Piano regolatore della Sezione di Sonvico, Comune di Lugano



Piano regolatore del Comune di Lugano, Sezione di Sonvico, norme di attuazione 5
CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE 5
1 Base legale 5
2 Comprensorio 5
3 Componenti 5
CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI 7
4 Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone 7
5 Condizioni per l'edificazione 7
6 Definizioni 7
7 Distanze verso l'area pubblica 7
7a Spazio riservato ai corsi d'acqua - SRCA 8
7b Corsi d'acqua intubati in ambito urbano 10
7c Zona di ripristino e valorizzazione legate ai corsi d'acqua - RIVA 10
8 Convenzione fra privati 11
9 Distanze tra edifici. Casi speciali 11
10 Costruzioni su fondi contigui 11
11 Supplementi di altezza 11
12 Sopraelevazione di edifici esistenti 12
13 Corpi tecnici 12
14 Costruzioni interrate 12
15 Piscine 12
16 Costruzioni accessorie 12
17 Muri di sostegno, opere di cinta, siepi 13
18 Indici e loro utilizzazione 14
19 Destinazione delle abitazioni 14
20 Gradi di sensibilità ai rumori 15
21 Depositi 15
22 Domande di costruzione 15
CAPITOLO III - PRESCRIZIONI PARTICOLARI 16
A. PIANO DEL PAESAGGIO 16
23 Area forestale 16
24 Zona agricola 16
25 Territorio con contenuti naturalistici e paesaggistici 17
26 Zona di protezione della natura 17
27 Elementi naturali protetti 17

28 Zona di rispetto del paesaggio ... 18
29 Corsi d'acqua ... 18
30 Beni culturali ... 19
31 Perimetro di rispetto per i beni culturali ... 19
32 Zone di interesse archeologico ... 20
33 Beni archeologici ... 20
34 Zona di protezione delle captazioni di acqua potabile ... 20
35 Zona di potenziale pericolo naturale ... 21
36 Edifici situati fuori zona edificabile ... 21
37 Territorio senza destinazione specifica ... 24
B. PIANO DELLE ZONE ... 25
38 Comprensorio del Piano particolareggiato dei nuclei di Sonvico e Dino PPN ... 25
39 Zona residenziale semi estensiva Re ... 25
C. PIANO DEL TRAFFICO ... 26
40 Autorimesse e parcheggi su area privata ... 26
41 Accessi verso l'area pubblica ... 26
42 Strade private per autoveicoli ... 27
D. PIANO DEGLI EDIFICI E DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO ... 28
43 Edifici e attrezzature di interesse pubblico EAP ... 28
44 Edifici privati e attrezzature private di interesse pubblico EPP ... 29
Piano regolatore del Comune di Lugano, Sezione di Sonvico, norme di attuazione del piano particolareggiato dei nuclei di Sonvico e Dino ... 30
CAPITOLO I - NORME GENERALI ... 30
1 Definizione ... 30
2 Base legale e rapporti con il PR ... 30
3 Componenti ... 30
4 Comparti ... 31
5 Obiettivi ... 31
6 Domande di costruzione ... 31
7 Commissione del nucleo ... 31
8 Ritrovamenti archeologici e zone di interesse archeologico ... 31
9 Beni culturali ... 32
10 Perimetro di rispetto dei beni culturali ... 33
11 Oggetti di interesse storico, artistico e ambientale ... 33
12 Destinazione delle abitazioni ... 33
13 Strade e pavimentazioni ... 34

CAPITOLO II - PRESCRIZIONI PARTICOLARI 35
A. SETTORE DEL NUCLEO DI VILLAGGIO 35
14 Zona nucleo di villaggio Nv 35
15 Edifici soggetti a restauro architettonico 36
16 Edifici soggetti a risanamento conservativo 37
17 Edifici soggetti a risanamento generale 38
18 Edifici e comparti con prescrizioni particolari 39
19 Aree libere di valore ambientale 42
20 Facciate da tutelare 42
B. SETTORE DI COMPLETAMENTO DEL NUCLEO 44
21 Zona di completamento del nucleo Cn 44
22 Punti di vista 45
C. ZONA PER COSTRUZIONI E ATTREZZATURE PUBBLICHE 46
23 Zona per costruzioni e attrezzature pubbliche 46
24 Deroghe 46

Piano regolatore del Comune di Lugano, Sezione di Sonvico, norme di attuazione

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

1 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 di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT) con il relativo Regolamento d'applicazione (RLALPT), dalla Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE) con il relativo Regolamento d'applicazione (RLE) del 9 dicembre 1992, e dalla legge federale sulla protezione dell'Ambiente (LPAmb) del 7 ottobre 1983.

2 Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LE e il RLE 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.

2 Comprensorio

Il PR disciplina tutto il territorio comunale di Sonvico.
Oggetto d'applicazione del PR sono in generale tutti gli interventi che modificano lo stato fisico e le caratteristiche morfologiche dei terreni, in particolare tutte le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli interventi di riattamento e ampliamento degli immobili esistenti nonché tutti gli interventi inerenti all'utilizzazione e alla protezione del paesaggio.

3 Componenti

Il PR si compone:

a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
- piano del paesaggio in scala 1:5'000 e 1:2'000
- piano delle zone in scala 1:2'000
- piano delle zone in scala 1:5'000
- piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico in scala 1:2'000
- piano indicativo dei servizi pubblici (infrastrutture tecnologiche)

b) le norme di attuazione

c) della relazione tecnico - economica

d) dell'inventario degli edifici fuori zona edificabile

e) del piano particolareggiato dei nuclei di Sonvico e Dino

CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI

4 Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone

1 I siti e i paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano scala 1:10'000 stabilito dal Dipartimento e approvato dal Consiglio di Stato.

2 Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e da salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale.

5 Condizioni per l'edificazione

Un fondo è edificabile, nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni cumulative:

a) se è situato in una zona definita edificabile dal PR (piano delle zone);
b) se è urbanizzato ai sensi dell'art. 19 e 22 della legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 gennaio 1979.
c) se sono rispettate le condizioni elencate nell'art. 31 dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF).

6 Definizioni

1 Definizioni contenute nella legge edilizia:
per le definizioni dell'indice di sfruttamento (I.s.), dell'indice di occupazione (I.o.), della superficie utile lorda (SUL), della superficie edificata (SE), della superficie edificabile (SEF), 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 generali valgono le norme della LE e del RLE.

2 Tipi di intervento:
- riattamento: risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione;
- trasformazione: risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti;
- ricostruzione: ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti;
- ampliamento: aumento della volumetria di un edificio esistente.

7 Distanze verso l'area pubblica

1 La distanza di un edificio verso un'area pubblica (edificio pubblico, attrezzatura pubblica) deve essere uguale a quella verso i fondi privati prevista dalle disposizioni di zona.

2 Strade, piazze, sentieri
La distanza da strade e piazze è quella stabilita sui piani grafici con linee di arretramento. Qualora manchino le linee di arretramento, sono da rispettare, ad esclusione delle zone del nucleo tradizionale, le seguenti distanze minime:

- m 6.00 dall'asse stradale, ritenuto un minimo di m 4.00 dal ciglio stradale (compreso marciapiede);
- m 3.00 dal ciglio dei sentieri e collegamenti pedonali.

Il Municipio può concedere deroghe agli arretramenti sopraelencati in caso di trasformazione, riattamento o sopraelevazione di fabbricati esistenti, a condizione che sia garantita la sicurezza del traffico.
Per le distanze dalla strada cantonale sono riservate le competenze del Dipartimento.

