
**PIANO REGOLATORE COMUNALE
COMUNE DI BRISSAGO**



**PIANO REGOLATORE
PARTICOLAREGGIATO
NUCLEO DEL PIANO
NORME DI ATTUAZIONE**

PRP – NP norme di attuazione adottate dal CdS il 24.09.1991
PRP – NP emendamenti approvati dal CdS il 17.10.1995

PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI BRISSAGO
PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO DEL PIANO

NORME

Indice

1. Norme di attuazione
2. Commento alle NAPR
3. Schede dei monumenti cantonali e dei fabbricati di interesse comunale degli di protezione
4. Piani:
 - Piano di utilizzazione (scala 1 : 1500)
 - Piano delle costruzioni (scala 1 : 1500)
 - Piano viario e degli spazi pubblici (scala 1 : 1500)
 - Piano esemplificativo (scala 1 : 1500)

PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO DEL PIANO

NORME DI ATTUAZIONE

CAPO I : DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Campo di Applicazioni

- ¹ Le presenti norme si applicano al comprensorio delimitato sui piani in scala 1 : 1500.
- ² Le disposizioni del Piano regolatore generale sono applicabili in quanto non diversamente stabilito dalle presenti norme.

Art. 2. Componenti

- ¹ Il Piano regolatore particolareggiato del nucleo del Piano si compone dei seguenti documenti:
- piano di utilizzazione ;
 - piano delle costruzioni;
 - piano viario e degli spazi liberi;
 - norme di attuazione (NAPR);
 - relazione.

Art.3. Suddivisione

- ¹ Il nucleo del Piano è suddiviso in:
- area del tessuto tradizionale;
 - area delle nuove costruzioni;
 - area di transizione;
 - area pubblica.

Art. 4. Destinazione

- ¹ Nel nucleo del Piano sono ammesse utilizzazioni residenziali, turistiche, commerciali e di servizio.
- ² Nell'area del tessuto tradizionale queste utilizzazioni sono ammesse se compatibili con le strutture edilizie esistenti.

Art. 5. Distanze

- ¹ Le distanze delle costruzioni e degli impianti fuori terra o sotterranei sono fissate dalle linee di allineamento o di arretramento riportate sui piani.
- ² La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire; quella di allineamento sancisce l'obbligo di costruirsi lungo tale limite.
- ³ Dove non vengono indicate linee di allineamento o di arretramento le distanze minime dai fondi pubblici e privati sono:
- da fondi aperti: a confine o m 1.50;
 - da edifici senza aperture: a confine o m 3.00;
 - da edifici con aperture: a m 4.00.
- ⁴ Gli edifici preesistenti possono essere ricostruiti sui vecchi ingombri anche quando le suddette distanze non sono rispettate, purchè il loro volume non venga aumentato in maniera apprezzabile.
- ⁵ La distanza minima dal filo esterno degli argini dei riali è di 3.00 m.
- ⁶ Il Municipio può concedere deroghe per piccole aggiunte o sopraelevazioni necessarie per una ragionevole utilizzazione di un fabbricato preesistente; gli interessi dei vicini devono essere equamente considerati.

Art. 6. Demolizioni

- ¹ Non sono ammesse demolizioni dei fabbricati principali senza immediata ricostruzione.

Art. 7. Corpi tecnici

- ¹ I corpi tecnici non devono essere computati nelle altezze degli edifici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

Art. 8. Accessori

- ¹ Nel nucleo del Piano è vietata la realizzazione di nuove costruzioni accessorie.
- ² In caso di ristrutturazione degli edifici principali le costruzioni accessorie esistenti devono essere rimosse.

CAPO II : AREA DEL TESSUTO TRADIZIONALE

Art. 9.¹⁾ Disposizioni generali

¹ Nell'area del tessuto tradizionale in principio non è consentita la modifica dello stato fisico dei fondi.

² Come indicato nel piano di costruzione l'area del tessuto tradizionale comprende:

- i monumenti di interesse cantonale;
- i fabbricati di interesse comunale meritevoli di protezione;
- gli edifici determinanti il tessuto tradizionale;
- le riedificazioni;
- i fabbricati minori;
- l'area di protezione della Chieda sei SS. Pietro e Paolo;
- il comparto di ristrutturazione dell'isolato del Castello.

