione: intervento conseguente all'identificazione di porzioni di edilizia privata svilita nel suo carattere tipologico sia dall'atomizzazione ereditaria, che dalle successive trasformazioni ed introduzioni di funzioni incompatibili (es.: autorimesse).

Integrazione: intervento destinato a ricostruire le sopracitate porzioni edilizie con volumetrie analoghe o superiori in cui gli spazi, razionalmente organizzati, sono in grado di rispondere ai requisiti residenziali e/o commerciali attuali.

L'applicazione dei criteri di sostituzione/integrazione è vincolante quando l'intervento previsto è di riattazione o ristrutturazione (art. 16 punto b) 3. e 4.).

b) Definizione delle categorie d'intervento:

1. Manutenzione ordinaria: comprende tutti gli interventi all'interno dell'unità edilizia eseguiti allo scopo di assicurare la sua indispensabile continuità di uso. Così limitato l'intervento non è soggetto al controllo

del PPN.

2. Manutenzione straordinaria: comprende interventi di esclusivo risanamento che incidono anche sulla facciata, sul tetto e sui loro componenti. Essa è sottoposta al controllo del PPN.
 3. Riattazione: intervento finalizzato a conservare l'organismo edilizio senza modificare gli elementi tipologici formali e strutturali, ed inteso ad ottenere livelli di funzionalità compatibili con le sue caratteristiche attraverso le seguenti opere: consolidamento, ripristino o rinnovo di elementi costruttivi dell'edificio, inserimento di impianti richiesti per un normale standard di vita (risanamenti termici, sanitari ed impiantistici in genere), eliminazione di elementi estranei. Essa è sottoposta al controllo del PPN.
 4. Ristrutturazione intervento sostanziale per la riorganizzazione o trasformazione degli spazi di un edificio esistente con eventuali cambiamenti di destinazione, con modifiche strutturali e alterazioni volumetriche.
Essa è sottoposta al controllo del PPN.
- c) Strumenti normativi del PPN relativi agli interventi definiti dai punti b) 2., 3. e 4.
1. Osservanza delle norme sui criteri generali di progettazione (art. 17).
 2. Riferimento all'abaco descrittivo, per quanto riguarda gli interventi che modificano e/o propongono nuovi elementi architettonici o particolari costruttivi che costituiscono l'involucro (coperture, gronde, aperture, intonaci, ecc.).
 3. Subordinazione alla Commissione Nucleo qualora l'intervento si estenda oltre le competenze dell'abaco **NORMATIVO** o che presenti particolari richieste di deroga, tese al miglioramento della qualità edilizia, abitativa e funzionale dell'oggetto.

Art. 17 (NAPPN)

Norme sui criteri generali di progettazione

- a) Per ogni intervento si richiede la dimostrazione del miglioramento delle condizioni abitative compatibili con la tipologia spaziale e costruttiva rispetto:

1. alle esigenze funzionali e igieniche attuali;
2. allo sfruttamento della luce e del sole;
3. alle condizioni di economia energetica.

Il ribaltamento verticale della distribuzione degli spazi rispetto alle funzioni notte - giorno (soggiorno o spazio di lavoro all'attico) ne è un esempio.

- b) Di regola la struttura portante non può essere alterata. Sono accettati sventramenti minimi quali passaggi che favoriscono logiche relazioni di una sequenza di spazi.
- c) Di regola le scale principali, quando sono generatrici di un'aggregazione tipologica riconoscibile e coordinano la gerarchia, devono essere mantenute. Fanno eccezione gli accessi al sottotetto, nel caso del suo riuso quale piano attico abitabile; le scale sono, nel caso particolare, libere da vincoli, che non siano quelli della necessaria risposta logica al problema.
- d) L'ampliamento, sia orizzontale che verticale, (sopraelevazione del tetto) degli edifici, o di loro parti, è autorizzato:

1. dove l'abaco grafico già lo prevede;
2. dove:
 - non si compromettono le condizioni di insolamento delle unità circostanti;
 - non si altera la morfologia dell'isolato, ma al contrario, se ne accentuano le caratteristiche;
 - si migliorano sostanzialmente le qualità spaziali/funzionali dell'unità abitativa in oggetto.

Le richieste così condizionate (punto 2.) sono soggette all'esame della commissione Nucleo.

- e) Nella sostanza edilizia esistente la copertura piana, condizionata dalla sua configurazione a terrazza abitabile, è concessa:
 1. nei tasselli già così definiti dall'abaco grafico;
 2. nelle ristrutturazioni di corpi aggiunti (alla tipologia primaria dell'unità edilizia) di cui la permanenza è giustificata eccezionalmente da un corretto riuso.

Le richieste così condizionate (punto 2.) sono soggette all'esame della Commissione Nucleo.

- f) Corti: ad esse dev'essere restituita l'integrità dello spazio generatore; anche nei casi di corte promiscua si richiede perciò il rispetto e la valorizzazione dello spazio unitario con:
1. demolizione delle superfetazioni esistenti e in disuso;
 2. uniformità di pavimentazione;
 3. concetto di alberatura (eventuale);
 4. i criteri di trattamento materico delle facciate interne alle corti (intonaci, finestre, gronde, tinteggi, ecc.) sono dettati dall'abaco descrittivo.
- g) Autorimesse: all'interno del nucleo (principale e secondario) è vietata :
1. l'edificazione di autorimesse o di ripari destinati al medesimo scopo;
 2. l'adattamento di vani o di ripari esistenti , o la loro semplice destinazione, a scopo di autorimesse.

Sono soggetti a deroga le sedi di attività artigianali già funzionanti o promovibili, nonché gli istituti a carattere educativo.

Art. 18 (NAPPN)

Vincolo conservativo

Edifici o parti di essi con vincolo conservativo (tavola 4) sono soggetti all'intervento di restauro (filologico o critico), documentato dalla relativa analisi storica, tipologica, spaziale.

In ogni caso i contenuti archeologici della zona del Nucleo sono protetti dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997. Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio e all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

I reperti archeologici costituenti beni mobili scoperti per caso o a seguito di ricerca sono di proprietà del Cantone. Il proprietario del fondo e quelli dei terreni adiacenti devono concedere l'accesso e l'occupazione temporanea del terreno, in quanto sia necessario allo scavo archeologico.

Qualsiasi intervento di trasformazione delle esistenti

costruzioni e dei sedimi inclusi nella zona del nucleo deve essere preliminarmente notificato all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

Nell'eventualità di domanda di costruzione, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione di zona di interesse archeologico.

Art. 19 (NAPPN)

Nuove costruzioni

Devono essere contenute entro l'area indicata dal piano e conformi alle altezze prescritte (San Rocco, Battistero, Guasto e Fornaci).

