



Comune di Castel San Pietro

telefono 091 646 15 62

telefax 091 646 89 24

e-mail info@castelsanpietro.ch

Piano Regolatore della frazione di Casima



Norme di attuazione (NAPR)

Approvato con ris. mun. n°. 525 del 27 febbraio 2004 - Comune di Casima

Approvato dall'Assemblea comunale il 17 febbraio 2004 - Comune di Casima

Documento pubblicato dal 28.12.2004 al 27.01.2005 - Comune di Castel San Pietro

Approvato dal Consiglio di Stato con decisione n°. 2488 del 23 maggio 2006

Castel San Pietro, ottobre 2006

Versione stampa: 3 ottobre 2006

Indice degli articoli delle Norme di Attuazione Piano Regolatore (NAPR) di Casima

Norme introduttive

Art. 1	Base legale	4
Art. 2	Scopo, effetti	4
Art. 3	Componenti	4
Art. 4	Campo d'applicazione	5
Art. 5	Comprensorio	5

Norme edificatorie generali

Art. 6	Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone	6
Art. 7	Condizioni per l'edificabilità di un fondo	6
Art. 8	Definizioni	6
Art. 9	Distanze	7
Art. 10	Obbligo di destinazione delle abitazioni	8
Art. 11	Grado di sensibilità ai rumori	9

Prescrizioni particolari

A) Piano del paesaggio

Art. 12	Area forestale	10
Art. 13	Zona agricola	10
Art. 14	Territorio senza destinazione specifica	11
Art. 15	Zone di protezione delle captazioni	11
Art. 16	Corsi d'acqua	11
Art. 17	Punti di vista e zone di salvaguardia delle visuali	11
Art. 18	Monumenti culturali	12
Art. 19	Tutela dei ritrovamenti archeologici	12
Art. 20	Edifici fuori dalla zona edificabile	12
Art. 21	Elementi naturali protetti.....	16
Art. 22	Depositi	16
Art. 23	Roulottes, "mobil-homes"	17
Art. 24	Aree soggette a pericolo naturale	17

B) Piano delle zone

Art. 25	Elenco delle zone edificabili	18
Art. 26	NV (zona del nucleo di villaggio)	18
Art. 27	CN (Zona di completazione del nucleo)	24
Art. 28	ZP (Zona con prescrizioni particolari)	25

Art. 29	Compendio dello stato d'urbanizzazione	26
---------	--	----

C) Piano del traffico

Art. 30	Definizione	27
Art. 31	Accessi	27
Art. 32	Autorimesse e posteggi	27

Piano degli edifici ed attrezzature d'interesse pubblico (EP/AP)

Art. 33	Edifici e attrezzature pubbliche	28
Art. 34	Definizione	28
Allegato 1	Particella con prescrizioni particolari.....	29

Norme introduttive

Art. 1¹

Base legale

- 1) Il Piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), dalla Legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT) con il relativo Regolamento d'applicazione (RLALPT).
- 2) Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LE e il RALE unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali, sulla protezione del paesaggio e della natura, sulla protezione dell'ambiente, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché alle altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

Art. 2

Scopo, effetti

- 1) Il Piano regolatore é inteso in particolare a:
 - a) organizzare razionalmente il territorio e lo sviluppo armonioso del Comune, in modo che il suolo sia utilizzato con misura;
 - b) realizzare gli obiettivi ed i principi pianificatori degli art. 1 e 3 della LPT, come pure gli obiettivi pianificatori cantonali del Piano direttore cantonale;
 - c) predisporre le basi per una razionale urbanizzazione, un'utilizzazione appropriata delle fonti d'approvvigionamento e una corretta protezione ambientale.
- 2) Il Piano regolatore crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.

Art. 3

Componenti

Il Piano regolatore si compone:

- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
in scala 1:5'000

¹ Articolo modificato dal CdS ris. 2508 del 15.05.1996

- Piano del paesaggio (tavola n° 125-803) [1996]

in scala 1:1'000

- Piano del paesaggio (tavola n° 1) [Variante 2004]
- Piano delle zone edificabili (tavola n° 2) [Variante 2004]
- Piano del traffico
- Piano degli edifici ed attrezzature d'interesse pubblico (EP/AP) e Piano del traffico (tavola n° 3) [Variante 2004]
- Piano indicativo dei servizi pubblici (acquedotto) (tavola n° 125-806) [1996].

- b) delle presenti Norme d'attuazione;
- c) della Relazione tecnico-economica [1996], con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi d'attuazione (piano d'attuazione);
- d) dell'Inventario degli edifici fuori zona edificabile (IEFZ) [1996].

