



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

ARCH. G. GALFETTI

COLLABORATORE

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 elioteramico 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 traversa 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/slm 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 funzione 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 Cantiso, 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 Melde (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 frontale, concentrato nelle ore di punta , ma deve anche essere letto in rapporto al variare del significato storico-politico dell'insediamento. Da Pleve 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'olio 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 fra 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. Eddy 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 raggiorato, viene riconsegnato all' Amministrazione Comunale. |

Nel rinnovo del mandato (dic. '97) conseguente alla votazione, viene premissa 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, nonché all' articolazione leggibile a livello di pavimentazione tra piazza e vicoli.
- 4) Espropri: si rinuncia al "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 plu' radicali, maggior unità allo spazio pubblico , nonché 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 identificazione 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 interni immotivati alla trasformazione delle aperture, degli infissi, degli insonaci, 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 anormali (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 validità (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 sovraccitati.

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 riconoscibile 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 (siarghi, 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 Lavaggio, 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 Vaeggio, 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 (risalente 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"

Nei criteri 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 tra 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 collegati da scala e ponte. Pregio architettonico e tipologico. |

9. Fronte Sud,
Plazza 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
portali (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 al 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 lisciato 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 sotto-tetti 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.

Nel 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 sottendono, 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 obbiettivo 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 fra 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 obbiettivo 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 volumetriche 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 fra 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. Nel criteri d'intervento verranno contemplati rispetto ad essi, sia la loro ubicazione

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

Fronti su piazze e slarghi :

- Via Settala, Piazza del Ponte, Piazza Grande, Piazza Vallengio, 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 contenute.
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'intonaco con i differenti trattamenti di superficie e la loro colorazione.
3. cornice di gronda : deve rispettare l'allineamento esistente o previsto (nel caso di sopra-elevazione 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 al cortile, 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, né 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 esistenti 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".