Per il comparto "Guasto" è obbligatoria la copertura a falde; possono essere ammessi tetti a terrazza per volumi secondari.

Nel comparto "Guasto" sono possibili nuovi interventi edilizi con un'occupazione minima del 50% del P.T. ad uso commerciale.

- 5b-"Espropri, ricomposizioni e sostituzioni"

- 6 -"Facciate trattamento superficiale"

Ogni intervento è soggetto all'esame della Commissione Nucleo.

Art. 19a (NAPPN)

Beneficio Arcipretale

E' ammessa la costruzione di edifici a carattere pubblico o di interesse pubblico, nonché la formazione di attrezzature per il tempo libero. E' inoltre permessa la realizzazione dell'area di posteggio secondo le indicazioni della tavola 3 (DP2).

Le costruzioni dovranno essere contenute nel perimetro definito dalla tavola 5 b (Espropri - integrazioni - sostituzioni). La quota massima del filo superiore di gronda é fissata a 282.60 msl (livello edificio esistente). Non sono fissate distanze minime dai confini, ritenuto che i limiti edificatori sono definiti dalla tavola 5 b.

Per la definizione dei posteggi valgono le prescrizioni del piano regolatore.

NUCLEO SECONDARIO

Art. 20 (NAPPN)

Normativa

Per quanto persa l'integrità del tessuto, i pochi frammenti rimasti devono essere in grado di suggerirne il ruolo storico.

La normativa riferita agli elementi architettonici ed ai particolari costruttivi si rifà all'abaco descrittivo e alle norme sui criteri generali di progettazione (art. 17). Comunque ogni intervento, che miri oltre l'ordinaria manutenzione, è soggetto all'esame della Commissione Nucleo.

FASCIA DI MARGINE

Art. 21 (NAPPN)

Normativa

Gli interventi previsti all'interno della fascia di margine devono rispettare le normative del Piano Regolatore generale, con le seguenti aggiunte:

1. Via dell'Indipendenza:
interventi previsti sui mappali no. 2039, 2040 da eseguire secondo i piani normativi del PPN.
2. Inoltre: l'utilizzazione dei fondi è legata ad un esame puntuale di ogni domanda di costruzione, che terrà conto delle preesistenze, della struttura fondiaria o di altri aspetti particolari.
Sentito il parere della Commissione Nucleo, il Municipio, per motivi legati alla salvaguardia ambientale, alla completazione corretta del tessuto urbano ed alla sicurezza del traffico, impone allineamenti ed arretramenti indipendentemente dalle distanze fra privati, verso strade, piazze, posteggi pubblici, percorsi pedonali ecc..

DISPOSIZIONI ABROGATIVE E FINALI

Art. 22 (NAPPN)

Entrata in vigore

Il PPN entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

ABACO NORMATIVO

ABACO DESCRITTIVO

Art. 1 (AD)

Generalità

- a) Se non è ulteriormente specificato le disposizioni che seguono valgono, per interventi su elementi architettonici o particolari costruttivi esistenti, per la realizzazione di identici integralmente nuovi, o ancora per la realizzazione degli stessi in stabili completamente nuovi.
- b) Se non è ulteriormente specificato come e quanto, o regolato dall'abaco grafico, tutti gli elementi architettonici esistenti di seguito contemplati possono, se obbligati dal variare di strutture principali, modificare leggermente la loro posizione originale.
Le modifiche sono comunque condizionate a non:
1. alterare in modo radicale ed evidente le caratteristiche architettoniche dell'involucro che li contiene;
 2. interrompere logiche costruttive di continuità.
- c) Di seguito con l'aggettivo "originale" si identificheranno gli elementi o i particolari architettonici "generati all'origine", formulati nell'unità del contesto e da esso inscindibili.
- d) Di seguito per "Unità Edilizia" s'intenderà la porzione di tessuto costruito, aggregato attorno ad un unico elemento generatore e definito da muri taglia fuoco.
Per "Unità Abitativa" invece, la porzione di tessuto riferita al singolo alloggio.

1 - TETTI A FALDE

Art. 2 (AD)

Falde

- a) Il numero e la disposizione delle falde non può essere modificato.
Sono concesse deroghe se è dimostrato che la loro variazione (di numero e/o disposizione), risolve problemi d'evacuazione delle acque piovane o se con tale operazione si ottiene un migliore sfruttamento dei vani situati all'ultimo piano.
- b) Per la costruzione di nuovi tetti fanno stato, quali riferimenti principali:
- per le sopraelevazioni: i dati della situazione precedente;
 - per gli ampliamenti: la logica costruttiva d'adattamento ai tetti adiacenti.
 - per ambedue: le disposizioni dell'art. 16 a) delle norme d'attuazione.

Art. 3 (AD)

Pendenze delle falde

- a) La pendenza delle falde non può essere modificata. Sono concesse deroghe se è dimostrato che lievi modifiche - variazione massima: +/- 10% della pendenza esistente - garantiscono una realizzazione migliore di alcuni dettagli costruttivi o consentono un migliore sfruttamento dei vani situati all'ultimo piano.
- b) Per la costruzione di nuovi tetti fanno stato, quali riferimenti principali:
- per le sopraelevazioni, le pendenze della situazione precedente;
 - per gli ampliamenti, la logica costruttiva d'adattamento ai tetti adiacenti;
 - per i tetti di nuovi edifici le pendenze sono regolate dal materiale di copertura:
- coppi : 30% - variazione massima +/- 10%
 - tegole: 35% - variazione massima +/- 20%

Art. 4 (AD)

Quote

Le quote riferite alle gronde ed ai colmi non possono essere modificate. Per il PPN fanno stato quelle esistenti,

inscritte nel rilievo quotato dei tetti (1:500) rilasciato dal catasto, e quelle progettate dal PPN inscritte nell'abaco grafico.

Sono concesse deroghe se è dimostrato che:

1. lievi modifiche alla quota di posa delle radici :
 - risolvono problemi di stabilità e di carpenteria (tetti sghembi);
 - facilitano la ricostruzione;
 - consentono gli allineamenti dei canali di gronda (la modifica non deve comunque interrompere allineamenti di gronda esistenti o previsti dall'abaco grafico).
2. sono concesse deroghe all'art. 2 e 3 – AD;
3. è concesso l'innalzamento del tetto (vedi abaco grafico o norme di attuazione - art. 17 d) 2. - NA).

Art. 5 (AD)

Copertura

La copertura dei tetti deve essere realizzata:

- a) in coppi: tecnica piemontese o lastre ondulate di fibrocemento e coppi;
- b) o tegole rosse.

Sono concesse deroghe:

1. Tegole brune: nei casi di manutenzione straordinaria, dove è prevista la sola bonifica termica del tetto, la cui copertura è realizzata in tegole brune ancora adatte al riuso.
2. Rame: per l'esecuzione di coperture di corpi sussidiari o adiacenti all'edificio principale che non superino i 5 mq. in falda.