Art. 4
Campo
d'applicazione

Il Piano regolatore e le presenti Norme trovano applicazione in generale per tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare per tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti, trasformazioni ed ampliamenti, nonché per tutti gli interventi relativi all'utilizzazione ed alla protezione del paesaggio.

Art. 5
Comprensorio

Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio giurisdizionale del comune di Casima.

Per i comparti "a" ed "e" inclusi nel Piano d'utilizzazione cantonale del Monte Generoso gli interventi devono adeguarsi alle disposizioni normative stabilite dal piano cantonale.

Norme edificatorie generali

Art. 6 **Siti e paesaggi** **pittoreschi** **protetti** **dal Cantone**

- 1) I siti ed i paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano in scala 1:5'000 stabilito dal Consiglio di Stato.
- 2) Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi e da non deturpare i paesaggi pittoreschi.

Art. 7 **Condizioni** **per l'edificabilità** **di un fondo**

Un fondo é edificabile alle seguenti condizioni cumulative:

- a) se gli edifici o gli impianti previsti sono conformi alla funzione stabilita dal PR per la zona d'utilizzazione nella quale é inserito;
- b) se é urbanizzato (giusta gli art. 67 e 77 LALPT);
- c) se sono rispettate le altre condizioni previste dal diritto federale, cantonale e comunale.

Art. 8 **Definizioni**

1) Definizioni contenute nella Legge edilizia.

Per la definizione delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generale valgono le norme della LE (Legge edilizia) e del RALE (Regolamento d'applicazione della Legge edilizia).

2) Linea d'arretramento.

La linea d'arretramento costituisce il limite fino al quale é possibile costruire; essa vale sia per le nuove costruzioni e le ricostruzioni, sia per gli interventi d'ampliamento.

La linea d'arretramento si applica per edifici ed impianti che sporgono dal terreno; invece non costituisce vincolo per i piccoli manufatti quali recinzioni, siepi, accessi, pergolati, ecc. a condizione che non venga pregiudicata la sicurezza del traffico.

3) Linea di costruzione (allineamento).

La linea di costruzione stabilisce l'allineamento obbligatorio per la facciata della costruzione. Rispetto agli allineamenti indicati sui piani e sulle schede allegate alle presenti norme possono essere concesse limitate rientranze delle costruzione o piccole sporgenze (p. es. balconi).

4) Altezza del colmo.

L'altezza del colmo é la misura della distanza verticale che intercorre tra la quota più bassa d'intersezione della costruzione con il terreno sistemato ed il punto più alto del tetto.

Art. 9 Distanze

1 Distanza da confine e tra gli edifici.

Le nuove edificazioni e gli interventi d'ampliamento non regolamentati da linee d'arretramento o di costruzione devono rispettare le seguenti distanze minime:

- verso un fondo aperto: a confine o a ml 1.50;
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a ml 3.00;
- verso un edificio con aperture: a ml 4.00.

2 Distanza dalle strade.

La distanza dalle strade é fissata dalle linee d'arretramento del PR. Dove queste mancano sono da rispettare le seguenti distanze minime:

- ml. 7.00 dall'asse stradale, ritenuto un minimo di ml 4.00 dal ciglio stradale;
- ml. 4.00 dalla mezzeria delle strade pedonali o dei sentieri.

Il Municipio può concedere deroghe agli arretramenti sopraelencati in caso di riattamento, trasformazione o sopraelevazione di stabili esistenti, a condizione che sia garantita la sicurezza del traffico.

Lungo le strade del nucleo non sono stabiliti arretramenti. Gli interventi devono rispettare l'allineamento storico dell'edificio e quello degli edifici ad esso contigui.

3)² Distanza dal bosco.

Tutte le costruzioni devono distare almeno ml 10.00 dal limite del bosco fissato dall'Autorità forestale in base alle direttive per l'accertamento.

In casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale il Municipio può concedere deroghe sino a ml 6.00 dal limite del bosco.

4) Distanza dai corsi d'acqua.

Dal fino esterno degli argini dei corsi d'acqua, rispettivamente dalla riva naturale dei corsi d'acqua non corretti, dev'essere mantenuta una distanza di almeno ml 6.00.

Deroghe a tale distanza possono essere concesse dal Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente.

Art. 10 **Obbligo di** **destinazione** **delle abitazioni**

- 1) Un'abitazione é considerata residenza primaria quando é atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune, o vi risiede per lunghi periodi per motivi di studio o di lavoro.
- 2) Sono considerate residenze secondarie le abitazioni utilizzate come dimora di vacanza che sottostanno all'imposizione della tassa di soggiorno secondo la legislazione cantonale sul turismo. Non sono invece tali quelle soggette all'obbligo di un permesso secondo la legislazione cantonale sugli esercizi pubblici.
- 3)³ In caso di nuova edificazione, cambiamento di destinazione, riattamento globale e ricostruzione di edifici esistenti, soggiacciono al vincolo di destinazione in favore della residenza primaria le seguenti zone:

a) Zona NV (nucleo di villaggio).

