

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 deroga 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

Del 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 del margine - aspetto negativo).

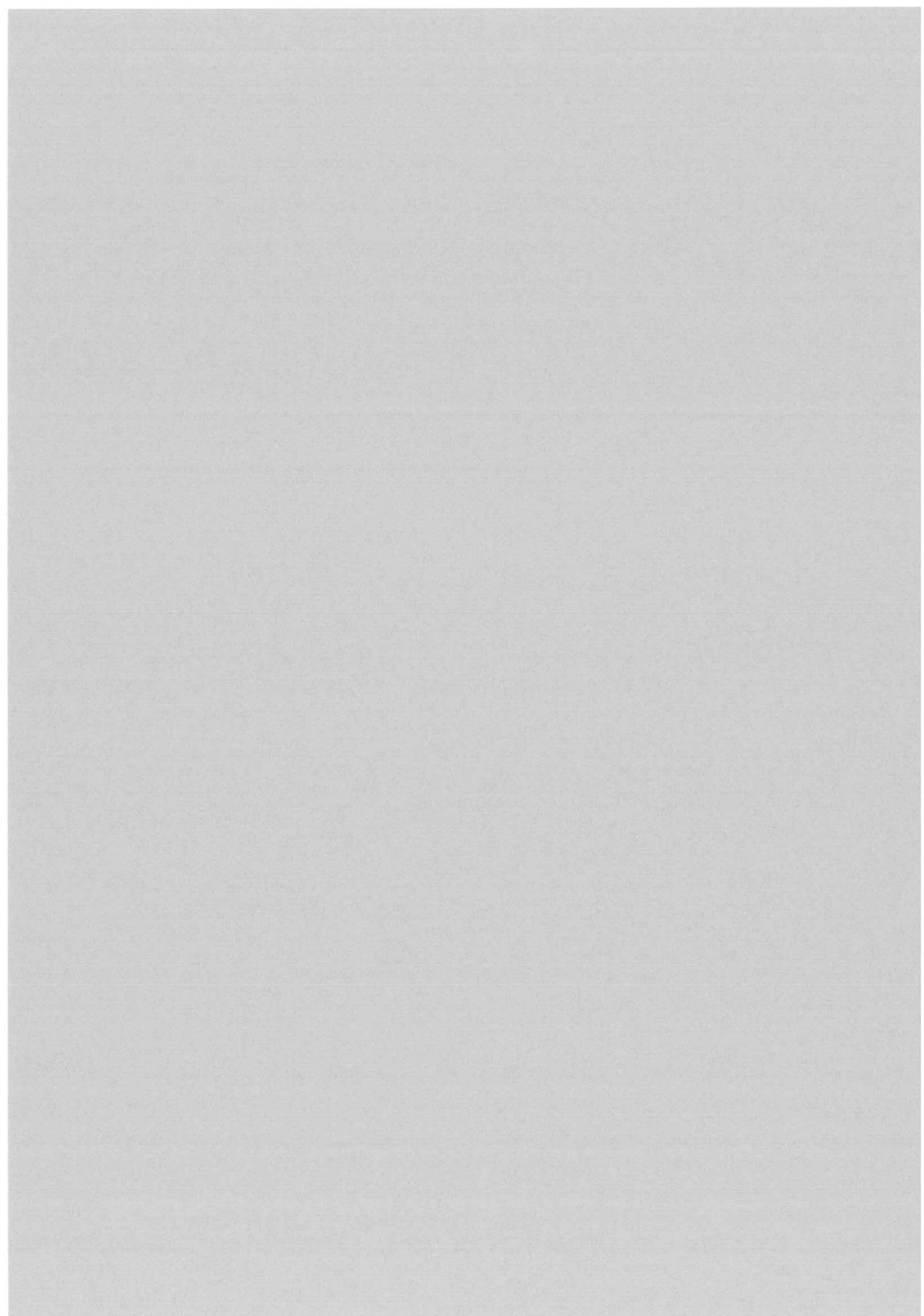
2. Conclusioni

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 aggludicata 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 obbiettivo 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 debarcadere - 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 suggerire 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:

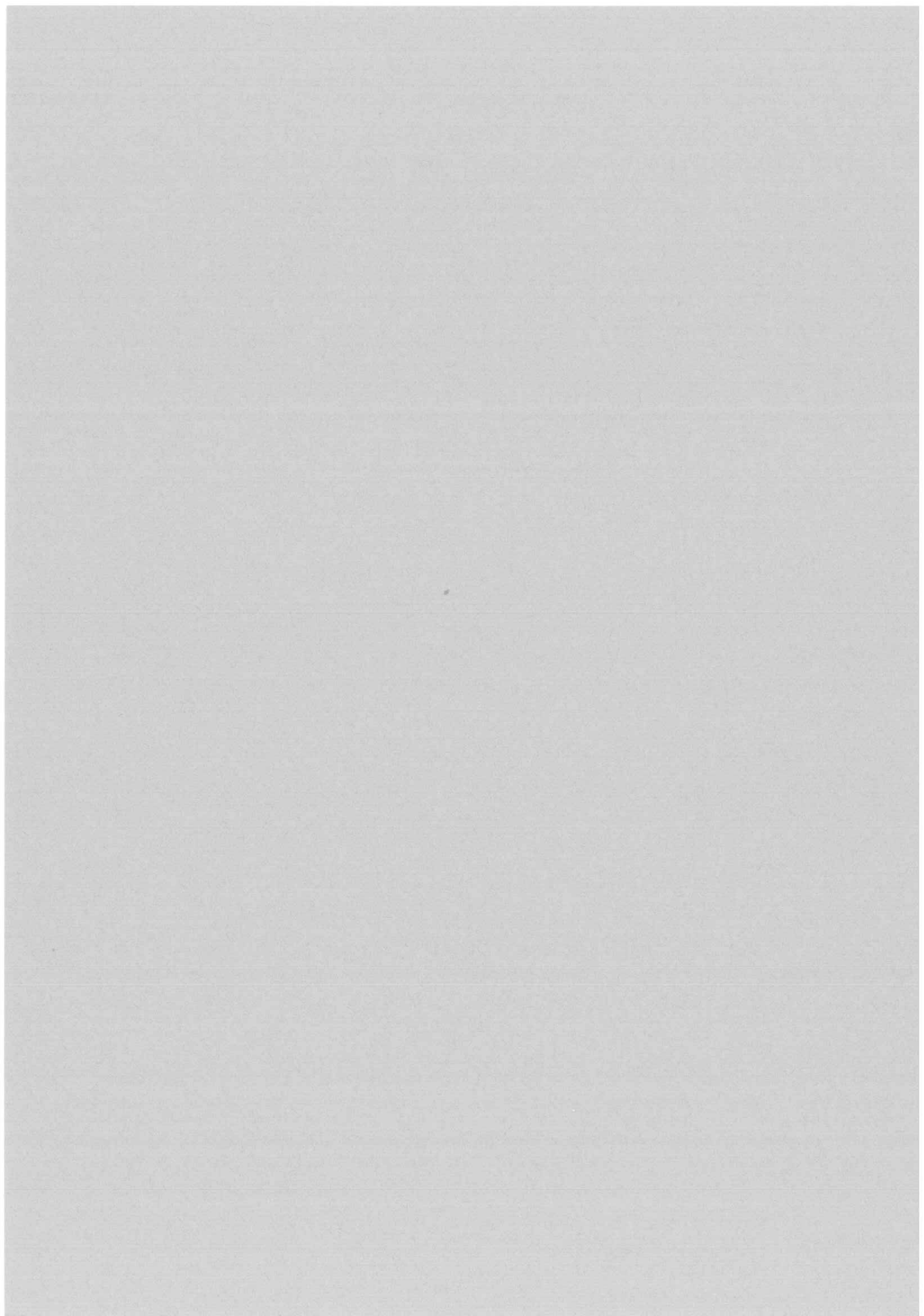
1. Via dell'Indipendenza:
interventi previsti sui mappali no. 2039, 2040 da eseguire secondo i piani normativi del PPN.
2. Inoltre: l'utilizzazione dei fondi è legata ad un esame puntuale di ogni domanda di costruzione, che terrà conto delle preesistenze, della struttura fondiaria o di altri aspetti 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