Art. 6 (AD)

Corpi sporgenti

- a) I comignoli (o le concentrazioni di ventilazioni riunite in comignoli) devono essere realizzati seguendo i modelli tradizionali esistenti nel nucleo sia nella forma che nella dimensione.

Sono concesse deroghe nei casi dove è dimostrata l'impossibilità costruttiva di caricare la struttura del tetto

con l'impianto di un comignolo tradizionale. In tali casi è autorizzata la loro esecuzione con tubi d'acciaio rivestiti in rame.

- b) La formazione di nuovi abbaini o la ricostruzione ex-novo di esistenti non è autorizzata. E' ammessa la manutenzione straordinaria.
- c) La formazione di corpi tecnici particolari (es: ascensore, ecc.) o di parti di essi, all'esterno della copertura non è autorizzata.
- d) E' autorizzata la posa di tutti i sistemi usuali di radio-tele ricezione.

Art. 7 (AD)

Lucernari

- a) Per ogni unità abitativa è autorizzata la posa di un solo lucernario della dimensione massima di 0.75 mq. per accedere e ispezionare la copertura.
Sono concesse deroghe se è dimostrato che la formazione di un nuovo locale abitabile è impedita dall'impossibilità di dare luce ed aria con aperture in facciata.
- b) Lucernari eccezionali: la posa di lucernari di grandi dimensioni è autorizzata unicamente se è dimostrato un bisogno realmente fondato sull'attività professionale principale dell'utente dei vani sottostanti.

L'intervento al punto b) così condizionato è soggetto al controllo della Commissione Nucleo.

Art. 8 (AD)

Canali, pluviali, ventilazioni, converse e scossaline

Le opere da lattoniere in genere possono essere eseguite in rame o in lamiera zincata.
Lo sviluppo di converse e scossaline dovrà essere ridotto al minimo indispensabile. La ricopertura (avvolgimento) delle mantovane e dei frontalini non è autorizzata.

Art. 9 (AD)

Gronda

- a) Tecnica costruttiva:

la tecnica costruttiva e le profondità delle gronde esistenti, longitudinali e laterali, non possono essere modificate.

Sono concesse deroghe se è dimostrata:

1. una migliore congiunzione con le gronde allineate adiacenti;
2. l'impossibilità di attenersi a principi costruttivi esistenti per ragioni di coibentazione del tetto;
3. in modo evidente, una migliore protezione dei perimetrali;
4. l'appartenenza dello stabile agli edifici con il vincolo di gronda orizzontale (vedi abaco grafico).

b) Struttura :

per struttura della gronda è inteso il prolungamento, fuori dai perimetrali, di quella appartenente al tetto. Nei casi di sostituzione o di gronde di nuovi edifici, affinché si raggiunga un'assottigliamento degli spessori nella parte terminale (frontalini), è resa obbligatoria la riduzione progressiva dello spessore di ogni elemento portante di almeno 1/3 dell'altezza della sua sezione statica.

c) Tipi :

le tipologie di gronde possibili si differenziano nella tecnica di rivestimento:

1. sopra i correntini;
2. sotto i correnti seguendone l'inclinazione;
3. orizzontale.

d) Materiali :

1. il rivestimento di gronda sopra ai correntini deve essere eseguito con tavole ($L_a = 15-20$ cm) immaschiate o distanziate, impregnate come la struttura a vista del tetto con impregnanti per legno. Il colore di riferimento è quello dell'essenza di castagno scuro;
2. il rivestimento di gronda sotto i correnti deve essere eseguito in perline di legno ($L_a = 10-15$ cm) immaschiate o distanziate e verniciate a smalto. Il colore di riferimento è il bianco pigmentato di giallo, nero, bruno, ecc;
3. il rivestimento di gronda orizzontale può essere eseguito:

- nei casi di restauro conservativo, in pietra naturale, artificiale o con sottostrutture in mattoni (o altro materiale modanato in malta) riproponendo le colorazioni originali;
- con pannellatura in derivati artificiali del legno. Modulate in modo regolare secondo i ritmi di facciata e verniciate a smalto bianco (o prodotti simili per l'esterno) pigmentato di giallo, nero, bruno, ecc.;
- con perline di legno immaschiate o distanziate e verniciate a smalto bianco pigmentato di giallo, nero, bruno, ecc.

e) Coperture senza gronda - tetto contenuto

Nei casi di tetti con falde ad una sola pendenza è autorizzato, unicamente sui lati in contropendenza, il contenimento della copertura all'interno della muratura perimetrale.

2 - TETTI PIANI - TERRAZZE

Art. 10 (AD)

Quote

Per la realizzazione di terrazze sono determinanti le quote stabilite dall'abaco grafico o quelle, nel caso di richieste particolari (art. 17/d - 2. - NA), contenute nel preavviso della Commissione Nucleo.

Le quote sono riferite al livello superiore del parapetto della terrazza.

Art. 11 (AD)

Parapetti

I parapetti delle terrazze possono essere eseguiti :

1. in muratura, piena o grigliata, assicurando con lo strato di rifinitura, la massima continuità con l'aspetto della facciata. Le copertine possono essere eseguite in pietra naturale, artificiale, o in malta di cemento;
2. in ferro, brunito o verniciato a smalto color grigio ferro, verde-blu-marrone scuro o i medesimi nei toni pastello.

Il disegno deve essere semplice: traversa e corrimano congiunti da montanti e separazioni verticali, realizzati con sezioni ridotte, quadre o tonde.

Per consentire un regolare adattamento fra pavimentazione della terrazza ed i suoi accessi, può intercorrere, dalla quota prestabilita dal PPN (art. 10) al pavimento finito della terrazza, una distanza massima di 180 cm. L'altezza del parapetto è indipendente da tale disposizione.

Art. 12 (AD)

Pavimentazioni

Le terrazze possono essere pavimentate con strati continui di calcestruzzo lisciato, lastre prefabbricate in cemento, elementi modulari in calcestruzzo alleggerito (sagomati). La colorazione di riferimento è il grigio pigmentato di giallo, nero, rosso, o lastre in materiale lapideo non lucidato: calcari locali, graniti o gneiss chiari.

Art. 13 (AD)

Pergole

Sulle terrazze è autorizzata la formazione di pergole a condizione che venga proposto un sistema strutturale semplice con portate limitate affinché siano ridotti al minimo il dimensionamento degli elementi. La sezione massima concessa è comunque 64 cmq. L'esecuzione può essere in legno a quattro fili impregnato o ferro verniciato. Le colorazioni di riferimento sono:

- l'essenza di castagno per il legno;
- il grigio ferro; verde-blu-marrone scuro per il ferro o i medesimi nei toni pastello.