In questa zona il 100% della superficie utile lorda residenziale dev'essere riservata alla residenza primaria.

b) Zona CN (di completazione del nucleo).

In questa zona il 100% della superficie utile lorda residenziale dev'essere riservata alla residenza primaria.

² Articolo modificato dal CdS ris. 2488 del 23.05.2006

³ Articolo modificato dal CdS ris. 2508 del 15.05.1996

Prescrizioni particolari

A) Piano del paesaggio

Art. 12⁵

Area forestale

- 1) L'area forestale é soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale. Essa é inserita nel PR a titolo indicativo.
- 2) Il margine della foresta a contatto con le zone edificabili iscritto nel Piano delle zone edificabili (tavola n° 2 [Variante 2004]), ha invece valore vincolante conformemente all'art 10, cpv 2 della Legge forestale (LFo).
- 3) In caso di dissodamento la superficie dissodata é attribuita alla zona d'utilizzazione per la quale il dissodamento é stato autorizzato.
- 4) Se in seguito ad accertamenti l'Autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la stessa sarà attribuita alla zona d'utilizzazione più affine ad essa limitrofa.

Art. 13

Zona agricola

- 1) La zona agricola indicata nei piani del paesaggio in scala 1:5000 e 1:1000 comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.
- 2) Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
- 3) Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT e al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
- 4) L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

⁵ Articolo modificato dal CdS ris. 2508 del 15.05.1996

Art. 14
Territorio senza
destinazione
specifica

Il territorio senza destinazione specifica é quella parte di territorio per la quale il piano non prevede degli obiettivi specifici d'utilizzazione.

Tutto questo territorio é soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della legislazione cantonale d'applicazione.

Art. 15⁶
Zone
di protezione
delle captazioni

Per queste zone valgono le disposizioni emanate dalla Sezione protezione aria e acqua (SPAA) del Dipartimento del Territorio e le "Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee" (edizione parzialmente riveduta nel 1982).

Art. 16⁷
Corsi d'acqua

Sui piani sono segnati i principali corsi d'acqua. Tutte le opere ed i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tener conto degli obiettivi del piano e delle disposizioni dell'Ufficio arginature e dell'Ufficio protezione natura del Dipartimento del Territorio.

Art. 17
Punti di vista
e zone di
salvaguardia
delle visuale

I punti di vista segnati sul piano comportano un settore di protezione. Per la sua tutela il Municipio ha la facoltà d'imporre limitazioni d'altezza e d'ubicazione per installazioni e manufatti, nonché restrizioni alla formazione e alla crescita eccessiva delle piantagioni e dell'imboschimento.

⁶ Articolo modificato dal CdS ris. 2508 del 15.05.1996

⁷ Articolo modificato dal CdS ris. 2508 del 15.05.1996

Art. 18

Monumenti culturali

- 1) I beni culturali d'importanza locale sono indicati sul Piano del paesaggio 1:5000 (tavola n° 125-803 [1996]) con un quadratino rosso. Essi sono:
 - 1) La chiesa parrocchiale dei Santi Maria e Carlo Borromeo;
 - 2) La nevèra al mappale n° 22;
 - 3) Il ponte in pietra sulla Breggia.
- 2) Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità, ostacolare la vista o alterare l'ambiente circostante degli oggetti segnalati.
Il Municipio può prescrivere le misure necessarie per una loro idonea conservazione.

Art. 19

Tutela dei ritrovamenti archeologici

I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici del 26 gennaio 1942.

Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o di altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio e all'Ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento del Territorio.

Art. 20⁸

Edifici fuori dalla zona edificabile

Gli interventi nel territorio comunale situato fuori dalle zone edificabili e definito dalla scheda 8.5 del Piano direttore cantonale quale "Paesaggio con edifici e impianti degni di protezione" devono mirare alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale.

⁸ Articolo modificato dal CdS ris. 2488 del 23.05.2006

Gli interventi attuabili dipendono dalla categoria cui è stato assegnato ciascun edificio e dalla loro appartenenza o meno ad un paesaggio con edifici o impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del Piano Direttore cantonale.

Fino alla messa in atto di tutte le misure previste nella scheda 8.5 del PD, con le condizioni apportate dal Consiglio federale nella sua decisione d'approvazione del 30 gennaio 2002, l'inventario e le rispettive classificazioni in esso contenute non sanciscono il diritto a poter realizzare gli interventi ammessi ai sensi dei seguenti punti 1.1 e 1.3.