3 [abrogato]

4 Verso una strada privata che serve per l'accesso veicolare a più di 3 sedimi, la distanza delle costruzioni dal ciglio stradale, non potrà essere inferiore ai 3.00 metri.

5 Distanza dal bosco
Tutte le nuove costruzioni devono distare almeno m 10.00 dal margine boschivo.
Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente inedificabile il fondo.
In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere almeno di m 6.00.

7a Spazio riservato ai corsi d'acqua - SRCA

I. Definizione

Per garantire le funzioni naturali delle acque, la protezione contro le piene e l'utilizzazione delle acque e, come pure la fruibilità pubblica dei corsi d'acqua, è definito lo spazio riservato alle acque per tutti i corsi d'acqua superficiali ai sensi della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAc, art. 36a) del 24 gennaio 1991 e dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc, art. 41a) del 28 ottobre 1998.

II. Principi

1 Lo spazio riservato ai corsi d'acqua è una zona di protezione delle acque di superficie. Lo SRCA viene riportato sul piano delle zone ed ha carattere vincolante.

2 Lo SRCA si sovrappone alle zone di utilizzazione definite nel piano delle zone. Le quantità edificatorie (indici) delle aree edificabili interessate dallo SRCA possono essere computate ai fini dello sfruttamento della porzione residua del fondo, o trasferite nei limiti di cui all'art. 38a LE.

3 In assenza della delimitazione dello SRCA, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAc del 4 maggio 2011.

III. Sistemazione e sfruttamento estensivi dello SRCA

1 Per la sistemazione e lo sfruttamento estensivi dello SRCA fanno stato le disposizioni dell'art. 41c OPAc, in particolare:

a) nello SRCA è consentito realizzare esclusivamente impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti (vedi art. 41c cpv. 1 OPAc). Sempreché non vi si oppongano interessi preponderanti, l'autorità può inoltre autorizzare, in particolare:
   - impianti conformi alla destinazione della zona in zone densamente edificate;
   - impianti conformi alla destinazione della zona al di fuori di zone densamente edificate su singole particelle non edificate all'interno di una successione di particelle edificate;
   - piccoli impianti per l'utilizzazione delle acque;

b) sono ammesse misure contro l'erosione naturale delle sponde dei corsi d'acqua soltanto se sono necessarie per la protezione contro le piene o per evitare una perdita sproporzionata di superficie agricola utile (vedi art. 41c cpv. 5 OPAc);

c) gli impianti situati entro lo SRCA sono di principio protetti nella propria situazione di fatto, sempreché siano realizzati in conformità con le vigenti disposizioni e siano utilizzabili conformemente alla loro destinazione (vedi art. 41c cpv. 2 OPAc);

d) nello SRCA non si possono utilizzare né concimi né prodotti fitosanitari (vedi art. 41c cpv. 3 OPAc);

e) lo SRCA può essere utilizzato a fini agricoli alle condizioni stabilite dall'art. 41c cpv. 4 OPAc.

2 Nello SRCA la realizzazione di opere di cinta può essere concessa a titolo precario esclusivamente se conforme alla destinazione di zona e giustificata da motivi di sicurezza.

IV. Rinaturazione e valorizzazione dei corsi d'acqua

Nello SRCA le autorità comunali e cantonali possono promuovere interventi di rinaturazione e di valorizzazione al fine di migliorare le funzioni idrauliche, il valore ecologico, la qualità paesaggistica e la fruibilità pubblica del corso d'acqua.

7b Corsi d'acqua intubati in ambito urbano

1 Per i tratti di corsi d'acqua intubati senza potenzialità di recupero a causa delle condizioni di edificazione esistenti, si rinuncia alla definizione dello SRCA.

2 I tracciati di questi corsi d'acqua sono indicati nel piano delle zone, hanno carattere indicativo e devono essere considerati in sede di domanda di costruzione. In caso di trasformazioni importanti degli edifici o di nuove edificazioni, va valutato un tracciato alternativo delle tratte intubate per evitare una sovrapposizione con l'edificazione. Laddove possibile il corso d'acqua va rimesso a cielo aperto.

3 Per i corsi d'acqua intubati è stabilito un arretramento tecnico di 5 ml a partire dall'asse centrale del riale. Questo spazio non è edificabile ed il suo accesso deve rimanere libero per permettere opere di manutenzione ordinaria, di misurazione e di monitoraggio.

4 La realizzazione di opere di cinta all'interno dell'arretramento tecnico può essere concessa esclusivamente se conforme alla destinazione di zona e a titolo precario.

7c Zona di ripristino e valorizzazione legate ai corsi d'acqua - RIVA

2. Nel piano delle zone sono definiti i tratti di corsi d'acqua che presentano un potenziale di rivitalizzazione ai sensi dell'OPAc, ritenuti particolarmente idonei da parte del Comune, per i quali valgono le seguenti disposizioni:

a) il Cantone ed il Comune promuovono, secondo le proprie competenze e le priorità stabilite nel quadro dei propri investimenti, progetti ed interventi multifunzionali, finalizzati in particolare a:
   - rivitalizzare tratti di riali intubati o incanalati;
   - valorizzare da un profilo ecologico i corsi d'acqua, le fasce ripuali ed i territori circostanti;

- favorire una valorizzazione paesaggistica d'insieme dei comparti annessi ai corsi d'acqua;
- realizzare nuove aree verdi pubbliche in ambito urbano;
- migliorare le qualità naturalistiche e paesaggistiche d'insieme del territorio comunale;

b) di principio, l'ente pubblico responsabile concorda con i proprietari le modalità di realizzazione degli interventi di rinaturazione e valorizzazione delle acque;

c) onde garantire la messa in atto di tali interventi sulle superfici all'interno dello SRCA viene istituito un vincolo di interesse pubblico RIVA a favore dell'ente pubblico responsabile.

8 Convenzione fra privati

Previa convenzione tra due o più proprietari confinanti, il Municipio può concedere una deroga alla distanza minima da confine, allo scopo di ottenere un miglior inserimento delle volumetrie, a condizione che sia rispettata la distanza minima tra gli edifici (2 D).

9 Distanze tra edifici. Casi speciali

Se sul fondo confinante esiste un edificio costruito prima dell'08.02.1983 (entrata in vigore del PR), situato rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, la nuova costruzione dovrà rispettare solo le distanze da confine, ritenuta una distanza minima tra edifici di m 4.00.

10 Costruzioni su fondi contigui

Due o più proprietari possono accordarsi a costruire in contiguità alle seguenti condizioni:

a) rispetto delle prescrizioni di zona e unitarietà di inserimento;
b) il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

11 Supplementi di altezza

1 Per favorire il mantenimento del livello naturale del terreno e per scoraggiare la formazione di terrapieni attorno alle costruzioni è concesso un supplemento di m 1.50 all'altezza degli edifici principali, rispettivamente dei colmi, stabilita per la zona Re.

2 Nel supplemento è compresa la sistemazione del terreno.

12 Sopraelevazione di edifici esistenti

1 In generale la sopraelevazione di edifici è permessa a condizione che siano rispettate le norme previste nella zona, quali: l'indice di sfruttamento, l'altezza massima e le distanze minime dai confini del fondo, rispettivamente da altre costruzioni.

2 Nel caso particolare di sopraelevazione di un unico piano di edifici sorti prima dell'8.2.1983 (data di entrata in vigore del PR), le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR.