Non sono autorizzate coperture stabili supplementari posate sopra o affiancate, tipo lastre traslucide, ecc..

Art. 14 (AD)

Tende da sole

Sulle terrazze è autorizzata la posa di tende a condizione che venga proposta una struttura di sostegno semplice, in ferro zincato o verniciato, (colorazioni vedi art. 13 - AD) con portate limitate affinché sia ridotto al minimo il dimensionamento degli elementi. La sezione massima concessa è comunque 25 cmq.

Il telo può essere a tinta unita o a righe bicolori alternate. I colori devono essere chiari.

Non sono autorizzate le tende con sostegni a braccia retrattili.

3 - FACCIATE

Art. 15 (AD)

Aperture esistenti

Le aperture esistenti non possono essere modificate.
Sono concesse deroghe se:

1. la modifica è autorizzata dall'abaco grafico;
2. è dimostrato che le trasformazioni interne progettate, richiedono spostamenti o ampliamenti delle aperture esistenti, affinché sia raggiunto il grado d'abitabilità ottimale.

L'intervento al punto 2, così condizionato, è soggetto all'esame della Commissione Nucleo.

Art. 16 (AD)

Nuove aperture

Sono autorizzate nuove aperture se:

1. la possibilità è contemplata dall'abaco grafico;
2. è dimostrato che le trasformazioni progettate all'interno dell'edificio richiedono nuove aperture per rendere abitabili i vani retrostanti.

L'intervento al punto 2, così condizionato, è soggetto al controllo della Commissione Nucleo.

Per quanto possibile le aperture aggiunte dovranno rispettare gli allineamenti orizzontali e verticali determinati dalle aperture adiacenti (aperture di riferimento). L'operazione, in ogni caso, non deve pregiudicare la corretta trasmissione statica dei carichi in facciata.

Art. 17 (AD)

Aperture eccezionali

Aperture eccezionali situate ai piani superiori, come ad esempio le grandi vetrate, sono autorizzate solo se è dimostrato in modo evidente di promuovere la qualità abitativa dell'edificio senza snaturare la sua identità architettonica.

Sono autorizzate in particolare:

1. la dove la muratura perimetrale stessa presenta

aperture di tale entità (es: fienili in disuso);

2. la dove la perimetrazione dei locali, predisposti per tale operazione, si scosta da quella dell'impianto murario principale (es: locali con accesso a logge o a terrazze).

L'intervento così condizionato è soggetto al controllo della Commissione Nucleo.

Art. 18 (AD)

Dimensionamento delle aperture

Le nuove aperture dovranno essere dimensionate tenendo conto dei seguenti criteri:

- a) le proposte dell'abaco grafico;
- b) le dimensioni e le tipologie delle aperture adiacenti sul medesimo piano che soddisfano un'identica funzione all'interno del locale.

Sono comunque da considerare le seguenti disposizioni particolari:

1. nelle aperture di **SOTTOTETTO**, per la ricerca della massima luce, si autorizza l'impiego di due rapporti dimensionali; quello in cui si privilegia l'altezza rispetto alla larghezza e viceversa. In ogni caso la nuova muratura e/o pilastratura dovrà avere i medesimi spessori di quella perimetrale dei piani inferiori ed essere priva di mazzette - serramenti applicati sul filo interno. Fra le aperture dovrà rimanere una distanza pari almeno allo spessore del muro;
2. nelle finestre e porte - finestre del 1° P e dei **PIANI SUPERIORI** è da ricercare un rapporto che privilegi l'altezza rispetto alla larghezza (rapporto ideale: larghezza = 0.62 volte l'altezza). Nella porta-finestra l'identico rapporto è semplicemente incrementato in altezza da quella del parapetto virtuale. La formazione di mazzette è obbligatoria e la profondità del riquadro esterno deve essere identica a quelle delle sue aperture di riferimento (adiacenti);
3. nelle finestre a **PIANO TERRENO**, per facilitare la soluzioni di continuità dello zoccolo, è autorizzato un altro rapporto, oltre a quello illustrato al punto 2., dove altezza e larghezza sono identiche. La dimensione massima non potrà comunque superare 1 mq;

4. per le aperture di grandi dimensioni al **PIANO TERRENO**, destinate a spazi di lavoro e d'esposizione (laboratori, vetrine, ecc.), il loro dimensionamento è sostituito da quello di aperture d'accesso (porte e portoni) esistenti (apertura di riferimento) ripetuto in serie fino a che l'equilibrio statico della costruzione lo consenta. In ogni caso la muratura perimetrale dovrà essere ricostituita con lo spessore originale e priva di mazzette - serramento applicato sul filo interno. Fra le aperture dovrà rimanere una distanza pari almeno allo spessore del muro.

Art. 19 (AD)

Davanzali e soglie

In caso di sostituzione o di nuove aperture si adotteranno:

1. per quanto possibile, le definizioni specifiche ai medesimi elementi appartenenti all'unità abitativa;
2. in ultima analisi i seguenti materiali:
 - calcari locali, graniti o gneiss chiari, cemento liscio, bocciardato o sabbiato;
3. è vietato l'impiego di elementi in metallo e l'uso di pietre artificiali o naturali levigate fini o lucidate.

Art. 20 (AD)

Logge

Per logge s'intende lo spazio aperto, coperto, non frammentato, situato ai piani superiori e ricavato all'interno dei muri perimetrali.

- a) Le logge così esistenti non possono essere modificate. Sono concesse deroghe se è dimostrato che:
 1. - l'abaco grafico lo prevede;
 2. - la loro parziale o completa chiusura risultano essere le uniche possibilità di circolazione fra i locali abitabili della medesima unità abitativa. In tale caso deve pure essere dimostrato che con tale operazione ai locali sopraccitati è ancora garantita, da altre fonti, l'obbligatoria ventilazione naturale.

- La loro parziale chiusura permette la formazione di verande, che per la loro dimensione non alterano la caratteristica spaziale della loggia e dimostrano in

modo evidente di migliorare la qualità abitativa dell'unità edilizia.

L'intervento al punto 2. così condizionato è soggetto al controllo della Commissione Nucleo.

Le chiusure, eseguite in legno o metallo e vetrate, dovranno situarsi all'interno e distanziate dalle strutture perimetrali (serramento applicato) tanto da rendere evidente l'autonomia dei due elementi architettonici.

b) E' autorizzata la formazione di logge :

1. se l'abaco grafico le contempla;
2. nel **SOTTOTETTO** se l'abaco grafico predispone a tanto con l'innalzamento del tetto o semplicemente perché è stato autorizzato un incremento dimensionale delle aperture dell'ultimo piano (Art. 18 b)1. - AD);
3. ai **PIANI INFERIORI** se la tipologia e la logica distributiva consentono di cedere parte della superficie interna a questo scopo per migliorare in modo sostanziale e verificabile la qualità abitativa e l'illuminazione dei vani retrostanti.