Gli edifici fuori zona edificabile del comune di Casima sono stati attribuiti alle seguenti diverse categorie:

- meritevole di conservazione dove è ammesso il cambiamento di destinazione (categoria 1a);
- rustico agricolo o rustico di ridotte dimensioni (categoria 1d);
- diroccato non ricostruibile (categoria 2);
- edificio già trasformato (categoria 3);
- edificio rilevato (categoria 4).

Per gli edifici appartenenti alla categoria 1a la trasformazione, ossia il risanamento con cambiamento di destinazione, è concessa se gli stessi sono ubicati all'interno di un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del Piano Direttore cantonale e purché non inclusi nell'area forestale o in aree soggette a forti pericoli naturali.

La tabella della valutazione fa stato quale documento che designa la categoria in cui ogni edificio è stato classificato.

La classificazione non è valida a tempo indeterminato; essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione ed appartengano ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del Piano Direttore cantonale.

1) Norme edilizie.

L'utilizzazione degli edifici ubicati fuori zona edificabile a scopo di residenza primaria è di principio esclusa.

Essa è ammessa per gli edifici nro. 10 sul fmn. 205, nro. 11 sul fmn. 183, nro. 17 sul fmn. 145, nro. 20 sul fmn. 127, nro. 22 sul fmn. 116, nro. 23 sul fmn. 115, nro. 24 sul fmn. 115, nro. 26 sul fmn. 87, nro. 27 sul fmn. 265, nro. 28 sul fmn. 264, nro. 30 sul fmn. 89 e nro. 31 sul fmn. 267.

1.1 Per la riattazione o la trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (cat. 1a - d) sono da osservare le seguenti modalità d'intervento:

- a) i muri di facciata devono essere mantenuti nella loro forma e struttura originaria. Per rappezzi e aggiunte é richiesto l'uso di materiali e di procedimenti costruttivi coerenti con quelli d'origine;
- b) di regola sono da mantenere le originarie finestre e prese di luce. La formazione di nuove aperture e la modifica di quelle esistenti é ammessa in via eccezionale e dev'essere compatibile con la composizione generale della facciata.
- c) elementi di pregio architettonico ed ambientale quali cornici in pietra, portali, decorazioni, recinzioni, pavimentazioni, ecc. devono essere salvaguardati;
- d) è esclusa la formazione di nuovi balconi;
- e) non può essere modificata la geometria del tetto. La pendenza e la sporgenza delle falde devono riflettere quelle originarie e adeguarsi alle caratteristiche della regione. È esclusa la formazione di lucernari o di squarci nelle falde;
- f) come materiale di copertura sono ammesse le piode calcaree posate secondo le tecniche del luogo e le tegole laterizie rosse piane, tipo marsigliesi. I tetti in piode in buono stato devono essere mantenuti.

1.2 Per gli edifici diroccati (non ricostruibili):

Non é ammessa la ricostruzione di questi edifici.

1.3 Per gli edifici rustici già trasformati:

Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili dell'aspetto esterno), di trasformazione delle parti di edificio non ancora utilizzate a scopo residenziale. Interventi più complessi sono ammessi solo se risultano finalizzati all'effettivo recupero dell'edificio originario.

Per le modalità d'intervento valgono le disposizioni elencate al paragrafo 1.1.

1.4 Per gli altri edifici rilevati:

Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv 2 lett. a) e art. 24 LPT.

2) Sistemazione esterna.

La sistemazione esterna deve essere improntata sul mantenimento degli elementi di pregio ambientale; in particolare sono da salvaguardare terrazzamenti, muri a secco in pietra ed altri manufatti tradizionali, come pure i percorsi storici esistenti.

Di regola non sono ammesse la formazione di terrapieni, di pavimentazioni esterne e la modifica dell'andamento naturale del terreno attorno alla costruzione.

Le recinzioni fisse necessarie per delimitare le aree con funzione di orto o di giardino devono essere in consonanza con le esigenze dell'utilizzazione agricola e adeguarsi - per esecuzione e uso di materiali - alle caratteristiche ambientali del luogo.

La trasformazione non deve esigere la realizzazione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 OPT).

Le superfici prative non utilizzate per l'agricoltura devono essere mantenute (sfalcio annuale); i proprietari e gli utenti di edifici trasformati devono tollerare le immissioni derivanti dal corretto esercizio agricolo dei terreni circostanti.

Per nuove piantagioni ornamentali sono da privilegiare le specie indigene.

3) Impianti tecnici.

L'autorizzazione edilizia non crea diritti particolari per quanto concerne l'approvvigionamento d'acqua potabile e l'estensione o il miglioramento dei servizi esistenti e delle infrastrutture pubbliche.