13 Corpi tecnici

1 Sono considerati tali i comignoli, i torrini per ascensori, i vani per l'accesso all'edificio dal tetto ed altri corpi sporgenti oltre la copertura della costruzione.

2 I corpi tecnici di dimensioni contenute entro i limiti della loro funzionalità non sono considerati nel computo dell'altezza dell'edificio.

14 Costruzioni interrate

Le costruzioni che non sporgono dal terreno, devono rispettare gli arretramenti stabiliti dal PR.

15 Piscine

Le piscine interrate o aperte dovranno mantenere una distanza dal confine verso fondi privati di almeno ml 1.50.
La distanza verso l'area pubblica è quella prevista dall'art. 7 NAPR.
Le piscine coperte fuori terra sono considerate come costruzioni principali ai fini del rispetto delle distanze da confine e tra edifici.

16 Costruzioni accessorie

1 Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale che:
a) non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale;
b) non superino l'altezza di m 3.00 al colmo e la lunghezza di facciata di m 6.00 (per posteggi coperti, aperti lateralmente, il Municipio può concedere una lunghezza maggiore).
Per nuove costruzioni accessorie contigue ad altre già esistenti a confine la lunghezza di

facciata di 6.00 metri non viene computata sull'ingombro complessivo degli edifici contigui.

2 Distanze
Le costruzioni accessorie possono sorgere ad una distanza minima di m 1.50 dal confine. Tuttavia, con l'accordo del confinante, la costruzione accessoria può essere eseguita a confine.
Verso l'area pubblica valgono le prescrizioni contenute nell'art. 7 NAPR.
Da edifici esistenti su fondi confinanti sono da rispettare in ogni caso le seguenti distanze minime:
- m 4.00 da edifici principali con aperture;
- m 3.00 da edifici principali senza aperture.

3 La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale è vincolata al rispetto di tutte le disposizioni del PR.

4 La costruzione accessoria non entra nel computo della superficie utile lorda, ma in quella della superficie edificata.

17 Muri di sostegno, opere di cinta, siepi

1 Sono ammessi muri di sostegno (costruiti a confine di fondi e strade private) con altezza massima di m 1.50.
Muri di altezza superiore, riservate le disposizioni della Legge edilizia relativa alla sistemazione del terreno, devono rispettare una distanza minima di m 3.00 dal confine privato.
Muri di sostegno scalari devono rispettare una distanza di almeno m 3.00 dal muro sottostante.
Muri di controriva possono raggiungere un'altezza massima di m 2.50 dal terreno sistemato.
In casi particolari e verso l'area pubblica il Municipio può concedere delle deroghe.

2 Le opere di cinta di tipo stabile (muri) possono avere un'altezza massima di m 1.50, misurati dal livello del terreno superiore se i due fondi non sono sullo stesso piano.
È esclusa l'esecuzione di muri di cinta oltre i muri di sostegno. (par. 1).
Le opere di cinta devono essere sottoposte all'approvazione del Municipio.

3 Siepi vive o recinzioni (cancellate in ferro o altro materiale idoneo) non possono superare l'altezza di m 1.50.

4 In prossimità di accessi veicolari, i manufatti di cinta e le siepi devono permettere una

corretta visibilità verso e dalla strada.

18 Indici e loro utilizzazione

Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati una volta sola.
In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua.
Una copia dei piani di frazionamento deve essere trasmessa al Municipio, che provvederà a farne iscrizione nel registro degli indici.

19 Destinazione delle abitazioni

1 Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune, o vi risiede per lunghi periodi per motivo di studio o di lavoro.

2 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 invece ritenute tali quelle soggette all'obbligo di un permesso secondo la legislazione cantonale sugli esercizi pubblici.

3 È soggetta al vincolo di destinazione a residenza primaria, la zona Re, residenziale semi estensiva.
In tale zone:
a) In caso di nuova edificazione; cambiamento di destinazione d'uso; riattamento globale, ricostruzione e alienazione di edifici esistenti almeno il 70% della superficie utile lorda residenziale deve essere riservata alla residenza primaria.
b) Per edifici esistenti utilizzati a scopo di residenza primaria, formati da più di 2 appartamenti, l'appartamento più piccolo può essere destinato alla residenza secondaria, anche se supera il 30% della SUL complessiva.

4 Il Municipio può in casi eccezionali, accordare delle deroghe se:
a) il proprietario ha acquisito l'abitazione primaria o secondaria in via ereditaria;
b) il proprietario ha vissuto a lungo nel Comune, o vi è attinente, ed è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedere durevolmente, personalmente o con familiari;
c) la natura dell'abitazione è palesemente inadatta quale residenza primaria;
d) la conservazione o la trasformazione in residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo;

5 Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in

vigore delle presenti disposizioni possono essere mantenute come tali fino a quando non vengano effettuati gli interventi descritti al paragrafo 3a, tenuto conto delle deroghe elencate al paragrafo 4.

20 Gradi di sensibilità ai rumori

In conformità alle direttive dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF), il piano regolatore stabilisce il grado II di sensibilità ai rumori a tutte le zone di utilizzazione definite dal piano delle zone edificabili.
Alla zona agricola è assegnato il grado di sensibilità III.
Per le relative prescrizioni si rimanda all'OIF.

21 Depositi

1 Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie su fondi aperti, salvo nelle zone appositamente riservate a tale scopo dal Municipio, di intesa con le competenti autorità cantonali.

2 Nelle aree indicate in località Gannone, attribuite dal PR alla zona per deposito di materiale da costruzione, è ammesso il deposito temporaneo di materiale inerte da costruzione e di macchinari utilizzati per l'edilizia.
Il tipo ed il genere di materiale depositato deve risultare conforme ai disposti della legislazione federale e cantonale in materia.
Il Municipio può ordinare le misure necessarie per garantire la corretta utilizzazione ed il decoro del luogo.

3 Per la discarica pubblica autorizzata di classe I - II in località Resecc le condizioni di deposito e di accettazione dei materiali saranno disciplinate da un apposito regolamento.

22 Domande di costruzione

Su richiesta del Municipio le domande di costruzione dovranno essere accompagnate, oltre a quanto richiesto dalla LE e dal RLE, da sezioni del terreno allestite da un ingegnere geometra RF.
Le sezioni dovranno essere riferite all'ingombro del previsto edificio.

CAPITOLO III - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO

23 Area forestale

1 L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.
Essa è inserita nel PR a titolo indicativo, ad eccezione del suo margine a contatto con la zona edificabile, definito da accertamento forestale conformemente all'art. 10 LFo.

2 In caso di dissodamento la superficie sottratta all'area forestale è attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato.

3 Nel caso in cui l'autorità forestale non riconosce il carattere boschivo ad una superficie indicata "area forestale" dal PR, la stessa sarà considerata attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.

4 L'attribuzione ad una zona edificabile di superfici esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è invece soggetta a variante di PR.

24 Zona agricola

1 La zona agricola, indicata nei piani del paesaggio 1:2'000 e 1:5'000, comprende le superfici per l'avvicendamento colturale e i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.

2 Per la delimitazione delle superfici per l'avvicendamento colturale fa stato il piano della zona agricola allegato allo studio della stessa.

3 Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.

4 Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT e al diritto cantonale di applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi e alle esigenze della gestione agricola del territorio.

5 L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

6 Non è ammessa la creazione di siepi, recinzioni o di altri ostacoli per la chiusura dei fondi sui quali sorgono costruzioni trasformate a scopo residenziale o turistico, quando questi

sono ubicati in zona agricola prativa o pascoliva ancora utilizzata.