L'intervento al punto 3. così condizionato è soggetto al controllo della Commissione Nucleo.

4. nelle nuove costruzioni (Art. 19 - NA).

c) L'aspetto esterno della muratura perimetrale esistente deve essere ricomposto completando gli strati di rivestimento. Sono comunque autorizzate soluzioni in cui la struttura intermedia (pilastratura centrale della loggia) è messa in evidenza e realizzata con altri materiali:

1. pietra naturale bocciardata o sabbiata, cemento armato o legno nelle logge situate all'ultimo piano;
2. pietra naturale bocciardata o sabbiata, e cemento armato per quelle ai piani inferiori.

I parapetti devono essere trasparenti, semplici nel disegno (Art. 11/1. e 2. - AD) e ridotti nel dimensionamento: in pietra artificiale lisciata, in ferro brunito o verniciato a smalto (colorazioni vedi Art. 11/2. - AD), o in legno autorizzato unicamente all'ultimo piano

(protetto dalla gronda).

Le soglie terminali possono essere realizzate nei materiali autorizzati per le soglie e davanzali comuni (Art. 19 - AD).

Le logge possono essere protette dal sole con tende verticali posate all'interno dei perimetrali. La colorazione può essere unitaria o bicolore a righe alternate.

Art. 21 (AD)

Balconi

I balconi esistenti, se originali, non possono essere modificati. La loro ricostruzione dovrà rispettare i dimensionamenti, le tecniche costruttive ed i materiali del balcone precedente.

Per ogni unità abitativa e singola facciata è autorizzata la formazione di nuovi balconi, solo dove non ne esistono altri, solo al 1°P, ed unicamente in corrispondenza dell'accesso principale (tipologicamente riconosciuto a PT - atrio scale). Le dimensioni, profondità e larghezza, devono essere proporzionali alla dimensione dell'accesso sottostante.

I materiali autorizzati sono i seguenti:

1. pietra naturale: graniti, gneiss, calcari locali sia per le mensole che per la piattabanda.
Calcestruzzo armato: piattabanda incastrata erastremata all'esterno sui tre lati liberi, intonacata o meno.
Pavimento in materiale lapideo o pietra artificiale.
Parapetto in ferro brunito o verniciato, disegno semplice (vedi Art. 11/2. - AD);
2. in legno: sia la travatura portante che l'assito di pavimento.
Il parapetto anch'esso in legno, con disegno semplice: corrimano e traversa collegati da aste verticali ravvicinate e montanti.

La variante in legno è autorizzata unicamente se il balcone è ampiamente ed immediatamente protetto dal tetto.

L'intervento così condizionato come ai punti 1. e 2., o ancora il rifacimento di balconi non originali sono soggetti al controllo della Commissione Nucleo.

Art. 22 (AD)**Androni**

Per androne s'intende il volume a PT integrato al corpo di fabbrica principale, aperto, coperto e non frammentato che definisce l'accesso principale alle unità edilizie con tipologia a corte.

- a) Gli androni esistenti non possono essere modificati. Sono concesse deroghe se:
1. l'abaco grafico lo prevede;
 2. se l'intervento elimina chiusure o aggiunte e ridà allo spazio la sua integrità originale;
 3. se l'intervento elimina rivestimenti impropri e così facendo restituisce strutture originali (es: volte in pietra, travature, ecc.).
- b) La realizzazione di nuovi androni è autorizzata là dove:
1. l'abaco grafico lo contempla;
 2. la proposta permette di risolvere circolazioni principali necessarie e inesistenti fra strada e corte;
 3. le nuove integrazioni si conformano a corte(chiusa o aperta) e quindi predispongono il loro accessi a tale definizione architettonica.
4. Materiali:
- pavimentazione: la pavimentazione deve tener conto del suo sviluppo all'interno della corte. Essa dovrà però differenziarsi nella dimensione degli elementi o almeno nella tecnica di posa.

Sono autorizzate:

- le pietre naturali: arenarie o calcari locali, gneiss o graniti;
- le pietre artificiali non levigate o lucidate con colorazioni grigie o grigie pigmentate di nero, giallo, ecc.;

coperture: struttura orizzontale o ad arco a pieno centro o ribassato:

- in pietra naturale a vista, in cotto o cemento armato intonacato;
- in legno: castagno, larice impregnati naturali o pino impregnato o verniciato a smalto con colorazioni scure.

Gli interventi ai punti 1. e 2. così condizionati sono soggetti al controllo della Commissione Nucleo.

Art. 23 (AD)**Porticati**

Per porticato s'intende il volume a PT integrato al corpo di fabbrica principale, aperto, coperto, e non frammentato che funge da elemento architettonico di transizione fra interno ed esterno.

- a) I porticati esistenti non possono essere modificati. Sono concesse deroghe se:
1. se l'intervento elimina chiusure o aggiunte e ridà allo spazio la sua integrità originale;
 2. se l'intervento elimina rivestimenti o manufatti impropri e così facendo restituisce strutture originali (es: volte in pietra, travature, ecc.).
- b) La realizzazione di nuovi porticati è autorizzata là dove:
1. l'abaco grafico lo contempla;
 2. la sua realizzazione consente di migliorare la qualità della circolazione (esterna) fra locali non collegabili fra di loro, o semplicemente di estendere la superficie della corte con una area protetta;
 3. dove le nuove integrazioni si conformano a corte (chiusa o aperta) e quindi predispongono i loro corpi di fabbrica a tale definizione architettonica;
 4. l'operazione non è ostacolata da problematiche o vincoli statici difficilmente risolvibili;
 5. materiali:
 - pavimentazioni: vedi Art. 22/4. – AD;
 - coperture: struttura orizzontale o a volta (arco a pieno centro, ribassato):
 - in pietra naturale a vista, in cotto o cemento armato intonacato;
 - in legno: castagno, larice impregnati naturali o pino impregnato o verniciato a smalto con colorazioni scure.

L'intervento al punto 2. così condizionato è soggetto al controllo della Commissione Nucleo.

Art. 24 (AD)**Cornici marcapiano**

Le cornici marcapiano esistenti non possono essere modificate, è autorizzata la posa o l'esecuzione in loco di nuove quando:

1. - il restauro conservativo lo richiede;
- quando sono previste dall'abaco grafico
2. - quando sono presenti su porzioni della medesima unità edilizia;
- quando aiutano a risolvere problemi di separazione fra volumetrie.