Art. 9.bis ¹⁾ Tutela dei ritrovamenti archeologici

¹ I contenuti archeologici del comprensorio sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici del 26.01.1942.

² Chiunque scavando nel proprio o altrui terreno scopre 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 dei Monumenti storici del Dipartimento del Territorio.

Art. 10. ¹⁾ Monumenti di interesse cantonale

¹ I seguenti oggetti sono considerati monumenti di interesse cantonale:

- Chiesa dei SS. Pietro e Paolo (mapp. 147);
- Palazzo Baccalà (mapp. 216)
- Portale d'entrata al Sacro Monte (mapp. 50).
- Due affreschi sulla facciata della Casa Conti-Rossini (mapp.78)

² I monumenti di interesse cantonale devono essere conservati secondo le disposizioni della legislazione cantonale vigente ed utilizzati in modo decoroso.

Art.11. Fabbricati di interesse comunale

¹ I seguenti oggetti sono considerati fabbricati di interesse comunale:

- Casa Porzio – Giovanola (mapp. 119);
- Casa Borrani e Jelmoni (mapp. 74 e 76);
- Casa Conti – Rossini (mapp. 78)
- Casa dei Boranoni (mapp. 94);
- Casa Branca-Morandotti (mapp. 172).

- ² I fabbricati di interesse comunale meritevoli di protezione devono rispettare l'immagine architettonica originale e mantenere sostanzialmente invariato il loro volume e le loro caratteristiche strutturali.
- ³ Il Municipio può imporre il ripristino di elementi architettonici e decorativi originali di questi fabbricati.
- ⁴ Il Comune può concedere sussidi per le opere di restauro quando il sacrificio richiesto al proprietario risulta eccessivo.
- ⁵ Le disposizioni dell'art. 10 bis delle Norme di attuazione del Piano regolatore generale del 16.12.1982 non si applicano a questi fabbricati.

Art. 12.
Edifici determinanti il tessuto tradizionale

- ¹ Gli edifici determinanti il tessuto tradizionale possono essere ristrutturati rispettando le caratteristiche architettoniche tradizionali. Sono ammessi ampliamenti non sostanziali di volume.
- ² Le facciate meritevoli di protezione indicate nel Piano delle costruzioni devono rispettare gli elementi architettonici e decorativi originali.
- ³ I manufatti ed i muri esterni devono essere mantenuti.

Art. 13.
Riedificazioni

- ¹ Sui fondi no. 65, 69, 95, 98, 154, 156, 159, 162 sono autorizzati riedificazioni e ampliamenti di edifici esistenti nel rispetto degli ingombri massimi indicati nel Piano delle costruzioni.
- ² La loro altezza è misurata a partire dalla quota dell'area pubblica più vicina.

Art. 14.
Fabbricati minori

- ¹ I fabbricati minori possono essere riparati e mantenuti, ma per i quali sono esclusi lavori di trasformazione o il cambiamento di destinazione.

Art. 15. 1)
Casi particolari

- ¹ Nell'area di protezione della Chiesa dei SS. Pietro e Paolo:
- i fondi a mappale 1376 e 1332 sono da mantenere liberi da costruzioni e da ripristinare a giardino pubblico;
 - gli edifici a mappale 150 devono essere ristrutturati con la formazione di una copertura piana praticabile e accessibile al pubblico.

² Nel comparto di ristrutturazione dell'isolato del Castello, comprendente i fondi no. 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 1306, 1347, 1353, la trasformazione sostanziale o la ricostruzione degli edifici deve avvenire in modo conforme ai volumi indicati nel Piano delle costruzioni.

³ Ogni progetto di ristrutturazione degli edifici compresi nel comparto del Castello dovrà essere sottoposto, possibilmente già in fase preliminare, all'Ufficio cantonale dei Monumenti storici che procederà ad una serie di verifiche ed alla documentazione degli edifici prima di ogni lavoro.

Art. 16. Deroghe

¹ In casi particolare e validamente giustificati il Municipio può concedere deroghe alle disposizioni degli art. da 11 a 15.

² Le deroghe devono essere adeguatamente motivate.

Art. 17. Esperti

¹ Il Municipio sottopone all'avviso di esperti le domande di costruzione concernenti i fabbricati di interesse comunale meritevoli di protezione e le deroghe di cui all'art. 16.

