Piano regolatore della Sezione di Pregassona, Comune di Pregassona



PIANO DEGLI INTERVENTI NEI NUCLEI, SEZIONE DI PREGASSONA....3
CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI....3
1 Base legale....3
2 Legislazione applicabile....3
3 Scopo....3
4 Comprensorio....3
5 Componenti....4
6 Definizioni....4
CAPITOLO II - NORME EDILIZIE PARTICOLARI....5
7 Criteri d'intervento....5
8 Manutenzione....5
9 Risanamento conservativo....5
10 Edifici con prescrizioni particolari....6
11 Nuove edificazioni....8
13 Distanze....8
14 Spazi liberi....8
15 Spazi liberi di valore ambientale....9
16 Oggetti di valore ambientale....9
17 Porticati....9
18 Oggetti culturali....9
19 Costruzioni pregevoli....9
20 Contributi e interventi....10
21 Posteggi....10
22 Entrata in vigore....10

PIANO DEGLI INTERVENTI NEI NUCLEI, SEZIONE DI PREGASSONA

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

1 Base legale

Il Piano degli interventi ammessi nei nuclei di Pregassona si basa sull'art. 15 delle Norme di attuazione del Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato il 12 agosto 1980 con risoluzione n. 2609.

2 Legislazione applicabile

Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti prescrizioni sono applicabili:
- le Leggi e prescrizioni federali e cantonali che riguardano direttamente o indirettamente la materia;
- le prescrizioni comunali stabilite dalle Norme di attuazione e dal Regolamento edilizio del PR in vigore.

3 Scopo

Il Piano si prefigge i seguenti obiettivi:
- salvaguardare l'impianto urbanistico degli agglomerati di Orlino, Corte, Ligaino, Sala, Pregassona e dei loro immediati dintorni;
- proteggere i caratteri morfologici e tipologici del tessuto antico e delle costruzioni di interesse architettonico e ambientale;
- disciplinare gli interventi edilizi di risanamento e di trasformazione della struttura edilizia;
- consentire nuove edificazioni su alcune perticelle ai margini del tessuto antico.

4 Comprensorio

Il Piano degli interventi nei nuclei è applicabile nella zona di nucleo indicata sui Piani di dettaglio in scala 1:500, comprendente gli agglomerati antichi di:
- Orlino;
- Corte;
- Ligaino;
- Pregassona;
- Sala.

5 Componenti

Il Piano si compone dei seguenti allegati:

- Piani degli interventi ammessi nei nuclei, in scala 1:500:
  Piano n. 1: nuclei di Pregassona e Sala;
  Piano n. 2: nuclei di Orlino, Corte, Ligaino;
- Piani delle varianti di azzonamento al Piano delle zone edificabili in vigore, in scala 1:500:
  Piano n. 3: nuclei di Pregassona e Sala;
  Piano n. 4: nuclei di Orlino, Corte, Ligaino;
- Norme di attuazione;
- Rapporto di pianificazione.

6 Definizioni

1. Per le definizioni della superficie utile lorda, delle distanze, delle altezze e del modo di misurarle, e di altro ancora fanno stato la Legge edilizia cantonale (13 marzo 1991), il Regolamento di applicazione (9 dicembre 1992), le Norme di attuazione del PR ed il Regolamento edilizio comunale.
2. Interventi edilizi
a. riattamento, s'intende il risanamento di un edificio, senza ampliamento o cambiamento di destinazione;
b. trasformazione, s'intende il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti;
c. ricostruzione, s'intene il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.
Per limitati ampliamenti derivanti da casi di rigore o da giustificate esigenze tecniche il Municipio ha facoltà di deroga.
3. Linea di arretramento
La linea di arretramento costituische il limite fino al quale è possibile costruire; essa vale sia per la nuove costruzioni che per le ricostruzioni.
4. Linea di costruzione
La linea di costruzione costituisce l'allineamento sul quale deve obbligatoriamente essere costruita la facciata di un edificio.
Possono essere concesse sporgenze dalla linea di costruzione (per balconi o gronde) o rientranze dalla stessa.

CAPITOLO II - NORME EDILIZIE PARTICOLARI

7 Criteri d'intervento

L'attività edilizia all'interno delle zone di nucleo stabilite dal presente Piano è impostata sui seguenti criteri d'intervento:
a. manutenzione;
b. risanamento conservativo;
c. sopraelevazione e risanamento ambientale;
d. nuova edificazione.