L'intervento al punto 2. così condizionato è soggetto al controllo della Commissione Nucleo.

a) **Materiali :**

la scelta del materiale deve tener conto delle preesistenze adiacenti. In mancanza del confronto le cornici possono essere eseguite in:

- pietra naturale: molasse, arenarie o calcari locali;
- pietra artificiale con tessiture e colorazioni identiche alle pietre naturali autorizzate;
- intonaco a filo (stabilitura fine), in basso o alto rilievo rispetto al piano di facciata;
- tinteggiate.

b) **Dimensioni:**

le dimensioni delle nuove cornici devono corrispondere a quelle esistenti da restaurare o a quelle dell'unità edilizia di cui l'intervento fa parte.

Art. 25 (AD)**Cornici alle aperture**

Le cornici alle aperture esistenti non possono essere modificate, è autorizzata la posa o l'esecuzione in loco di nuove quando:

- il restauro conservativo lo richiede;
- le aperture adiacenti dell'unità edilizia le contemplano;
- la loro esecuzione risolve problemi di posa del

serramento (passaggio dalla muratura in pietra non intonacata al piano di posa del serramento) o d'adattamento della protezione solare esterna (gelosie);

- la loro esecuzione aumenta, in modo sensibile e dimostrato, l'apporto di luce.

a) **Materiali:**

la scelta del materiale deve tener conto delle preesistenze adiacenti. In mancanza del confronto le cornici possono essere eseguite in:

- pietra naturale: molasse, arenarie o calcari locali;
- pietra artificiale con tessiture e colorazioni identiche alle pietre naturali autorizzate;
- intonaco a filo (stabilitura fine), in basso o alto rilievo rispetto al piano di facciata;
- tinteggiate.

b) **Dimensioni:**

le dimensioni delle nuove cornici devono corrispondere a quelle esistenti da restaurare o ad altre situate nelle immediate vicinanze (unità edilizia) che circondano aperture con la medesima funzione.

In mancanza di modelli di riferimento la larghezza massima autorizzata e' di 13 cm.

Art. 26 (AD)

Rivestimenti di facciata

Per rivestimenti di facciata s'intendono gli strati di finitura posati sopra la muratura portante dalla gronda allo zoccolo.

Tutte le costruzioni destinate ad abitazione o attività lavorative, nuove o esistenti, da riattare o trasformare, devono essere completamente rivestite.

Sono considerate eccezioni:

- i rustici, riattati, ma adibiti ancora a deposito;
- possono mantenere murature a secco, a rasa pietra o a giunti cementati , ma non stillati;

- gli elementi strutturali, di delimitazione o commemorativi (archi, architravi, cornici, ecc.) realizzati in pietra naturale.

Elementi strutturali, archi, architravi ecc. realizzati in laterizio devono essere rivestiti.

a) Intonaci:

1. l'intonaco autorizzato è quello tradizionale a tre strati (rinzaffo, strato di fondo e stabilitura), in seguito tinteggiato o mantenuto naturale.

- per le facciate da tinteggiare l'intonaco è da confezionare secondo le direttive della Norma SIA 242;
- per le facciate unicamente da intonacare la miscela dello strato di finitura (stabilitura) dovrà contenere i seguenti ingredienti:
 - inerti: sabbie provenienti da depositi calcari (grigio-gialli) granulometria massima 3 mm;
 - legante: idrato di calce (calce aerea);
 - aggiuntivi: polveri di quarzo o di marmi quarziferi. La miscela potrà essere ottenuta altrimenti con pigmenti naturali, polveri di cotto macinato o coloranti ottenuti dalla frantumazione di calcari pregiati.

Per l'aspetto definitivo dell'ultimo strato sono autorizzate due tecniche:

- fratazzatura fine (feltro) o media (talocchia di legno);
- lisciatura (talocchia di ferro).

2. Sono concesse deroghe se é dimostrato che:

- nascono gravi complicazioni d'ordine costruttivo;
- l'edificio richiede coibentazioni esterne.

Le soluzioni adottate sono soggette al controllo della Commissione Nucleo.

b) Rivestimenti speciali:

se logiche architettoniche particolari come:

- zoccoli marcapiano, riquadrature di vetrine, tamponamenti di grandi aperture, pareti con esposizioni critiche agli agenti atmosferici o semplicemente individuate per l'inserimento di inserti decorativi richiedono rivestimenti speciali, il PPN autorizza l'impiego di materiali lapidei, naturali o artificiali, legno, composti di fibrocemento e prodotti ceramici.

Le soluzioni sono tutte soggette al controllo della Commissione Nucleo.

c) Tinteggi:

il tinteggio delle facciate (rivestite) può essere eseguito là dove la tavola no. 6 lo prevede.

1. Il tinteggio deve essere eseguito a calce, secondo i procedimenti tradizionali, mescolando idrato di calce (calce aerea), leganti e pigmenti naturali. La tecnica può essere sostituita con l'impiego di calci "perfezionate" sempre a base di idrato di calce, ma contenenti polimeri di fissaggio.
2. E' autorizzato il tinteggio a base di prodotti minerali per:
 - parti di edificio situate nel nucleo principale, particolarmente esposte agli agenti atmosferici;
 - edifici situati all'interno del perimetro del nucleo secondario;
 - edifici situati all'interno del perimetro della fascia di margine.
3. Quale campionario coloristico di riferimento il PPN ha adottato e autorizza, i toni cromatici degli edifici, tinteggiati con il materiale proposto al punto c) 1., che s'affacciano su Piazza Grande. Di questi ultimi il PPN possiede un rilievo cromatico (vedi tavola Allegato n° 3) secondo la chiave di lettura internazionale NCS.

Proposte alternative, sono soggette al controllo della Commissione Nucleo.

Art. 27 (AD)**Zoccoli**

Per zoccolo s'intende la parte terminale del rivestimento di facciata alla base dell'edificio che per definizione architettonica o ragioni tecniche si differenzia dal rivestimento dei piani superiori:

- a) Zoccolo marcapiano: regola le proporzioni di facciata evidenziando, tramite una differente tessitura del rivestimento o semplicemente un'altra colorazione, l'estensione del PT. Di regola non può essere modificato. Sono concesse deroghe se:

1. l'abaco grafico lo prevede.

Sono autorizzati nuovi zoccoli marcapiano là dove:

1. se è dimostrato che parti della medesima unità edilizia già lo contemplano;
2. se è dimostrato che con tale operazione la facciata, suddivisa in campi proporzionali assume indubbe qualità espressive.

Gli interventi ai punti 1. e 2. così condizionati sono soggetti al controllo della Commissione Nucleo.

Art. 28 (AD)**Serramenti**

- a) Finestre e porte finestre:

Il PPN distingue due tipi di finestre e porte finestre:

- quelle applicate su mazzette;
- quelle applicate sul filo interno dei perimetrali o completamente arretrate rispetto ad essi.