25 Territorio con contenuti naturalistici e paesaggistici

1 I contenuti naturalistici e paesaggistici del territorio di Sonvico sono protetti dalla Confederazione e dal Cantone.

2 Per quanto attiene al diritto federale fa stato la Legge federale sulla protezione della natura del 1 luglio 1966 e l'Ordinanza riguardante l'inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali (OIFP) del 10 agosto 1977.

3 Per quanto concerne il diritto cantonale valgono le disposizioni definite dal Regolamento sulla protezione della flora e della fauna del 1 luglio 1975, dal Decreto sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio (DLBN) del 16 gennaio 1940 e dal relativo regolamento di applicazione.

26 Zona di protezione della natura

1 La zona di protezione della natura include le aree di particolare valore naturalistico per le quali sono integralmente protetti i rispettivi contenuti.

2 Le zone protette inserite nel PR sono:

PN1 zona umida in località Ganone, bosco umido e bosco golenale in località Pairago;
PN2 zona umida in località Pönt;
PN3 zona umida in località Pré Lunga;
PN4 zona umida in località Pairolo e particolarità geologiche circostanti;
PN5 zona alluvionale del Cassarate.

3 Gli interventi di recupero e di gestione delle zone protette elencate al par. 2 dovranno essere precisate da piani di dettaglio, allestiti secondo le direttive dell'Ufficio protezione della natura del Dipartimento del territorio.
Fino all'approvazione dei piani di dettaglio ogni intervento all'interno della zona di protezione della natura o in grado di influenzarne dall'esterno gli esistenti equilibri dovrà essere preavvisato dal competente ufficio cantonale.

27 Elementi naturali protetti

1 Sono considerati elementi naturali protetti i seguenti oggetti e ambienti di particolare pregio naturalistico e paesaggistico, indicati nel piano del paesaggio:

a) i massi erratici
b) i muri a secco
c) le siepi naturali ed i boschetti
d) i singoli alberi
e) i corsi d'acqua e le loro rive

2 In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare l'aspetto, le caratteristiche, le funzioni o l'equilibrio biologico presente.
Deroghe al cpv. 2 possono essere autorizzate dal Municipio, d'intesa con l'autorità cantonale competente.

3 Le condizioni degli elementi naturali protetti sono sorvegliate dal Municipio, il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione qualora non lo facessero i proprietari.
Per ogni intervento è richiesto il preavviso dell'autorità cantonale competente.

28 Zona di rispetto del paesaggio

1 La zona di rispetto del paesaggio include i comprensori di particolare qualità paesaggistica, nei quali l'esistente equilibrio di elementi naturali ed antropici non deve essere alterato da nuovi interventi o installazioni.
Essa è indicata sul Piano con tratteggio in colore blu e si sovrappone alle altre utilizzazioni.

2 Le zone di rispetto del paesaggio inserite nel PR sono:

RP1 ansa del torrente di Dino e versante destro della valletta in prossimità del ponte della strada cantonale;
RP2 vigneto terrazzato in località Ronchi;
RP3 aree di correlazione per i gruppi di rustici di Cioascio;
RP4 paesaggio roccioso e pinnacoli dei Denti della Vecchia.

3 In questa zona deve essere assicurata la salvaguardia e la corretta valorizzazione delle emergenze paesaggistiche presenti; è da escludere - in particolare - qualsiasi impianto, costruzione, manufatto o tipo di coltura in contrasto con gli obiettivi del PR.

29 Corsi d'acqua

[abrogato]

30 Beni culturali

1 I beni culturali siti fuori del perimetro PPN sono indicati rispettivamente con un quadratino rosso (beni di interesse cantonale) o con un cerchietto rosso (beni di interesse locale).

a) beni culturali di interesse cantonale:
1. Chiesa di S. Nazario; sagrato; cappella funeraria della famiglia Giacomo Lepori, fmn 1385
2. Chiesa di San Martino, fmn 1995

b) beni culturali di interesse locale:
1. Cappella della Madonna d'Arla, con affresco del 1519, fmn 1
2. Ponte in pietra sul sentiero per Villa Luganese, fmn 904
3. Ponte in pietra di Feraroira sul sentiero di Pönt, fmn 2076
4. Manufatti della vecchia condotta forzata AECM, fmn 2105

2 Corre l'obbligo - per i proprietari - di provvedere alla decorosa conservazione degli oggetti sopraelencati.
Per gli oggetti iscritti nell'elenco cantonale restano riservati i disposti della legislazione cantonale in materia di protezione dei monumenti. Per quelli protetti dal Comune il Municipio può ordinare le misure atte a difenderne la visibilità ed il decoro.

3 Sono inoltre segnalati come oggetti di interesse storico ed etnografico alcuni manufatti e piccole costruzioni risalenti al periodo rurale tradizionale e a quello pre-industriale (quali fornaci, piccoli cascinali, ecc.), che sono da mantenere e salvaguardare nella loro destinazione originaria.
Qualsiasi intervento suscettibile di modificare il loro aspetto deve essere autorizzato dal Municipio.

4 Il Comune promuove la protezione dei beni culturali e partecipa al finanziamento delle spese di restauro attraverso l'assegnazione di contributi, secondo le modalità stabilite dallo specifico regolamento.

31 Perimetro di rispetto per i beni culturali

1 A tutela dei seguenti beni culturali d'interesse cantonale sono istituiti dei perimetri di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali.

- Chiesa di San Nazario
- Chiesa di San Martino

2 Entro questi perimetri non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la

visibilità, la conservazione e la valorizzazione dei beni culturali. Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nei perimetri di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.

3 Il perimetro di rispetto per la chiesa di San Nazario che interessa l'area del PPN è soggetto ai disposti delle NAPPN.

32 Zone di interesse archeologico

Le zone di interesse archeologico, denominate San Martino, Dino-Dassone, Casa Charitas, proprietà Sassi ed ex proprietà Notari/località Curié, sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico".
L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

33 Beni archeologici

I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 1-3).
Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cap. 1).
Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15, cap. 2).
Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cap. 3).

34 Zona di protezione delle captazioni di acqua potabile

Il comprensorio di protezione delle captazioni di acqua potabile dell'acquedotto comunale è suddiviso nelle seguenti 3 zone rappresentate sul piano del paesaggio:
- zona 1 : zona di captazione
- zona 2 : zona di stretta vigilanza
- zona 3 : zona di protezione

Le misure di protezione relative sono definite dalle "Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee" dell'Ufficio federale per la protezione dell'Ambiente, dell'ottobre 1977 e successivi aggiornamenti.

35 Zona di potenziale pericolo naturale

1 Il territorio soggetto a instabilità dei pendii e a pericolo di alluvionamento è stato riportato sul piano del paesaggio a titolo indicativo, sulla scorta della carta delle zone esposte a pericoli naturali elaborata dall'Istituto geologico cantonale, sono inoltre indicate le zone a diverso rischio geologico e idrogeologico rilevate dall'Istituto nel dicembre 1992.

2 All'interno delle zone soggette a potenziale pericolo naturale qualsiasi nuova edificazione, come pure ogni intervento in grado di causare carichi destabilizzanti supplementari o di modificare la conformazione naturale dei pendii devono essere verificati dal profilo geologico e geotecnico, sulla base di una perizia geologica allestita da un ingegnere qualificato.

3 La trasformazione a scopo residenziale o per il ricovero di animali di edifici tipici per il paesaggio (vedi art. 36 NAPR) deve essere verificata dal punto di vista dell'impatto idrogeologico, sulla base di una perizia allestita da un ingegnere qualificato.