Per gli edifici utilizzabili quali abitazioni primarie é obbligatorio l'allacciamento alla fognatura comunale o la costruzione d'un impianto di fitodepurazione secondo quanto é indicato nel PGS comunale.

4) Requisiti per la domanda di costruzione.

Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della Legge edilizia.

La documentazione per la domanda di costruzione deve comprendere:

- il rilievo fotografico completo dell'edificio documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione;
- i piani (pianche, sezioni e facciate) in scala 1:50 necessari alla completa comprensione del progetto in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) sull'edificio esistente.

Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria e i materiali che s'intendono utilizzare.

Art. 21
Elementi
naturali protetti

- 1) Sono considerati elementi naturali protetti gli oggetti e gli ambienti di particolare pregio naturalistico e paesaggistico, quali:
 - i corsi d'acqua liberi e le loro rive;
 - i muri a secco in buono stato;
 - le siepi naturali.

- 2) Per gli interventi che comportano un'apprezzabile modifica delle caratteristiche di elementi naturali é richiesto il preavviso dell'Ufficio protezione naturale del Dipartimento del Territorio.

Art. 22
Depositi

Su tutto il comprensorio comunale (fatta eccezione per le aree appositamente riservate allo scopo dal Municipio, d'intesa con le Autorità cantonali competenti) sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere.

Art. 23
Roulottes,
"mobil-homes"

Su tutto il territorio comunale é vietata la posa di case prefabbricate trainabili tipo "mobil-homes", roulottes o simili.

Art. 24
Aree soggette
a pericolo
naturale

- 1) Il territorio soggetto a pericolo naturale (alluvionamento) é stato riportato nel PR sulla scorta delle indicazioni desunte dal rapporto allestito dall'Istituto geologico cantonale [luglio 1992].
- 2)⁹ All'interno di quest'area ogni intervento edificatorio dovrà tenere in considerazione, in fase progettuale, le problematiche relative al pericolo d'alluvionamento (distanza di sicurezza dalla sponde, corretto dimensionamento di eventuali manufatti trasversali alla Breggia, ecc.).

⁹ Articolo modificato dal CdS ris. 2508 del 15.05.1996

B) Piano delle zone

Art. 25¹⁰ **Elenco delle** **zone edificabili**

Il territorio edificabile di Casima é suddiviso nelle seguenti zone:

Zona NV (nucleo di villaggio);

Zona CN (di completazione del nucleo);

Zona ZP (zona con prescrizioni particolari).

Art. 26 **NV** **(Zona del nucleo** **di villaggio)**

1) **Comprensorio.**

È costituito dall'agglomerato antico di Casima e dagli spazi liberi che lo contornano, indicati sul piano di dettaglio in colore marrone.

2) **Finalità.**

Per questa zona il PR propugna la salvaguardia dei caratteri morfologici degli edifici ed il mantenimento degli spazi liberi e dei manufatti di valore ambientale.

3) **Interventi ammessi.**

Nel rispetto degli obiettivi sopraenunciati sono ammessi, anche cumulativamente, i seguenti tipo d'intervento:

- il riattamento, ossia il risanamento senza ampliamento o cambiamento di destinazione;
- la trasformazione, ossia il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti;
- la ricostruzione, ossia il ripristino di parti di edificio o di edifici in palese stato di rovina o staticamente instabili, come pure di

¹⁰ Articolo modificato dal CdS ris. 2508 del 15.05.1996

edifici demoliti o distrutti di recente, nel rispetto della volumetria originaria;

- la demolizione - senza obbligo di ricostruzione immediata - di edifici o parti di edificio accessori o principali estranei o insignificanti per il contesto ambientale del nucleo;
- limitati ampliamenti - giustificati da reali esigenze d'abitabilità - che si adeguano ai caratteri tipologici dell'edificio e tali da non snaturare l'ambiente circostante;
- nuove costruzioni all'interno dei comparti edificabili indicati sul Piano delle zone edificabili (tavola n° 2 [Variante 2004]).

4) Manutenzione.

Il proprietario é tenuto alla manutenzione degli edifici (in particolare dei tetti, delle facciate, dei pluviali, ecc.) dei manufatti quali muri di recinzione o di sostegno, scalinate, portici, ecc. e degli spazi liberi (orti, giardini), per evitare il loro degradamento e abbandono.

Il Municipio può ordinare le opere di risanamento indispensabili e provvedervi direttamente, a carico del proprietario, in caso d'urgenza o d'inadempimento.

5) Modalità d'intervento.

Gli interventi edilizi elencati al paragrafo 3) devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- Muri e facciate.

I muri di facciata ed i muri maestri devono essere mantenuti, salvo nei casi di palese rovina; le facciate sono da restaurare in modo conforme alla loro situazione d'origine; se intonacate possono essere rappezzate con materiali e procedimenti conformi all'esistente.