8 Manutenzione

Per evitare il degradamento ambientale degli edifici e dei fondi inseriti nel Piano è obbligatoria la manutenzione regolare di:
a. Edifici in particolare degli elementi esterni quali i tetti, le grondaie e i pluviali, i muri e l'intonaco delle facciate.
b. Spazi e manufatti esterni in particolare manufatti antichi quali cortili, muri di recinzione e di sostegno, scale e gradinate, cancelli, ecc. e spazi verdi quali orti e giardini. In caso di nuove piantagioni si terrà conto dei caratteri locali, evitando l'introduzione di specie estranee.
Il Municipio può ordinare le opere di risanamento indispensabili.
In caso di urgenza o di inadempimento vi provvede direttamente a carico del proprietario.

9 Risanamento conservativo

1. Per le particelle inserite in zona del nucleo tradizionale, non soggette a prescrizioni particolari, gli interventi sono impostati sul principio del risanamento conservativo. Il risanamento conservativo implica:
a. la conservazione dei caratteri tipologici e morfologici principali degli edifici, dei manufatti e degli spazi esterni;
b. la possibilità di risanare le parti costruttivamente guaste, nonché di riordinare le parti funzionalmente e formalmente carenti.
2. Interventi ammessi, anche cumulativamente:
- il riattamento, la trasformazione e la ricostruzione di un edificio (v. art. 6);
- la demolizione senza obbligo di ricostruzione, di corpi accessori o di parti di fabbricato in palese stato di rovina alla condizione che l'intervento non porti allo scadimento ambientale dell'edificio e dei suoi immediati dintorni.
3. Modalità d'intervento:
- Muri: i muri di facciata ed i muri maestri devono essere mantenuti, salvo nei casi di palese rovina.
- Solette: le quote delle solette esistenti dovranno, di regola, essere mantenute. In ogni modo devono essere salvaguardate le quote delle aperture esistenti sulle facciate.

- Tetti: la geometria generale dei tetti, le quote dei colmi e delle gronde, le pendenze delle falde devono essere sostanzialmente mantenute. Le coperture in buono stato, eseguite in coppi antichi sono da mantenere. In caso di pronunciato deterioramento e per il rifacimento dei tetti attualmente coperti con altri materiali possono essere utilizzate le tegole rosse piane o coppi, posati alla piemontese. È vietata la formazione di squarci nelle falde e di terrazze, nonché la posa di lucernari.
- Gronda: la sporgenza della gronda deve essere sostanzialmente mantenuta. I travetti di gronda sono da lasciare in vista. È vietato il rivestimento dei sottogronda con perline o altro materiale. Le cornici di gronda in pietra, mattoni o sagomate devono essere salvaguardate.
- Aperture: è vietata la formazione di nuove aperture in palese contrasto con i caratteri architettonici delle facciate antiche. Singole aperture, che per forma o materiali qualificano il disegno delle facciate, non possono essere modificate. Nella trasformazione di rustici e stalle è ammesso il mantenimento delle aperture esistenti, che possono essere munite di serramenti alla condizione che siano arretrati rispetto al muro di facciata, in ogni caso sono da posare almeno sul filo interno dei muri. Anche per la chiusura con vetrate di loggiati e di verande è richiesto l'arretramento del serramento. Per le vetrate di dimensioni superiori all'apertura delle finestre tradizionali è esclusa la posa di gelosie o imposte.
- Persiane e porte: in caso di rifacimento o di posa di persiane sono richieste:- ante a ventola di tipo tradizionale per le case di carattere civile; -ante piene a tavole verticali per le case di carattere rustico. In ogni caso sono esclusi gli avvolgibili e le tapparelle a pacchetto posati all'esterno. Nuovi portoni e porte devono adattarsi, come materiale e fattura, ai modelli tradizionali.
- Balconi: è esclusa la formazione di nuovi balconi o di ballatoi. Quelli esistenti possono essere rinnovati con l'uso di materiali e tecniche che si ambientano con quelli tradizionali.
- Facciate: in caso di risanamento parziale e di aggiunte è richiesta un'esecuzione con materiali e procedimenti che adeguano alle preesistenze. Archi e incorniciature in pietra lavorata non possono essere intonacati, ne ridipinti. Per l'imbiancatura delle facciate sono da utilizzare tinte alla calce o al minerale, con colori derivati da tonalità terrose.
- Elementi estranei alla tipologia dell'edificio in caso di rifacimento delle facciate o di modifica delle aperture esterne è richiesta l'eliminazione degli elementi aggiunti che non si ambientano con l'espressione architettonica della costruzione, oppure la loro sostituzione con nuovi manufatti che si inseriscono nel disegno della facciata.