36 Edifici situati fuori zona edificabile

Gli interventi nel territorio comunale fuori delle zone edificabili definito dalla scheda 8.5 del PD "Paesaggio con edifici e impianti degni di protezione" devono mirare alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del patrimonio storico - architettonico, paesaggistico e culturale.
Gli edifici fuori zona edificabile del comune di Sonvico sono stati attribuiti alle seguenti diverse categorie:

- categoria 1a
meritevole di conservazione dove è ammesso il cambiamento di destinazione.
Sono classificati come meritevoli 1a anche quei manufatti che, pur se censiti individualmente con una scheda specifica, all'atto pratico risultano essere parti costitutive di un'unica volumetria edificata meritevole di conservazione. La loro trasformazione è ammessa unicamente per quei casi in cui il progetto, se non necessariamente la volumetria totale dell'edificio, interessa perlomeno parti di esso in modo da raggiungere volumetrie e superfici tali da soddisfare un programma abitativo minimo;
- categoria 1c
oggetto culturale, da salvaguardare e mantenere nella sua originaria destinazione;
- categoria 1d

rustico agricolo per il quale la trasformazione è ammessa solo se l'edificio non risulta incluso in zona SAC e quando non è più utilizzato per l'agricoltura. Sono inclusi anche edifici che manifestamente troppo piccoli per una trasformazione complessiva ad uso residenziale, possono comunque essere utilizzati quali accessori di edifici utilizzati o utilizzabili a scopo residenziale;
- categoria 2
diroccato non ricostruibile;
- categoria 3
edificio già trasformato;
- categoria 4
edificio rilevato.

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; esso 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.

1 Norme edilizie
L'utilizzazione degli edifici ubicati fuori zona edificabile a scopo di residenza primaria è di principio esclusa; deroghe possono essere concesse dal Municipio.
Gli interventi devono riflettere le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo e la tipologia originaria dell'edificio.
Elementi architettonici deturpanti devono essere soppressi in caso di intervento sostanziale sull'edificio.
La trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 OPT); una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento quando il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio rendessero impossibile la sua trasformazione.

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 in buono stato devono essere mantenuti. Per rappezzi e aggiunte è richiesto l'uso di materiali e di procedimenti 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 è ammessa in via eccezionale e deve essere compatibile con la composizione generale della facciata.
Le aperture possono essere munite di ante in legno.
c) elementi di pregio architettonico ed ambientale quali cornici in pietra, portali, decorazioni, recinzioni, pavimentazioni, ecc. devono essere salvaguardati;
d) nuovi balconi non sono ammessi;
e) in generale non può essere modificata la geometria del tetto. La pendenza delle falde

deve riflettere quella originaria e adeguarsi alle caratteristiche della regione. La sporgenza massima della gronda è di cm 50. Come materiale di copertura sono ammesse le tegole laterizie rosse e i coppi.
È esclusa la formazione di lucernari e di squarci nei tetti.

1.2 Per gli edifici diroccati (non ricostruibili):
Non è 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) e di recupero, a scopo residenziale, di parti dell'edificio allo stato originale. Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento alle condizioni e nei limiti ritenuti per gli edifici meritevoli di conservazione 1a. Per le modalità d'intervento valgono le disposizioni del par. 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.
La formazione di terrapieni e la modifica dell'andamento naturale del terreno attorno alla costruzione non sono di regola ammessi.
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 in acqua potabile e l'estensione o il miglioramento degli esistenti servizi e delle infrastrutture pubbliche.

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 domanda di costruzione dovrà essere comprensiva:

- del rilievo fotografico completo dell'edificio documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione;
- di piani (piante, sezioni e facciate) in scala 1 : 50 necessari alla comprensione del progetto in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) dell'edificio esistente.
Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria e i materiali che si intendono utilizzare.

37 Territorio senza destinazione specifica

1 Il territorio senza destinazione specifica è quella parte del comprensorio comunale per il quale il piano non prevede obiettivi specifici di utilizzazione o di protezione.

2 Essa comprende in particolare i terreni improduttivi o di scarso interesse per l'utilizzazione agricola, le aree rocciose, gli scorpori nelle adiacenze di zone edificabili, ecc.

3 L'uso di questo territorio è soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della relativa legislazione cantonale di applicazione.

B. PIANO DELLE ZONE

38 Comprensorio del Piano particolareggiato dei nuclei di Sonvico e Dino PPN

1 Nel piano sono indicati con retino quadrettato i comprensori del piano particolareggiato dei nuclei di Sonvico e Dino (PPN).

2 Il PPN dispone di propria regolamentazione vincolante, che disciplina l'uso del suo contesto territoriale.

39 Zona residenziale semi estensiva Re

1 Nella zona Re è ammessa la costruzione di abitazioni e di aziende non moleste (per esempio: attività amministrative, commerciali, artigianali, turistiche) che non abbiano ripercussioni incompatibili con la residenza, e che rispettano le disposizioni federali e cantonali concernenti la protezione dell'ambiente.

2 Indice di sfruttamento (valore massimo) I.s. 0.5

3 Indice di occupazione (valore massimo) I.o. 30%

4 Altezza massima 7.50 m
Per edifici che sorgono su terreni con pendenza naturale superiore al 40% è concesso un supplemento di altezza di m 1.50 (facciata a valle).
La pendenza del terreno deve essere desunta da una sezione ufficiale tracciata sulla mezzeria della costruzione.

5 Distanza minima da confine 3.00 m

6 Pendenza massima delle falde del tetto 40%
Il Municipio può concedere deroghe alla pendenza massima delle falde del tetto per casi particolari, al fine di un corretto inserimento ambientale.

7 Fascia di rispetto (strada di Logh)
All'interno del comparto indicato con tratteggio viola, le nuove costruzioni, l'ampliamento di edifici esistenti e la sistemazione degli spazi liberi devono adeguarsi alle caratteristiche ambientali del nucleo, in particolare per quanto concerne recinzioni, pavimentazioni, arredi da giardino e la piantagione di alberi d'alto fusto.

C. PIANO DEL TRAFFICO

40 Autorimesse e parcheggi su area privata

Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS - SNV 640.601 e seg. (Unione dei professionisti svizzeri della strada - Associazione Svizzera di normalizzazione).

In particolare:

a) per abitazione, 1 posto auto ogni appartamento; per appartamenti superiori a 100 mq 1 posto auto ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore a 50 mq;
b) per uffici, 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda;
c) per negozi, 1 posto auto ogni 30 mq di superficie utile lorda;
d) per fabbriche e laboratori, il numero dei posteggi sarà determinato caso per caso.
Di regola vale la norma di 1 posto auto ogni 2 addetti o ogni 100 mq di superficie utile lorda;
e) per esercizi pubblici, 1 posto auto ogni 8 mq di superficie utile lorda e 1 posto auto ogni 2, 5 letti;
f) per motel, 1 posto auto ogni camera;
g) per scuole, 1 posto auto ogni aula di classe;
h) per sale di spettacolo, 1 posto auto ogni 15 posti a sedere;
i) per ospedali e cliniche, 1 posto auto ogni 8 letti.

Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile, o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici ambientali del nucleo.
In questo caso il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.
Posteggi aperti a lato di una strada comunale non devono, in generale, rispettare le linee di arretramento del PR alla condizione che non ne derivi intralcio o pericolo alla circolazione.