1. Posa su mazzette: se sostituite le nuove finestre o porte finestre dovranno, per quanto possibile riproporre le divisioni originali. Se per ragioni di coibentazione ciò non fosse possibile il nuovo disegno dovrà comunque adeguarsi alle seguenti disposizioni:

- finestre superiori al 1 mq. di superficie: a doppia anta (divisione verticale) e una divisione orizzontale (piombino), situata in basso, ad 1/3 dell'altezza;

- finestre inferiori al 1 mq. di superficie:
a doppia anta (divisione verticale) o anta semplice;
 - porte finestre: a doppia anta, divise orizzontalmente all'altezza dei parapetti di sicurezza (c.a. 90 cm.). La parte superiore divisa a sua volta come una finestra (> a 1 mq.). La parte inferiore potrà essere vetrata o piena.
2. Posa su filo interno o arretrato: il PPN non richiede divisioni particolari. Le proposte in tal senso sono però soggette al controllo della Commissione Nucleo.
3. Materiali:
finestre e porte finestre possono essere eseguite:
- in legno, verniciato a smalto. L'impregnatura incolore è accettata solo nei seguenti casi:
 - serramenti posati su mazzette quando l'essenza impiegata è castagno o quercia (essenze pregiate);
 - serramenti applicati o arretrati rispetto ai perimetrali quando l'essenza impiegata è castagno, quercia o larice;
 - in ferro, verniciato a smalto;
 - in alluminio termolaccato.

Per quanto possibile è da evitare il proliferarsi di parti in metallo leggero non termolaccato di rinvia-acqua o adattamenti alle soglie e ai davanzali.

Per le colorazioni si richiamano le disposizioni dell'art. 26 c) 3 - AD.

- b) Vetrocemento:
l'uso di vetrocemento in piccole o grandi superfici è autorizzato. Gli interventi che lo contemplano sono soggetti al controllo della Commissione Nucleo.
- c) Gelosie:
Se sostituite le gelosie devono essere riproposte mantenendo gli spessori, le ripartizioni fra telaio e lamellature e la tecnica d'adattamento al supporto (muratura o cornice) originali. Nel caso di nuove aperture tali definizioni si conformeranno a quelle di

gelosie appartenenti ad aperture analoghe adiacenti.

1. Materiali:

le gelosie possono essere eseguite:

- in legno, verniciato a smalto;
- in lamiera d'acciaio termolaccata;
- in alluminio termolaccato.

Per le colorazioni si richiamano le disposizioni dell'art. 26 c) 3 - AD.

In tutto il nucleo, principale e secondario, non sono autorizzati gli avvolgibili e le lamelle.

d) Porte d'entrata principali e portoni:

per porte d'entrata principali s'intendono i serramenti previsti a chiusura degli accessi all'unita' abitativa situati a PT.

Per portoni s'intendono i serramenti previsti a chiusura degli accessi alle corti situati a PT davanti agli androni.

1. Le porte d'entrata principali ed i portoni esistenti non possono essere sostituiti o modificati.

Sono concesse deroghe se:

- il loro deperimento li rende irrecuperabili:
 - in tal caso sono da riproporre le medesime tecniche di assemblaggio dei vari componenti e quelle specifiche all'apertura (no. di ante, fermi, ecc.)
- sono previste su nuove aperture:
 - il loro disegno dovrà riproporre tecniche d'assemblaggio e d'apertura analoghe ad altre appartenenti alla medesima unità edili zia o adiacenti. La posa sul filo esterno della muratura non è autorizzata, il piano di posa deve situarsi ad una profondità minima di 20 cm.
Un disegno completamente nuovo è autorizzato, ma soggetto al controllo della Commissione Nucleo.

2. Materiali:

le ante delle porte principali d'entrata e dei portoni devono essere eseguiti in legno. I telai in legno o ferro. Le loro superfici possono essere verniciate a smalto o impregnate con velature trasparenti.

Per le colorazioni si richiamano le disposizioni dell'art. 26c) 3 - AD.

Art. 29 (AD)

Inferriate, cancelli

Le inferriate o i cancelli esistenti non possono essere modificati o eliminati. Sono concesse deroghe la dove:

1. è stata autorizzata la modifica dell'apertura che proteggono o chiudono. In tal caso l'esecuzione si conformerà al disegno e ai dimensionamenti originali;
2. è stata autorizzata la formazione di una nuova apertura: il loro disegno dovrà riproporre tecniche d'assemblaggio e d'apertura (per i cancelli) analoghe ad altre appartenenti alla medesima unità edilizia o adiacenti.

Per i cancelli la posa sul filo esterno della muratura non è autorizzata, il piano di posa deve situarsi ad una profondità minima di 20 cm.

La posa di inferriate è autorizzata sia in luce che all'esterno dell'apertura (sporgenti). A PT, sui fronti verso strada, la sporgenza non potrà superare i 10 cm.

Un disegno completamente nuovo di ambedue gli elementi è autorizzato, ma soggetto al controllo della Commissione Nucleo;

3. materiali: inferriate e cancelli devono essere eseguiti in ferro. Altri metalli o leghe non sono autorizzati. Le loro superfici possono essere brunate o verniciate a smalto color grigio ferro, verde-blu-marrone scuro o i medesimi nei toni pastello.

Art. 30 (AD)

Allacciamenti

I nuovi allacciamenti principali alle erogazioni di energie/segnali (A.I.L., Gas, TVcavo, PTT, ecc.), o il rifacimento di esistenti, dovranno essere centralizzati in armadi sottomuro situati, per quanto possibile, nell'estensione dello zoccolo tecnico. La loro dimensione dovrà essere ridotta al minimo. Le porte degli armadi dovranno essere costruite in modo da ricevere in superficie l'ultimo strato di rivestimento (intonaco o altro) esistente previsto.

Art. 31 (AD)**Canne fumarie in metallo**

La posa di canne fumarie in metallo (compreso quelle rivestite in rame), verniciate o meno, all'esterno dei muri perimetrali è vietata.

Sono concesse deroghe se è dimostrata l'impossibilità di occupare con il condotto altri vani o predisposizioni costruttive che soddisfino tale necessità.

Art. 32 (AD)**Insegne**

Il PPN autorizza la posa di nuove insegne o la sostituzione di esistenti:

1. nei seguenti modi:

- realizzate direttamente sul rivestimento di facciata. Illuminate o meno;
- realizzate su supporti autonomi ed applicate o sospese in seguito alla facciata. Illuminate o meno;
- luminose solo se la loro superficie non eccede i 0,7 mq.

2. alle seguenti condizioni:

- che sia dimostrato il fondato bisogno;
- che siano rispettate le disposizioni di polizia in materia;
- che la dimensione dell'insegna sia proporzionata all'estensione in facciata dell'esercizio che pubblicizza o che annuncia;
- che la loro realizzazione non interrompa logiche architettoniche di continuità in facciata.