CAPO III : AREE DI RISTRUTTURAZIONE

Art. 18. Area delle nuove costruzioni

¹ In questa area sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni e riattamenti.

² Altezze e quote massime, linee di allineamento e di arretramento e l'obbligo di formazione dei portici sono indicate nel piano delle costruzioni.

³ Nei comparti prospicienti la strada cantonale l'altezza massima ammissibile è misurata a partire dalla quota dell'area pubblica più vicina alle linee di allineamento.

⁴ Nei comparti prospicienti la riva del lago l'altezza massima ammissibile è fissata dalle quote indicate sul piano delle costruzioni.

Art. 19. Area di transizione

¹ Nell'area di transizione sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni e riattamenti.

² L'altezza massima delle costruzioni è di 10.00 m.

³ Nei fondi 253 e 1319 le nuove costruzioni e ricostruzioni sono ammesse qualora venga allestito un progetto complessivo di intervento, architettonicamente qualificato ed il volume attuale non venga aumentato in maniera apprezzabile.

Art. 20. Area pubblica

¹ L'area pubblica è destinata alla realizzazione di attrezzature ed edifici di interesse pubblico.

² La sua utilizzazione e sistemazione sarà specificata nell'ambito dai progetti di realizzazione.

CAPO IV : PIANO VIARIO E DEGLI SPAZI LIBERI

Art. 21. Spazi liberi

¹ Gli spazi liberi indicati nel piano viario e degli spazi pubblici devono in principio essere mantenuti liberi da costruzioni e destinati a corte, orto o giardino.

Art. 22. Strade di competenza comunale

¹ Il piano suddivide le strade di competenza comunale ed i vicoli del nucleo del Piano nelle seguenti categorie :

- strade di servizio;
- strade pedonali con funzione di servizio limitata;
- aree e strade pedonali

² L'organizzazione e la disciplina del traffico saranno precisate nell'ambito dei progetti di realizzazione inerenti le aree e gli spazi pubblici.

Art. 23. Posteggi

¹ Nell'area del tessuto tradizionale è vietata la formazione di nuovi posteggi privati.

² Nelle altre aree la formazione di posteggi è ammessa unicamente se è garantito un accesso adeguato ad una strada di servizio.

³ Le modalità per la formazione di posteggi sono regolate dalle norme di attuazione del PR generale vigente al momento dell'inoltro della domanda di costruzione.

⁴ Il piano indica le aree pubbliche dove è possibile la formazione di posteggi pubblici.

CAPO V : NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 24. 1) Disposizioni cantonali (vedi art. 52 NAPR – PR)

¹ Abrogato.

Art. 25. Norme transitorie (vedi art. 51 e 52 NAPR – PR)

¹ Fino all'approvazione della revisione del Piano regolatore generale del 16.12.1982 sui fondi no. 65, 109, 116, 154, 173, interventi di ampliamento, nuova costruzione e ricostruzione sono ammessi unicamente per attività alberghiere.

² Fino all'approvazione della revisione del Piano regolatore generale del 16.12.1982 sul fondo no. 253 nuove costruzioni o ricostruzioni sono ammessi unicamente se l'attività alberghiera viene mantenuta almeno nelle medesime proporzioni volumetriche.

³ Fino all'approvazione della revisione del Piano regolatore generale del 16.12.1982 nell'area delle nuove costruzioni, sul fronte a valle della strada cantonale, la destinazione degli alloggi ricavati da nuove costruzioni o da importanti lavori di ristrutturazione è determinata al momento della domanda di costruzione dalla valutazione del livello di immissione fonica rispetto al grado di sensibilità lì fissato dall'art. 43 dell'Ordinanza federale sulla protezione contro il rumore.

Art. 26. Modifica di norme in vigore (vedi art. 52 NAPR – PR)

¹ Le disposizioni degli art. 22, 23, 27 delle Norme di attuazione del Piano regolatore generale del 16.12.1982 non sono applicate nel comprensorio del Piano regolatore particolareggiato nel Nucleo del Piano.

² Limitatamente al medesimo comprensorio è abrogato l'art. 43 delle norme di attuazione del Piano regolatore del 16.12.1982.