Per il trattamento delle facciate sono da utilizzare tinte alla calce o al minerale, rispettando i colori del posto. Sono esclusi gli intonaci plastici o di colore bianco crudo.

- Aperture.

Aperture esistenti che per forma ed esecuzione qualificano il disegno della facciata devono essere mantenute.

Nuove aperture devono inserirsi, quanto a disposizione, dimensione e proporzioni, nella composizione delle facciate antiche.

Nella trasformazione di rustici e sottotetti é ammesso il mantenimento delle aperture esistenti. Esse potranno essere munite di serramenti posati al filo interno dei muri.

Sono ammessi il rifacimento e la posa di persiane di tipo tradizionale, a ventola per le case di carattere civile o ad anta piena con tavole verticali per gli edifici di carattere rustico. È vietata la posa di avvolgibili esterni.

- Balconi.

Balconi e davanzali antichi devono essere mantenuti. È ammessa la formazione di nuovi balconi in pietra naturale o artificiale purché abbiano dimensioni che rispettose di quelle tradizionali ed un parapetto in ferro con disegno semplice (aste verticali).

- Tetti.

La geometria generale dei tetti, le quote dei colmi e delle gronde, la pendenza delle falde ed il loro orientamento devono essere sostanzialmente mantenuti.

Tetti in piodo o in coppi antichi possono essere mantenuti e riparati con l'uso di materiale idoneo, posato secondo le tecniche tradizionali.

Per la costruzione dei tetti nuovi o in caso di sostituzione della copertura di quelli esistenti sono da utilizzare tegole laterizie rosse piane, tipo marsigliesi.

Sono vietate la formazione di squarci nei tetti, le coperture piane e la posa di lucernari vetrati piani sulle falde del tetto. È ammessa la creazione di piccoli abbaini necessari per l'accesso al tetto.

- Gronda

I travetti di gronda devono rimanere in vista.

È escluso il rivestimento della faccia inferiore della gronda con perline o altri materiali.

Le cornici di gronda in pietra, mattoni o sagomate a stucco devono essere mantenute.

6) Nuove costruzioni

All'interno dei comparti edificabili indicati sul Piano delle zone edificabili sono ammesse nuove costruzioni (integrate o

accostate a quelle esistenti), nel rispetto delle condizioni seguenti:

- La progettazione deve tendere a risultati di buona qualità formale; segnatamente per quanto concerne l'accostamento del nuovo corpo di fabbrica all'edificio esistente ed il suo inserimento nel contesto ambientale. La costruzione deve costituire un prolungamento organico dell'edificio esistente e non può quindi basarsi unicamente - dal punto di vista progettuale - sul semplice sviluppo volumetrico dei perimetri fissati nel piano per i singoli comparti edificabili.
- Devono essere rispettati gli arretramenti e gli allineamenti proposti dal piano.
- Le nuove edificazioni devono essere destinate esclusivamente alla residenza primaria.

In particolare sono da osservare le modalità d'intervento seguenti:

- Comparto 1 (mappale n° 175)

Il nuovo corpo di fabbrica deve costituire un prolungamento planivolumetrico del subalterno C; è richiesto l'adeguamento dell'altezza a quella della costruzione esistente ed il rispetto dell'allineamento lungo il fronte stradale.

L'estensione massima dell'ampliamento in direzione est è ml 7.50, così come indicato dalla linea d'arretramento riportata sul piano.

Il nuovo tetto deve riprendere l'andamento della linea di colmo e la pendenza delle falde di quello esistente.

- Comparto 2 (mappale n° 31)

L'altezza della nuova costruzione da ubicare all'interno del comparto delimitato da linee d'arretramento non deve superare quella dell'adiacente costruzione (mappale n° 30).

In caso d'edificazione è richiesta la demolizione del subalterno A. Il tetto dovrà essere a 2 falde, con pendenza analoga a quella dell'edificio contiguo e linea di colmo parallela alle curve di livello del terreno.

- Comparto 3 (mappale n° 13)

La nuova edificazione, di saldatura tra i subalterni A e B, deve rispettare gli allineamenti obbligatori indicati dal piano.

Sul fronte stradale l'altezza della nuova costruzione deve adeguarsi a quella degli edifici adiacenti.

È richiesta la formazione di un tetto a falde, con linea di colmo analoga a quella dei tetti adiacenti.

- Comparto 4 (mappale n° 12)

L'estensione massima del comparto in direzione nord é di ml 6.00.

La parte aggiunta deve adeguarsi all'altezza del subalterno A e alla conformazione del tetto esistente.