10 Edifici con prescrizioni particolari

1. Edifici ampliabili
Sui Piani di dettaglio sono indicate con un triangolo, un quadrato o un cerchio giallo le costruzioni per le quali il PR ammette la sopraelevazione, secondo i seguenti criteri d'intervento:

a. Triangolo giallo: innalzamento ammesso fino alla quota dell'edificio contiguo

Nucleo di Pregassona:
mapp. 384, sub. A fino a quota no. 383;

Nucleo di Ligaino:
mapp. 121, sub. A fino quota no. 137A;
mapp. 135 fino quota no. 134;
mapp. 146 fino quota no. 145A
mapp. 147, sub. A fino quota no. 145A.

Nucleo di Corte:
mapp. 106, sub A fino quota no. 107A.

b. Quadrato giallo: innalzamento ammesso per l'utilizzazione residenziale del piano sottotetto

Nucleo di Ligaino:
mapp. 145 (aumento massimo di altezza: fino quota edificio al mapp. no. 139A).

c. Cerchio giallo: innalzamento ammesso per l'utilizzazione di 2 piani abitabili (piano terreno e primo piano), con possibilità di modifica della quota dell'esistente solettaL'altezza massima dell'edificio non potrà superare i m 7.00.

Nucleo di Ligaino:
mapp. 138.

Nucleo di Orlino:
mapp. 1633.
In ogni caso la parte aggiunta deve armonizzare con le preesistenze per quanto concerne la formazione di nuove aperture, l'intonacatura, il rifacimento del tetto, ecc.

2. Edifici soggetti a risanamento ambientale:
Il PR ammette la ricomposizione delle facciate e la ristrutturazione globale dell' edificio ubicato sul fondi mappale nn. 410, sub I in funzione di un suo più qualificato inserimento ambientale nel contesto del nucleo. Per il subalterno I sulla particella no. 410 è concessa la sopraelevazione con aggiunta di un piano abitabile alla condizione che il progetto di ristrutturazione globale risulti anche qualificato per l'espressione architettonica e l'inserimento ambientale della costruzione nel contesto del nucleo.
Il Municipio giudica in merito, insieme alle competenti autorità cantonali.

11 Nuove edificazioni

1. All'interno dei comparti A (mapp. no. 147, Ligaino), B (mapp. no. 139, Ligaino) e C (mapp. no. 600, Sala) sono ammesse nuove costruzioni residenziali alle seguenti condizioni:
a. la progettazione dell'edificio deve tener conto del particolare contesto ambientale nel quale viene inserito; essa deve tendere ad un risultato qualificato nell'espressione architettonica e formale;
b. l'edificazione deve realizzarsi all'interno del comparto, delimitato da linee di arretramento e di costruzione (v. art. 6).
2. Comparto A, nucleo di Ligaino
prescrizioni per l'edificazione:
a. altezza massima dell'edificio: come subalterno A;
b. altezza massima del colmo: come subalterno A;
3. Comparto B, nucleo di Ligaino
prescrizioni per l'edificazione:
a. altezza massima dell'edificio: come subalterno A;
b. altezza massima del colmo: come subalterno A;
c. superficie utile lorda massima della costruzione aggiunta: 150 m².
4. Comparto C, nucleo di Sala
a. altezza massima dell'edificio: come subalterno A;
b. superficie utile lorda massima (nuova edificazione): m² 500;
c. pendenza dal tetto: come edificio contiguo.
5. Le aree esterne ai comparti B e C sono da considerare come spazi liberi (v. art. 14 delle presenti norme di attuazione).

13 Distanze

Per gli interventi non regolamentati da linee di arretramento o di costruzione sono da rispettare le seguenti distanze minime:
- verso un fondo aperto: a confine o a m 1.50;
- verso un edificio senza aperture: in contigiutà o a m 3.00;
- verso un edificio con aperture: a m 4.00.

14 Spazi liberi

Negli spazi inedificati all'interno e sulla corona del nucleo (con l'esclusione dei comparti edificabili segnalati) non sono ammesse nuove costruzioni salvo piccoli accessori necessari per la manutenzione di giardini e fondi. Sull'area di proprietà comunale è ammessa la realizzazione di piccole infrastrutture legate all'arredo del verde pubblico. Le costruzioni devono integrarsi decorosamente nel contesto ambiantale del nucleo. Eventuali

nuove piantagioni sono ammesse solo con l'utilizzazione di specie indigene.