ALLEGATI

Elenco degli allegati

Il Piano Regolatore Particolareggiato del Nucleo del Piano è composto dalle presenti Norme di Attuazione (NA) e dai seguenti allegati:

- piano di utilizzazione (in scala 1 : 500);
- piano delle costruzioni (in scala 1 : 500);
- piano viario e degli spazi pubblici (in scala 1 : 500);
- piano esemplificativo di attuazione (in scala 1 : 500);
- commento alle norme di attuazione;
- schede dei monumenti cantonali e dei fabbricati di interesse comunale degni di protezione.

Note

Piano Regolatore Particolareggiato – Nucleo del Piano - approvato dal Consiglio di Stato come a risoluzione N. 7749 del 24.09.1991

Approvazione degli emendamenti del Piano Regolatore Particolareggiato – Nucleo del Piano - approvato dal Consiglio di Stato come a risoluzione N. 5668 del 17.10.1995

Completazione norme di applicazione :

- a) Art. 9 bis Tutela dei ritrovamenti archeologici (nuovo)
- b) Art. 10 cpv 1 (aggiunta)
- c) Art. 15 cpv 3 (nuovo)
- d) Art. 24 (abrogato)

Adeguamento del Piano regolatore particolareggiato alle risultanze dei ricorsi interposti :

- Inserimento di un ingombro edificabile sul mapp. 74 (profondità ml. 8.00 e altezza ml. 10.00) appoggiato al muro di terrazzamento
- Eliminazione del vincolo di mantenimento del portale con arco situato sulla facciata dell'edificio al mapp. 212
- Completazione dei piani con l'indicazione dell'altezza massima ammissibile (altezza ml. 10.00) in caso di ricostruzione dell'edificio al mapp. 156
- Correzione formale dei piani relativamente all'altezza massima ammissibile (ml. 8.00) in caso di sistemazione dell'edificio al mapp. 150

Piano Regolatore Particolareggiato – Nucleo del Piano – nota relativa all'art. 37 NAPR : Aree riservate alla costruzione di alloggi a pigione moderata e all'accesso alla proprietà

¹ Approvazione degli emendamenti del Piano Regolatore Particolareggiato – Nucleo del Piano - approvato dal Consiglio di Stato come a risoluzione N. 5668 del 17.10.1995

**PIANO REGOLATORE COMUNALE
COMUNE DI BRISSAGO**



**PIANO REGOLATORE
PARTICOLAREGGIATO
NUCLEO DEL PIANO
COMMENTO
ALLE NORME DI ATTUAZIONE**

PRP – NP norme di attuazione adottate dal CdS il 24.09.1991
PRP – NP emendamenti approvati dal CdS il 17.10.1995

PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO DEL PIANO

COMMENTO ALLE NORME DI ATTUAZIONE

1. PREMESSA

Le Norme di attuazione del Piano regolatore particolareggiato del Nucleo del Piano (PRP-NP) sono state redatte seguendo un criterio di essenzialità, ossia prendendo in considerazione sono quelle disposizioni la cui applicazione è ricorrente e necessaria per una normale e corretta disciplina pianificatoria e edilizia. Norme del diritto federale e cantonale sono menzionate o riprese solo eccezionalmente nell'interesse della chiarezza e della sicurezza del diritto; le norme di rango superiore sono comunque sempre prevalenti a quelle di rango inferiore. Non sono previste disposizioni sugli indici di sfruttamento ed occupazione, non necessarie nel particolare contesto di un'area già densamente edificata come quella del nucleo. Lo sfruttamento edilizio del suolo è d'altronde condizionato dalle distanze e dalle altezze dei fabbricati.

2. COMMENTO A SINGOLE DISPOSIZIONI

Art. 4. Destinazione

- a) Nel nucleo sono ammesse utilizzazioni residenziali, turistiche, commerciali e di servizio. Con questa disposizione si vuole consentire il mantenimento di un modello misto d'uso del suolo, evitando di trasformare il nucleo in un insieme monofunzionale poco compatibile con la sua storia e il suo ruolo di centro urbano.
- b) Nell'area del tessuto tradizionale l'indirizzo multifunzionale è però condizionato alla difesa delle strutture edilizie esistenti. Interventi edili come l'apertura di grandi vetrine o la creazione di ampi spazi unici che travolgono le strutture preesistenti non sono dunque ammissibili.