- Comparto 5 (mappale n° 9)

Il criterio d'intervento può essere impostato sulle seguenti due ipotesi:

- a) edificazione come ampliamento del subalterno A (con demolizione del subalterno B);
- b) nuova costruzione (con demolizione dei subalterni A e B).

L'altezza massima del colmo del tetto dev'essere orientata secondo le curve del terreno, la pendenza delle falde deve adeguarsi a quelle dei tetti adiacenti. In direzione sud l'estensione massima del comparto é di ml 9.00; verso ovest é di ml 3.50 dal confine stradale, come indicato sul piano.

- Comparto 6 (mappale n° 4)

Altezza massima della costruzione: ml 9.00.

In direzione nord l'estensione massima del comparto é di ml 3.50 dal confine con la particella n° 9.

La linea di colmo del tetto dev'essere orientata secondo le curve di livello del terreno.

- Comparto 7

Altezza massima della costruzione: ml 9.00.

Estensione massima del comparto in direzione nord: ml 10.00 misurati dallo spigolo del subalterno A.

La linea di colmo del tetto dev'essere orientata secondo le curve di livello del terreno.

- Comparto 8

Altezza massima della costruzione: ml 4.50 dalla quota della strada cantonale.

Tetti a falde, con linea di colmo parallela al fronte stradale.

La pendenza e sporgenza delle falde devono essere adeguate a quelle degli edifici adiacenti.

7)¹¹ Posteggi.

Essendo la formazione dei posteggi privati e di autorimesse preclusa per parte del nucleo e sovente in contrasto con gli obiettivi di protezione ambientale, il Municipio farà uso delle facoltà di deroga previste dall'art. 32 NAPR, senza prelevare il contributo sostitutivo ivi previsto.

8) Facciate di valore ambientale.

Il Piano delle zone edificabili segnala i principali fronti stradali e le facciate di edifici singoli che contribuiscono a caratterizzare l'aspetto di località del nucleo.

Per queste facciate non sono ammesse, in linea di principio, nuove aperture o la modifica di quelle esistenti. Anche l'aggiunta di nuovi balconi può essere esclusa qualora risultasse in contrasto con l'espressione architettonica della facciata.

9) Spazi liberi di valore ambientale.

Le aree inedificate di valore ambientale indicate sul piano di dettaglio devono rimanere libere da costruzioni, con l'esclusione di piccoli manufatti necessari per la pulizia e la manutenzione dei fondi. In caso di nuove piantagioni sono da prediligere le specie indigene.

10) Porticati e passaggi coperti.

I passaggi coperti evidenziati sul piano devono essere mantenuti. In caso di risanamento sono da eliminare eventuali alterazioni e sovrapposizioni in contrasto con il carattere originario della costruzione.

¹¹ Articolo modificato dal CdS ris. 2508 del 15.05.1996

Art. 27
CN
(Zona di
completazione
del nucleo)

1) Comprensorio.

La zona CN si estende sul comprensorio terrazzato ubicato ad est dell'agglomerato tradizionale, ed é indicata sul PR in colore arancione.

2) Finalità.

Per questa zona il PR ha come obiettivo l'insediamento di nuove abitazioni primarie, in modo da favorire il mantenimento della popolazione del Comune.

Tenuto conto del particolare contesto territoriale l'edificazione dovrà risultare qualificata dal punto di vista del suo inserimento ambientale e dell'espressione formale, privilegiando volumetrie compatte che richiamano i rapporti spaziali presenti nel nucleo originario.

3) Disposizioni edilizie.

Le nuove edificazioni devono essere disposte parallelamente o perpendicolarmente alla pendenza del terreno.

- Altezza massima degli edifici: ml 10.50

- Altezza minima degli edifici (misurata sul prospetto a valle della costruzione): ml 7.50

- Tetto a falde, con pendenza compresa tra il 30% ed il 40%.

Materiale di copertura ammesso: tegole laterizie piane di colore rosso, tipo marsigliesi.

- Distanze minime:
verso un edificio senza aperture: ml 3.00
o in contiguità

verso un edificio con aperture: ml 4.00

4)¹² Comparto con obbligo di piano di quartiere.

Per il comparto indicato sul Piano delle zone edificabili con raster rigato l'edificabilità é ammessa solo sulla base di un piano di

¹² Articolo modificato dal CdS ris. 2508 del 15.05.1996

quartiere (ai sensi dell'art. 56 LALPT), comprendente tutta l'area così assegnata.