Gli interventi così condizionati sono soggetti al controllo della Commissione Nucleo.

Art. 33 (AD)**Pannelli d'affissione**

All'interno del nucleo principale e secondario la posa in facciata o sul sedime di proprietà private di pannelli d'affissione a scopo pubblicitario non è autorizzata.

Sul suolo o sugli edifici pubblici gli interventi in tal senso sono soggetti al controllo della Commissione Nucleo.

4 - SISTEMAZIONI ESTERNE

Art. 34 (AD)

Corti, pavimentazioni

Si richiamano le disposizioni dell'Art. 17/ f - NA. In particolare le nuove pavimentazioni, indipendentemente dalla natura fondiaria della superficie destinata a corte, dovranno concorrere, con il controllo altimetrico della superficie, la tecnica di posa ed il disegno, a rendere unitario l'aspetto dello spazio a corte.

1. Materiali:

le pavimentazioni possono essere eseguite in:

- granito, gneiss, porfidi o calcari locali in lastre spaccate, lavorate alla punta o piano sega. Oppure in dadi o ciottoli;
- pietra artificiale, in lastre o elementi sagomati;
- calcestruzzo gettato sul posto, lavato o semplicemente lisciato.

Gli interventi così realizzati sono soggetti al controllo della Commissione Nucleo.

Art. 35 (AD)

Muri di cinta, divisori, di sostegno, recinzioni

I muri di cinta, divisori, di sostegno e le recinzioni fisse esistenti (sono escluse le reti) non possono essere modificate. Se parzialmente deteriorati devono essere ricostituiti con i medesimi materiali e la medesima tecnica costruttiva. Se ciò non fosse integralmente possibile per ragioni statiche (muri di sostegno in particolare) l'aspetto delle superfici visibili deve comunque restituire la continuità con quelle adiacenti (nuova struttura rivestita).

a) Sono concesse deroghe se:

1. l'abaco grafico prevede la loro demolizione o sostituzione con altri o con edifici;
2. il loro mantenimento ostacolerebbe l'esecuzione di soluzioni viarie proposte dal PPN;
3. con la demolizione di muri divisori è innanzitutto dimostrata la loro inutilità fondiaria ed in seguito, in

modo evidente, una migliore fruizione degli spazi precedentemente divisi.

b) Il PPN autorizza la costruzione di nuovi:

1. muri di cinta: quando è dimostrato che il PPN stesso ha modificato i confini della proprietà.
Oppure semplicemente quando sono richieste cinte a proprietà che ancora, parzialmente o completamente, non le possiedono;
2. muri divisorii: quando per ragioni fondiari proprietà confinanti chiedono la separazione.
Fanno eccezione a tale disposizione le proprietà che costituiscono le corti e i cortili;
3. muri di sostegno: quando è dimostrato in modo evidente che le funzioni dell'edificio appartenente alla medesima proprietà traggono un sicuro vantaggio da tale operazione: miglior insolamento, accessi facilitati, ecc..
Oppure quando semplicemente lo sfruttamento del terreno stesso viene facilitato: terrazzamenti, orti rialzati ecc.;
4. altezze: l'altezza dei muri di cinta, di quelli divisorii o quella delle recinzioni, misurata dal loro punto più basso non potrà essere superiore ai 2 m e inferiore ad 1 m. Quella dei muri di sostegno non dovrà eccedere i 4 m;
5. materiali:
 - i muri di cinta, divisorii e di sostegno possono essere eseguiti in:
 - pietrame a vista, cementato o meno (non sono autorizzati giunti stillati), intonacati completamente o rasapietra;
 - calcestruzzo e pietrame gettati contemporaneamente (la percentuale di pietrame deve risultare in modo evidente preponderante)
 - calcestruzzo: in tal caso il disegno della cassetta deve essere particolarmente curato: direzione e dimensione delle tavole, proporzione fra pannelli e tavole, ecc;
 - le recinzioni devono essere realizzate con una parte inferiore in muratura, con un'altezza

minima di 1 m, e la parte rimanente in:

- ferro (ringhiere) verniciato a smalto color grigio;
- ferro, verde-blu-marrone scuro o medesimi nei toni pastello, o ferro brunito;
- disegno semplice: aste verticali a sezione quadrata o circolare raccolte da traverse alle estremità;
- reti metalliche;
- elementi prefabbricati in cemento. Disegno semplice: aste verticali a sezione quadrata o rettangolare raccolte da traverse alle estremità.

Gli interventi ai punti a) 3. e b) così condizionati sono soggetti al controllo della Commissione Nucleo.

Art. 36 (AD)

Giardini e alberature

I giardini e gli orti esistenti con le loro definizioni planimetriche (aiuole, viali, ecc.), e caratteristiche peculiari (sorgenti, bacini d'acqua, ecc.) non possono essere modificati. Anche le alberature, in particolare quelle d'alto fusto e le essenze pregiate, non possono essere abbattute.

Sono concesse deroghe se è dimostrato che altri interventi autorizzati richiedono modifiche al loro impianto esistente.

Il PPN autorizza la formazione di nuovi giardini e/o orti là dove non viene ridotta con tale operazione la superficie di corti o cortili. Autorizza inoltre la posa nel terreno di piante di basso e alto fusto. Queste ultime non dovranno comunque procurare danni a strutture limitrofe o pregiudicare l'insolamento di edifici vicini.

Gli interventi così condizionati sono soggetti all'esame della Commissione Nucleo.

Art. 37 (AD)

Tende da sole per esercizi pubblici e commerci

Gli esercizi pubblici e i commerci che intendono dotarsi di tende da sole o sostituire quelle esistenti devono sottostare alle seguenti disposizioni:

1. le tende potranno essere a tinta unita o a righe bicolori alternate;
2. sono autorizzati tutti i sistemi d'estensione: sospensione a triangolo, braccia retrattili, ecc.;
3. la lunghezza e la profondità, devono essere proporzionate all'estensione in facciata del commercio o dell'esercizio pubblico che proteggono;
4. la sporgenza dalle facciate verso strada dovrà osservare le disposizioni di polizia in materia.

Gli interventi, così condizionati, sono soggetti al controllo della Commissione Nucleo.

Art. 38 (AD)

Aree esterne private ad uso pubblico

Le aree esterne di proprietà private destinate ad uso pubblico come:

1. quelle dei servizi pubblici o quelle destinate a raggiungerle;
2. quelle dove non viene impedito con recinzioni il pubblico transito.

Devono adeguare le loro pavimentazioni ai criteri di posa ed ai materiali previsti per quella pubblica (pavimentazione) di strade, vicoli e piazze.