Art. 5. Distanze

- a) In generale, all'interno del nucleo le distanze vengono fissate dalle linee di allineamento o di arretramento indicate sui piani e definite secondo il concetto riportato al cpv. 2.
- b) Dove queste linee non sono indicate vengono riprese le distanze stabilite dall'art. 124 della Legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero (LAC), che hanno finora disciplinato le costruzioni, sia pure nel contesto del diritto privato.
- c) Viene inoltre stabilito che gli edifici preesistenti possono essere riedificati sui vecchi sedimi anche quando le distanze di cui al capoverso 1. Non sono rispettate, purché i volumi precedenti non vengano sostanzialmente aumentati. La disposizione mira innanzitutto a

favorire il mantenimento e il ripristino dei nuclei tradizionali. A tal fine viene ammesso un lieve aumento dei volumi per consentire soluzioni più razionali ed adeguate, ad esempio per la creazione di servizi igienici, impianti di riscaldamento, scale interne e simili.

- d) Al Municipio è data la possibilità di concedere deroghe per piccole aggiunte o sopraelevazioni di edifici esistenti in contrasto con le disposizioni del nuovo diritto ma necessarie per una ragionevole utilizzazione di fabbricati preesistenti. Nella valutazione delle domande di deroga devono ovviamente essere considerati gli interessi dei vicini, i quali non devono subire, con la concessione della deroga, svantaggi di una certa consistenza. Dovranno in particolare essere valutate la buona insolazione dei fabbricati e l'illuminazione naturale dei locali d'abitazione (esistenza di finestre). Non si dovrà però necessariamente tener conto di ogni piccolo trascurabile inconveniente. Decisiva sarà alla fine la valutazione ponderata dei contrapposti interessi: d'un canto l'interesse del proprietario che vuol migliorare la propria situazione e dall'altro l'interesse del vicino, che non deve subire pregiudizio apprezzabile, comunque eccessivo.
- e) Infine viene stabilita una distanza minima dal riale del Sacro Monte concordata con la Sezione Economia delle Acque per garantire la sicurezza delle costruzioni e permettere la manutenzione delle opere di arginatura. Questa norma si applica anche alle costruzioni sotterranee.

Art. 7. Corpi tecnici

I corpi tecnici, come torrini per ascensori, non devono essere computati nell'altezza degli edifici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta (A. Scolari, Commentario LE, art. 13/ 14).

Art. 11. Fabbricati di interesse comunale

- a) I fabbricati considerati meritevoli di protezione rappresentano delle testimonianze significative ed emergenti dell'evoluzione storica dell'edilizia e dell'architettura di Brissago.
- b) I fabbricati di interesse comunale soggiacciono a disposizioni analoghe a quelle fissate dalla legge cantonale per la protezione di monumenti storici ed artistici del 15.04.1946. In questo caso sono il Municipio e gli esperti designati ad assumere le competenze di vigilanza che la legge sopracitata conferisce al Consiglio di Stato e alla Commissione cantonale dei monumenti storici.
- c) Quando gli investimenti richiesti per garantire la conservazione dell'edificio risultassero troppo onerosi per il proprietario di un fabbricato protetto, è previsto l'aiuto finanziario del Comune. I crediti necessari dovranno essere votati di volta in volta dal legislativo comunale.
- d) Gli esperti, ai quali vanno sottoposte le domande di costruzione inerenti la manutenzione ed il cambiamento di destinazione dei fabbricati protetti, devono garantire una continuità ed uniformità di giudizio.

Art. 12.