41 Accessi verso l'area pubblica

Gli accessi alle strade devono permettere una buona visibilità e non devono ostacolare il traffico viario, in particolare:

a) i cancelli d'accesso alle autorimesse o ad aree di posteggio, devono essere arretrati di almeno ml 5.50 dal ciglio della strada prevista dal piano regolatore, compreso il marciapiede.
Deroghe possono essere concesse dal Municipio per cancelli con comando a distanza

situati lungo le strade di servizio e in casi di rigore, nel rispetto delle condizioni di sicurezza del traffico;

b) per una profondità di almeno ml 5.00 dalla proprietà pubblica l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%.
Inoltre i raccordi laterali dovranno avere un raggio minimo di ml 2.00.
Deroghe possono essere concesse dal Municipio in caso di forza maggiore, alle condizioni che non siano pregiudicate le condizioni di sicurezza del traffico;

c) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità;

d) di regola non vengono autorizzati accessi privati sulle strade cantonali.
Deroghe ed eccezioni vengono concesse dove accessi su altre strade sono tecnicamente impossibili;

e) la formazione di accessi privati per autoveicoli in corrispondenza di strade o marciapiedi pubblici soggiace all'approvazione del Municipio sulle strade comunali, del Consiglio di Stato sulle cantonali e consortili e dell'Amministrazione patriziale sulle strade patriziali.

42 Strade private per autoveicoli

La formazione di strade private che servono a più fondi è possibile dopo l'approvazione del Municipio e dell'Autorità cantonale che avranno la facoltà di correggere il tracciato e le sezioni in modo che la strada si inserisca convenientemente nello schema della rete viaria comunale.
La larghezza del campo stradale deve misurare al minimo 3.00 metri.
Se la strada è a fondo cieco deve essere prevista una sufficiente piazza di giro, salvo deroghe concesse dal Municipio.
Devono in ogni caso essere rispettate le indicazioni del piano del traffico.

D. PIANO DEGLI EDIFICI E DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

43 Edifici e attrezzature di interesse pubblico EAP

1 Per attrezzature a carattere pubblico si intendono:
- gli edifici pubblici (scuole pubbliche o private d'interesse pubblico, chiese, ospedali, amministrazione comunale, ecc.);
- le attrezzature pubbliche (campi di calcio, attrezzature sportive, cimiteri, ecc.).
Per quanto concerne le norme edilizie il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente, stabilirà le modalità d'intervento tenuto conto delle disposizioni tecniche particolari per ogni tipo di edificio o attrezzatura.
Gli edifici e le attrezzature pubbliche sono specificate in dettaglio nel piano relativo.

2 Prescrizioni per l'edificazione del fmn 949
Destinazione: centro scolastico (scuola elementare e dell'infanzia)

- Indice di sfruttamento 0.60
- Indice di occupazione 40%
- Altezza massima degli edifici 9.50 m

Allo scopo di favorire la realizzazione di un complesso formalmente unitario e qualificato il Municipio può concordare, d'intesa con le autorità cantonali competenti, supplementi ai valori elencati sopra, nella misura massima del 15%.

3 Prescrizioni per l'edificazione del fmn 965
Superficie riservata per la realizzazione dei serbatoi per l'acqua potabile. Sono ammessi interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- Indice di occupazione 30%
- Quota massima degli edifici (fino a gronda superiore) 563.50 m s.l.m.
- Altezza massima fuori terra di 9.50 m
- Distanza minima da confine 3 m
- Area verde minima 40%
- Sono da prevedere degli interventi compensativi a livello ambientale sul sedime (adeguata sistemazione dell'area verde, ecc.)

4 Prescrizione per l'edificazione della zona EAP24 - Serbatoio acqua potabile Sassell
Superficie riservata per la realizzazione del serbatoio per l'acqua potabile.
Al fine di minimizzare l'impatto con il paesaggio la costruzione deve essere parzialmente interrata.
Sono ammessi interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- Indice di occupazione massimo: 30 %.
- Altezza massima: 6.00 m.
- Il tetto del manufatto deve essere sistemato a verde.

44 Edifici privati e attrezzature private di interesse pubblico EPP

1 La zona per attrezzature ed edifici privati di interesse pubblico è indicata sul Piano con strisce di colore verde.

2 Per il mantenimento e lo sviluppo delle attività esistenti o di interesse pubblico sono ammessi interventi di riattamento, trasformazione e di ampliamento degli edifici, come anche nuove costruzioni e impianti (ricreativi, sportivi, ecc.).

3 Valgono le seguenti prescrizioni edificatorie:

- indice di occupazione I.o. 35% (valore massimo)
- altezza massima: l'altezza massima delle parti aggiunte e di quelle nuove dovrà adeguarsi a quella degli stabili esistenti.
- distanza minima da confine: 6.00 m

4 Tenuto conto dell'accostamento con gli edifici esistenti, gli interventi dovranno risultare qualificati nell'espressione architettonica e nell'inserimento ambientale.
Il Municipio giudica in merito, insieme alle competenti autorità cantonali.

5 Prescrizioni per l'edificazione del fmn 2059
L'edificazione del fmn 2059 è ammessa per la realizzazione di un alambicco, in conformità alla domanda di costruzione approvata con licenza edilizia comunale del 27 luglio 2005.

Piano regolatore del Comune di Lugano, Sezione di Sonvico, norme di attuazione del piano particolareggiato dei nuclei di Sonvico e Dino

CAPITOLO I - NORME GENERALI

1 Definizione

Il piano particolareggiato (PPN) dei nuclei di Sonvico e Dino costituisce una componente del Piano regolatore (PR) e determina l'uso della parte di territorio designata nel PR come "area disciplinata da piano particolareggiato (PPN)".

2 Base legale e rapporti con il PR

1 Le basi legali del PPN sono la Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT, 22 giugno 1979), la Legge cantonale di applicazione della LPT (LALPT, 13 novembre 1990) e la Legge sulla protezione dell'ambiente (LPAmb, 7 ottobre 1983).

2 Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la legislazione edilizia, unitamente alle altre leggi federali e cantonali che riguardano direttamente o indirettamente la materia, e le prescrizioni del PR che non siano in contrasto con le finalità del piano particolareggiato.

3 Componenti

Il piano particolareggiato si compone:
a. di rappresentazioni grafiche, ossia:
1. Piano delle edificabilità per il nucleo di Sonvico, in scala 1:500
2. Piano delle edificabilità per il nucleo di Dino, in scala 1:500
3. Piano delle protezioni e degli interventi negli spazi pubblici per il nucleo di Sonvico, in scala 1:500
4. Piano delle protezioni e degli interventi negli spazi pubblici per il nucleo di Dino, in scala 1:500
5. Piano del traffico e piano delle attrezzature e costruzioni pubbliche, in scala 1:1'000

b. delle presenti norme di attuazione (NAPPN)

c. della relazione di pianificazione

4 Comparti

Per i due comparti del PPN di Sonvico e Dino le possibilità di utilizzazione del suolo sono definite nei piani e nelle presenti norme. L'area PPN è delimitata nei piani con un bordo a quadratini neri e include: la zona del nucleo di villaggio, la zona di completamento del nucleo e alcuni fondi attribuiti alla zona per costruzioni e attrezzature di interesse pubblico.

5 Obiettivi

Il PPN ha come finalità la tutela, la valorizzazione e il riordino dei caratteri urbanistici, architettonici ed ambientali dei nuclei di Sonvico e Dino, tenuto conto delle esigenze attuali derivanti dall'uso residenziale della sostanza edilizia.