15 Spazi liberi di valore ambientale

Il Piano segnala alcuni spazi liberi di valore ambientale, sia di correlazione al tessuto edificato che all'interno dello stesso.
Per queste aree si propugna il mantenimento delle attuali utilizzazioni (giardino, prato, orto, verde pubblico); gli interventi ammessi sono definiti all'art. 14.

16 Oggetti di valore ambientale

Gli oggetti di valore ambientale segnalati dal Piano (portali in pietra, affreschi, ambientale muri in sasso, ecc.) devono essere salvaguardati.
Il Municipio può prescrivere le misure atte a garantire la loro adeguata manutenzione.

17 Porticati

I porticati indicati sul Piano devono essere mantenuti.
Il Municipio può prescrivere le misure atte alla loro idonea conservazione e, se del caso, ordinare le opere di risanamento indispensabili.
In caso di urgenza o di inadempienza vi provvede direttamente a spese del proprietario.

18 Oggetti culturali

1. Sul Piano sono indicati con un quadratino rosso gli oggetti culturali protetti dal Cantone, iscritti nell'elenco dei monumenti storici ed artistici. Essi sono:
- affresco sulla facciata della casa Tunesi a Corte (oggetto no. 1);
- affresco sulla facciata della casa Calanchini a Ligaino (oggetto no. 2);
- è inoltre annotata con un cerchio rosso la cappella di S. Giuseppe a Pregassona, protetta dal Comune (oggetto no. 3).

2. Per gli oggetti iscritti corre l'obbligo, per il proprietario, di provvedere alla loro conservazione. Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare la loro integrità, ostacolarne la vista o compromettere l'ambiente circostante.
3. Per gli oggetti iscritti qualsiasi intervento è subordinato al preavviso della Commissione cantonale dei monumenti storici ed artistici. Per quello protetto dal Comune il Municipio può prescrivere le misure atte a difenderne la visibilità ed il decoro.

19 Costruzioni pregevoli

1. Il Piano segnala 5 edifici di particolare pregio architettonico ed ambientale, essi sono:
- la casa ottocentesca al mapp. no. 397 di Pregassona;

- l'edificio all'entrata settentrionale del nucleo di Pregassona (mapp. 405);
- la casa seicentesca al mapp. no. 1127 di Sala;
- l'edificio a corte (mapp. no. 131) nel nucleo di Ligaino;
- la casa natale con loggia centrale dell'artista G.B. Pedrozzi (mapp. no. 227) nel nucleo di Ligaino.

2. Per quesi edifici gli interventi devono favorire la manutenzione e l'accurato restauro dei loro valori architettonici. Nella casa Pedrozzi sono da salvaguardare le pitture murali della loggia e le decorazioni in stucco all'esterno e all'interno dell'edificio.

20 Contributi e interventi

1. Per il restauro particolarmente qualificato e per il mantenimento degli oggetti comunali di valore ambientale segnalati dal Piano, come pure dei porticati e delle facciate delle costruzioni pregevoli, il Municipio può concedere un contributo alle maggiori spese sostenute dal privato. L'ammontare dell'aiuto finanziario sarà determinato caso per caso, in base all'importanza e allo stato di conservazione dell'opera.
2. Il Comune provvederà alla pavimentazione in pietra naturale delle tratte indicate sui Piani di dettaglio.
Nell'ambito degli interventi di pavimentazione previsti per il nucleo di Corte verrà esaminata la possibilità di modificare gli accessi agli edifici nn. 116A e 117C con il mantenimento o la realizzazione di un'unica scala.

21 Posteggi

La formazione di posteggi e di autorimesse private è sovente in contrasto con gli obiettivi di protezione propugnati per i nuclei. Dove si manifesti il contrasto il Municipio eserciterà il divieto di realizzazione e imporrà il contributo sostitutivo previsto dalle norme di attuazione del PR.
È in ogni caso vietata la formazione di nuovi corpi accessori per uso autorimessa e la posa di garages prefabbricati.

22 Entrata in vigore

1. Il Piano degli interventi nei nuclei di Pregassona entra in vigore con la sua approvazione da parte del Consiglio di Stato.
2. Le presenti norme sostituiscono quelle dell'art. 15 delle norme di attuazione del PR (zona Nt).
Il Piano delle zone del PR viene modificato con l'inserimento dei perimetri di nucleo definiti dal presente Piano degli interventi nei nuclei, e delle linee di arretramento indicate sui rispettivi Piani di dettaglio.