Edifici determinanti il tessuto tradizionale

- a) In generale, la protezione dei fabbricati determinanti il tessuto tradizionale ha come obiettivo la salvaguardia degli spazi aperti, pubblici e privati, che presentano ancora molti dei tratti originali degli antichi insediamenti. Di conseguenza devono essere mantenuti solo gli elementi formali esterni che qualificano questi spazi, in particolare la forma dei tetti, la distribuzione e la forma delle aperture, i ballatoi e le logge. I cambiamenti d'uso e l'adattamento agli standards abitativi moderni sono ammessi quando comportano solo trasformazioni della struttura costruttiva interna. Eccezionalmente possono essere ammessi anche interventi sugli elementi architettonici esterni qualora essi comportano un miglioramento della situazione esistente nel rispetto delle peculiarità edilizie tradizionali.
- b) Nel medesimo spirito di tutela ambientale attiva è previsto il mantenimento dei manufatti (portali, pergolati, ecc.) e dei muri esterni.
- c) Non si è ritenuto opportuno introdurre nelle norme disposizioni di salvaguardia più dettagliate in modo da non compromettere proposte di riattamento, di ampliamento o di ricostruzione di chiaro valore architettonico che potrebbero discostarsi da queste disposizioni pur rispettando sostanzialmente le caratteristiche ambientali che si intendono tutelare.
- d) Le facciate meritevoli di protezione indicate sul piano delle costruzioni hanno un valore formale analogo a quello degli edifici di cui all'art. 11 e di conseguenza soggiacciono alle medesime disposizioni.

Art. 13.

Riedificazioni

I fondi elencati nell'articolo sopracitato sono attualmente occupati da fabbricati che, per volume qualità architettonica, si discostano dai valori di composizione spaziale del tessuto tradizionale.

Il **fondo no 95** è occupato da un edificio con un piano in meno rispetto ai due fabbricati adiacenti. Per completare verso nord l'andamento regolare del profilo del nucleo, concedendo un'altezza massima di 10.00 m si auspica l'ampliamento dell'edificio in questione in modo da ottenere una linea di gronda continua.

Il prospetto sulla strada cantonale del fabbricato che occupa il **fondo no 98** si presenta come anomalo rispetto alla superficie continua e di grande pregio architettonico formata dagli edifici a monte del Muro degli Ottevi. Volendo conservare l'imponente loggiato della Casa dei Boranoni (**fondo no 94**) si propone la possibilità di ricostruire il fondo in questione con una facciata più regolare, della medesima altezza della Casa dei Baranoni e arretrata di 5.00 m rispetto a quest'ultima.

I **fondi no 65 e 69** appartengono al medesimo complesso alberghiero. Per mantenere libero il bel parco prospiciente all'entrata come segnale d'inizio del tessuto tradizionale che si intende tutelare, si propone un nuovo fabbricato appoggiato al muro del terrazzo retrostante e la possibilità di ricostruire o ampliare gli edifici esistenti sul retro nell'ambito di un volume più razionale.

L'edificio oggi di proprietà della Società Cooperativa (**fondo no 156**) si presenta come un incastro di volumi di diversa grandezza e qualità. Con lo scopo di dare maggiore unità agli ingombri che determinano lo spazio circostante l'abside della chiesa parrocchiale si propone un volume unico con la medesima altezza del cornicione della facciata protetta ubicata sul medesimo fondo.

Il fabbricato ubicato sui **fondi no 159 e 162** si presenta con un prospetto a timpano asimmetrico anomalo rispetto alle facciate adiacenti munite di cornicione. Anche in questo caso si propone la possibilità di ampliare o ricostruire l'edificio in modo di meglio armonizzarsi con quelli circostanti.

Per il fabbricato ubicato sul **fondo no 154** valgono le medesime considerazioni tenute per quello situato sul **fondo no 156** in funzione degli spazi retrostanti il Palazzo Baccalà.

Art. 15.¹⁾ **Casi particolari**

Pur avendo assolto un'importante ruolo sociale e pur proponendo spazi interni ancora funzionali, il fabbricato del Cinema Arlecchino presenta un carattere fortemente intrusivo nel complesso degli spazi e degli edifici di grande importanza storica e architettonica che circondano la Chiesa dei SS. Pietro e Paolo. La proposta di demolizione e di sostituzione in altra sede e l'eliminazione dei posteggi sul **fondo no 1332** rappresentano un investimento proporzionato di recupero di questo spazio come giardino pubblico.

Lo stesso dicasi degli edifici esistenti sul **fondo no 150**. In questo caso la ristrutturazione dei fabbricati per ottenere un'unica copertura piana accessibile non comporta nessun sacrificio da parte del privato. La forma della nuova facciata prospiciente la passeggiata del lungolago e il debarcadere dovrà presentare un carattere unitario ed essere trattata come zoccolo di sostegno del sagrato chiesa parrocchiale.