6 Domande di costruzione

Le domande di costruzione per interventi nei comparti regolamentati dal PPN devono essere corredate di piani allestiti in scala 1:50. Nella zona Nv, oltre a quanto richiesto dalla LE, le istanze di costruzione devono includere:
- una copia dei piani di rilievo in scala 1:50, distinti dai piani di progetto;
- una documentazione fotografica dell'oggetto nel suo stato attuale; e se necessario una vista tridimensionale dello stato futuro;
- eventuali indicazioni dettagliate richieste dal Municipio relative ad elementi edilizi proposti per le facciate e i tetti degli edifici, e per manufatti e arredi di sistemazione degli spazi esterni.

7 Commissione del nucleo

Per l'esame preliminare delle domande di costruzione concernenti interventi nella zona dei nuclei e per una consulenza sulla corretta interpretazione delle norme di attuazione del PPN, il Municipio istituisce una Commissione consultiva comprendente almeno due architetti iscritti all'OTIA.
Interventi di ricostruzione, di sostanziale ampliamento o di nuova edificazione nei diversi comparti del PPN, e di modifica della esistente sostanza edilizia e degli spazi liberi nella zona dei nuclei sottostanno al preavviso preliminare della Commissione.

8 Ritrovamenti archeologici e zone di interesse archeologico

1 Le zone di interesse archeologico sono indicate con retino rigato verticale nel piano delle protezioni e degli interventi negli spazi pubblici di Sonvico.

2 In queste zone qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti e dei sedimi deve essere preliminarmente notificato all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

Nell'eventualità di domande di costruzione i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione di "zona di interesse archeologico". Valgono inoltre le norme generali di protezione speciale dei beni archeologici (art. 34-39 della legge sulla protezione dei beni culturali, 13 maggio 1997).

9 Beni culturali

1 I beni culturali inclusi nel perimetro del PPN sono indicati nei piani delle protezioni e degli interventi negli spazi pubblici, rispettivamente con un quadratino rosso (beni d'interesse cantonale) o un cerchietto rosso (beni d'interesse locale).

Essi assumono la seguente numerazione:
a) beni culturali cantonali
1. Chiesa parrocchiale di S. Giovanni Battista; cappella di S. Rocco; croce cimiteriale, fmn 614;
2. Chiesa della Madonna di Loreto; sagrato; fmn 763;
3. Oratorio di S. Pietro; sagrato, fmn 741;
4. Lastra in granito con incisioni, fmn 751.

b) beni culturali locali
1. Asilo comunale, fmn 1400;
2. Casa del Torchio, fmn 751;
3. Villa Elena (facciata), fmn 1489;
4. Facciata principale della Casa della Ragione con affreschi di 12 Cantoni e stemmi, fmn 562;
5. Posta e abitazione (facciate principali), fmn 611;
6. Casa Polli (facciate principali, affresco con stemma della Castellanza), fmn 537, 543;
7. Metato-graa, fmn 659;
8. Pozzo di S. Giovanni, fmn 551;
9. Stipite del portale (frammento di masso coppellare) dell'edificio rurale, fmn 557;
10. Stipite destro (stele con iscrizioni) della porta dell'edificio rurale, fmn 425
11. Affresco (Madonna in trono col Bambino, S. Giovanni Battista e S. Ambrogio), fmn 452;
12. Affresco (Madonna Assunta col Bambino, S. Giovanni Evangelista e S. Giovanni Battista), fmn 542;
13. Affresco (Madonna in trono col Bambino, S. Pietro e S. Antonio Abate), fmn 587;
14. Casa giardiniere e scuderia a Dino, fmn 1489

2 Il proprietario di un bene culturale segnalato ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza, provvedendo alla regolare manutenzione.

3 Per i beni di interesse cantonale, qualsiasi intervento suscettibile di modificarne l'aspetto o la sostanza deve essere autorizzato dal Consiglio di Stato, e resta subordinato al

preavviso preliminare della Commissione dei beni culturali.

4 Per i beni di interesse locale il Municipio può prescrivere - d'intesa con l'Ufficio cantonale dei beni culturali - le misure intese a salvaguardare il loro aspetto e la sostanza.

5 Il Comune promuove la protezione dei beni culturali e partecipa al finanziamento delle spese di restauro attraverso l'assegnazione di contributi, secondo le modalità stabilite dallo specifico regolamento.

10 Perimetro di rispetto dei beni culturali

Le zone di rispetto, indicate in colore giallo nel piano delle protezioni e degli interventi negli spazi pubblici (nucleo di Sonvico), hanno lo scopo di tutelare l'integrità del tessuto architettonico nel quale sono inseriti i beni culturali di interesse cantonale. In questa zona, istituita ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali, la verifica di compatibilità degli interventi sarà stabilita con il preavviso dei competenti uffici cantonali. Nell'eventualità di domande di costruzione, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione di "zona di rispetto dei beni culturali".

11 Oggetti di interesse storico, artistico e ambientale

1 Nei piani delle protezioni e degli interventi negli spazi pubblici sono evidenziati i seguenti oggetti di interesse storico, artistico e ambientale:
a. con un trapezio in colore marrone i passaggi porticati;
b. con una cerchietto nero le fontane, decorazioni in facciata, muri in sasso e gli altri elementi inventariati nella relazione tecnica;
c. con un trapezio in colore blu le scalinate e i collegamenti pedonali verticali.

2 Gli oggetti segnalati sono considerati degni di protezione. La loro regolare manutenzione spetta ai proprietari; il Municipio può partecipare alle spese indispensabili alla loro salvaguardia, secondo le modalità stabilite dallo specifico regolamento. In caso di provata necessità il Municipio può eccezionalmente autorizzare la demolizione di un oggetto segnalato.

12 Destinazione delle abitazioni

1 Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune, o vi risiede per lunghi periodi per motivo di studio o di lavoro.

2 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 invece ritenute tali quelle soggette all'obbligo di un permesso secondo la legislazione cantonale sugli esercizi pubblici.

3 Le zone edificabili (Nv dei nuclei e Cn di completamento) incluse nel PPN sono soggette al vincolo di destinazione per la residenza primaria, con le seguenti disposizioni:
a. in caso di nuova edificazione; cambiamento di destinazione d'uso; riattamento globale, ricostruzione e alienazione di edifici esistenti almeno il 70% della superficie utile lorda residenziale deve essere riservata alla residenza primaria;
b. per edifici esistenti utilizzati a scopo di residenza primaria, formati da più appartamenti, l'appartamento più piccolo può essere destinato alla residenza secondaria, anche se supera il 30% della SUL complessiva.

4 Il Municipio può in casi eccezionali, accordare delle deroghe se:
a. il proprietario ha acquisito l'abitazione primaria o secondaria in via ereditaria;
b. il proprietario ha vissuto a lungo nel Comune, o vi è attinente, ed è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedere durevolmente, personalmente o con familiari;
c. la natura dell'abitazione è palesemente inadatta quale residenza primaria;
d. la conservazione o la trasformazione in residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo.

5 Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni possono essere mantenute come tali fino a quando non vengano effettuati gli interventi descritti al paragrafo 3a, ritenuto conto delle deroghe elencate al paragrafo 4.

13 Strade e pavimentazioni

1 La funzione delle strade aperte al pubblico transito è stabilita nel piano del traffico in scala 1:1'000. Le strade ed aree pedonali sono in linea di principio escluse per il passaggio di veicoli; deroghe possono essere rilasciate dal Municipio, in particolare per l'accesso a posteggi e ad autorimesse esistenti. Al Municipio spetta la precisazione delle misure di polizia e dei provvedimenti di regolamentazione del traffico, d'intesa con l'autorità cantonale competente e nel rispetto delle disposizioni della legge sulla segnaletica.