Il piano di quartiere, realizzabile anche a tappe, deve poggiare sul conseguimento dei seguenti obiettivi:

- ricomposizione particellare obbligatoria dei fondi attraverso un nuovo disegno coerente con la disposizione urbanistica degli edifici proposti, ai sensi degli art. 83 e 84 LALPT, da realizzarsi utilizzando gli istituti del raggruppamento volontario o, eventualmente, della permuta generale ai sensi della legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni del 23 novembre 1970.
- ricerca di razionale sfruttamento delle possibilità edificatorie, con l'insediamento di tipologie analoghe a quelle ammesse al § 3 e con l'esclusione di abitazioni sviluppate su di un solo piano;
- disposizione degli edifici che favorisca la chiara definizione di un fronte edificato sul lato a valle del comprensorio, a tutela dell'aspetto di località.

5) Sistemazione esterna.

La sistemazione del terreno attorno alle costruzioni deve rispettare - nei limiti del possibile - il profilo naturale e l'esistente andamento dei terrazzamenti.

Opere di recinzione, di pavimentazione e piantagioni devono inserirsi correttamente nel contesto ambientale. Per le piantagioni sono da privilegiare le specie indigene.

Art. 28 **ZP** **(Zona con** **prescrizioni** **particolari)**

- 1) La Zona con prescrizioni particolari è destinata all'insediamento di un deposito di macchinari e materiali di costruzione, conformemente al progetto (20 aprile 1989) approvato dal Municipio. È esclusa l'utilizzazione residenziale.
- 2) Il nuovo magazzino dev'essere ubicato all'interno del comparto edificabile 9, con dimensioni massime di ml 9.00 x 21.50 come indicato sull'estratto di PR allegato alle presenti norme (allegato n° 1).

- 3) Modalità d'intervento:
- Altezza massima dell'edificio: ml 6.20 misurato alla quota della strada cantonale.
 - Altezza massima del colmo: ml 8.50 misurato dalla quota della strada cantonale.
 - È richiesta la formazione di un tetto di falde con colmo parallelo al lato più lungo della costruzione. Come materiale di copertura sono da utilizzare tegole laterizie piane di colore rosso, tipo marsigliesi.
 - L'accesso veicolare é ammesso dal lato sud della costruzione. L'area pavimentata non può superare le dimensioni di ml 12.00 x ml 9.00 indicate sul piano.
 - È ammessa la realizzazione di un piccolo servizio igienico, a condizione che le acque residuali siano allacciate al sistema di canalizzazione della vicina stalla.

Art. 29
Compendio
dello stato
d'urbanizzazione

I documenti del Compendio dello stato d'urbanizzazione (doc. 6 nell'incarto) forniscono le indicazioni fondamentali sullo stato attuale dell'urbanizzazione dei fondi edificabili del Comune.

C) Piano del traffico

Art. 30 **Definizione**

Il piano del traffico indica la rete delle strade esistenti di quelle progettate (delle quali definisce la funzione), come pure i posteggi pubblici e le loro caratteristiche.

Art. 31 **Accessi**

Gli accessi a strade e piazze pubbliche non devono arrecare disturbi o pericolo alla circolazione
La formazione di accessi privati in corrispondenza delle strade comunali soggiace all'approvazione del Municipio; in corrispondenza quelle cantonali al Cantone.

Art. 32 **Autorimesse e posteggi**

Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti é obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS (Unione dei professionisti svizzeri della strada).

In particolare:

- a) per le abitazioni: 1 posto auto ogni appartamento; per appartamenti superiori a 100 mq 1 posto auto ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore;
- b) per gli uffici: 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda;
- c) per i negozi: 1 posto auto ogni 30 mq di superficie utile lorda;
- d) per i laboratori: di regola vale la norma di 1 posto auto ogni 2 addetti;
- e) per gli esercizi pubblici: 1 posto auto ogni 8 mq di superficie utile lorda e 1 posto auto ogni 2.5 letti.

Per tutti gli altri casi suscettibili di provocare fabbisogni particolari le esigenze minime sono fissate caso per caso tenuto conto delle norme VSS e dell'esperienza.

Quando la formazione di posteggi risultasse tecnicamente impossibile o fosse in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia dei valori ambientali, il Municipio imporrà ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

D) Piano degli edifici ed attrezzature d'interesse pubblico (EP/AP)

Art. 33 **Edifici** **e attrezzature** **pubbliche**

Comprende le aree adibite o riservate esclusivamente per gli edifici e le attrezzature d'interesse pubblico, indicate sul piano in colore verde.

E) Piano indicativo dei servizi pubblici

Art. 34 **Definizione**

Il Piano dei servizi pubblici (tavola n° 125-806 [1996]) schematizza le opere esistenti e gli interventi progettati per l'acquedotto. Per quanto riguarda le canalizzazioni e le altre opere di fognatura vale invece il catasto delle canalizzazioni comunali inserito nel PGS [2004] in quanto la rete é stata totalmente costruita.

Allegato 1
Particella con prescrizioni particolari

(Art. 28 NAPR)