Il comparto di ristrutturazione di cui al cpv. 2 è composto da edifici eterogenei e di scarso valore ambientale e architettonico, eccezion fatta della facciata tardo-gotica di altissimo valore storico-architettonico del cosiddetto "castello". In questo caso la trasformazione o ricostruzione degli edifici esistenti ha carattere di obbligatorietà e deve avvenire in modo conforme a un volume della medesima altezza del nuovo fabbricato esistente sul **fondo no 213**. La struttura fondiaria rende possibile la realizzazione di questa operazione per quattro comparti separati e in tempi diversi:

- 1 fondo no **213**
- 2 fondi no **212 e 306**
- 3 fondi no **209, 210, 211 e 1353**
- 4 fondi no **206, 207, 208 e 1347**

Art. 16. **Deroghe**

L'esperienza fatta con i piani regolatori della cosiddetta prima generazione ha dimostrato che non esistono risposte uniche al problema della tutela dell'ambiente costruito riducibili in forma di normative valide per interi comprensori di intervento. Per questa ragione, nell'area del tessuto tradizionale del Piano si possono concedere deroghe alle normative di salvaguardia se adeguatamente giustificate e dopo aver fatto capo all'avviso di esperti chiamati a garantire una continuità e uniformità di giudizio sulla qualità architettonica dei progetti.

Art. 19.
Area di transizione (cpv. 3)

Secondo il cpv. 3 dell'art. 19, nei **fondi 253 e 1329** le nuove costruzioni e ricostruzioni sono ammesse solo se:

- a) viene elaborato un progetto di sistemazione complessiva dell'intera superficie;
- b) la proposta è architettonicamente qualificata, tale cioè da migliorare il rapporto urbanistico con le aree circostanti;
- c) il volume attuale non viene aumentato in maniera apprezzabile.

Questa disposizione è stata concepita per consentire un risanamento urbanistico ed architettonico del comparto compreso tra il Riale del Sacro Monte e l'area comunale, il quale svolge un ruolo di cerniera tra il nucleo del Piano e lo spazio aperto del riale.

La posizione delicata di questo sedime impone la formulazione di un piano di sistemazione dell'intera superficie in modo da garantire la coerenza delle singole realizzazioni nei loro rapporti reciproci e verso l'esterno.

Infine, la condizione della lett. c) vuole evitare che la cubatura attuale, frutto di importanti deroghe alla Legge rive laghi, venga accresciuta ma nel contempo consentire lievi adattamenti in favore di scelte architettoniche più consone con il grande valore storico e morfologico del nucleo.

Note

Piano Regolatore Particolareggiato – Nucleo del Piano - approvato dal Consiglio di Stato come a risoluzione N. 7749 del 24.09.1991

Approvazione degli emendamenti del Piano Regolatore Particolareggiato – Nucleo del Piano - approvato dal Consiglio di Stato come a risoluzione N. 5668 del 17.10.1995

Completazione norme di applicazione :

- a) Art. 9 bis Tutela dei ritrovamenti archeologici (nuovo)
- b) Art. 10 cpv 1 (aggiunta)
- c) Art. 15 cpv 3 (nuovo)
- d) Art. 24 (abrogato)

Adeguamento del Piano regolatore particolareggiato alle risultanze dei ricorsi interposti :

- Inserimento di un ingombro edificabile sul mapp. 74 (profondità ml. 8.00 e altezza ml. 10.00) appoggiato al muro di terrazzamento
- Eliminazione del vincolo di mantenimento del portale con arco situato sulla facciata dell'edificio al mapp. 212
- Completazione dei piani con l'indicazione dell'altezza massima ammissibile (altezza ml. 10.00) in caso di ricostruzione dell'edificio al mapp. 156
- Correzione formale dei piani relativamente all'altezza massima ammissibile (ml. 8.00) in caso di sistemazione dell'edificio al mapp. 150

Piano Regolatore Particolareggiato – Nucleo del Piano – nota relativa all'art. 37 NAPR :
Aree riservate alla costruzione di alloggi a pigione moderata e all'accesso alla proprietà

¹) Approvazione degli emendamenti del Piano Regolatore Particolareggiato – Nucleo del Piano - approvato dal Consiglio di Stato come a risoluzione N. 5668 del 17.10.1995