2 Per la pavimentazione delle strade del nucleo di Sonvico e Dino fanno stato le indicazioni del relativo progetto generale, sia per la scelta dei materiali che per l'esecuzione.

CAPITOLO II - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. SETTORE DEL NUCLEO DI VILLAGGIO

14 Zona nucleo di villaggio Nv

1 Comprensorio
La zona del nucleo di villaggio (Nv) include le parti edilizie e gli spazi liberi sul loro contorno che compongono gli insediamenti tradizionali di Sonvico e Dino. Essa è delimitata con bordo marrone nei rispettivi piani in scala 1:500.

2 Utilizzazioni ammesse
Nella zona Nv le costruzioni possono essere destinate all'abitazione, al commercio, al turismo e ad attività non moleste. Devono essere rispettati i valori limite d'immissione fonica stabiliti per grado di sensibilità II dall'Ordinanza federale (OIF, 15 dicembre 1986), e le disposizioni dell'art. 12 NAPPN.

3 Criteri d'intervento
I criteri d'intervento edilizi possibili sono quelli del restauro architettonico, del risanamento conservativo, della ricostruzione o costruzione a nuovo, secondo le indicazioni riportate nei piani delle edificabilità e come specificato nei successivi articoli delle presenti norme di attuazione.

4 Manutenzione
Per la salvaguardia del carattere ambientale dei nuclei i singoli proprietari sono tenuti alla regolare manutenzione dei loro edifici, dei manufatti esterni (muri di recinzione, scalinate, cancelli, ecc.), come anche degli elementi che compongono gli spazi liberi quali orti, giardini, siepi e piantagioni. In caso di inadempimento il Municipio può provvedere al risanamento delle situazioni di pericolo e di manifesta incuria che confinano con l'area pubblica. Le relative spese saranno addebitate al proprietario.

5 Distanze
In caso di ampliamento o di nuova costruzione sono da rispettare gli allineamenti e gli arretramenti inseriti nei piani. In assenza di indicazioni grafiche e nei casi di impossibile edificazione in contiguità, sono da rispettare le seguenti distanze:
- a confine (con l'accordo del vicino) o a m 1.50 da un fondo aperto;
- m 3.00 da edifici senza aperture;
- m 4.00 da edifici con aperture.

Per il mantenimento degli allineamenti di facciata possono essere concesse - in casi limitati ed eccezionali - distanze inferiori, alla condizione che non siano lesi gli interessi dei terzi. Verso le strade e le aree pubbliche sono da rispettare gli allineamenti storici.

6 Costruzioni accessorie
Nuove costruzioni sono in linea di principio escluse. La realizzazione di piccoli accessori, giustificati da esigenze abitative, può essere ammessa alla condizione che le nuove costruzioni rispettino il contesto nel quale sono inserite dal profilo formale ed ambientale. Interventi di risanamento per costruzioni esistenti devono allinearsi con le finalità del PPN. In caso di rifacimento del tetto sono da utilizzare coppi o tegole in cotto di colore rosso.

7 Sistemazione esterna
La sistemazione esterna deve essere impostata sul mantenimento degli elementi di pregio ambientale. In particolare sono da salvaguardare manufatti antichi quali muri in sasso, scalinate, aree pavimentate, cancelli, recinzioni, ecc. Nuovi interventi (pergolati, recinzioni, pavimentazioni, ecc.) devono rispettare il contesto ambientale nel quale sono inseriti. Per le piantagioni ornamentali sono da preferire le specie indigene.

8 Posteggi privati
La formazione di nuove autorimesse è esclusa. Per fondi fronteggianti strade aperte al traffico veicolare può essere concessa la formazione di posteggi esterni non coperti, qualora non occupino aree libere di interesse ambientale e non richiedano interventi in contrasto con le finalità di tutela degli edifici e dei manufatti esterni.

9 Antenne paraboliche, pannelli solari e altre sovrastrutture
Da rivedere la riformulazione (in fase di studio).

10 Canne fumarie e comignoli
La posa esterna in facciata di canne fumarie in metallo è di principio esclusa; per giustificate situazioni di forza maggiore il Municipio può concederne la loro posa. I comignoli devono rispettare le tipologie tradizionali; sono ammessi comignoli con rivestimento in rame.

11 Insegne
Sono ammesse insegne dipinte, di dimensioni appropriate e - in via eccezionale - insegne luminose rispettose del contesto ambientale. Sono vietati pannelli pubblicitari affissi su muri e facciate di edifici.

15 Edifici soggetti a restauro architettonico

1 Il criterio del restauro architettonico è richiesto per gli edifici protetti che presentano indiscussi pregi artistici, storici e culturali, indicati nei piani delle edificabilità con retino nero. Il restauro implica il mantenimento e la valorizzazione dei principali caratteri tipologici degli oggetti segnalati (edifici, manufatti e spazi esterni) e l'allontanamento di parti aggiunte successivamente, che risultano in contrasto con la sostanza originaria che si intende tutelare.

2 Per gli edifici segnalati come beni protetti di interesse cantonale valgono le disposizioni della legge cantonale in materia.

3 Per gli edifici censiti come beni di interesse locale gli interventi sottostanno al preavviso dell'Ufficio cantonale dei beni culturali.

16 Edifici soggetti a risanamento conservativo

1 Il criterio di risanamento conservativo è applicabile per gli edifici che per volumetria e aspetto formale costituiscono le componenti caratteristiche della sostanza edilizia del nucleo. Essi sono indicati nei piani delle edificabilità con retino quadrettato.

2 Sono ammessi i seguenti interventi:
a. il riattamento e la trasformazione, con cambiamento della destinazione d'uso;
b. limitati ampliamenti in altezza per adeguare le quote preesistenti all'uso residenziale del sottotetto e piccole aggiunte, alla condizione che l'intervento sia compatibile con il rispetto del carattere architettonico originario dell'edificio e con le finalità del PPN. Quali aggiunte esterne ammissibili sono da considerare i vani tecnici e i corpi quali disimpegni, scale, servizi igienici, come anche l'ingrandimento di locali abitabili allo scopo di migliorare le condizioni d'uso dell'edificio.
c. la demolizione, senza ricostruzione, di strutture secondarie o parti di edificio che non rivestono interesse architettonico o ambientale;
d. la demolizione con possibilità di ricostruzione di edifici o loro parti in evidente stato di rovina, limitatamente ai casi in cui l'intervento di recupero risultasse troppo oneroso o complesso rispetto al loro effettivo valore culturale. La ricostruzione deve sostanzialmente mantenere l'originaria configurazione planivolumetrica. È data facoltà di impostare la ricostruzione secondo un disegno di facciata analogo al preesistente o su una nuova composizione, purché allineata con gli obiettivi del PPN;
e. in caso di interventi importanti di ristrutturazione il Municipio può richiedere l'allontanamento o la modifica di elementi aggiunti che alterano il carattere dell'edificio e che sono in contrasto con le presenti norme.

3 Modalità d'intervento:

a. tetti
La geometria generale dei tetti, e la pendenza delle falde devono essere sostanzialmente mantenute. L'inclinazione delle falde deve comunque rimanere compresa tra i valori del 30% e 40% di pendenza. È esclusa la formazione di coperture piane. Modifiche limitate dettate da esigenze costruttive possono essere concesse se risultano compatibili con la finalità del PPN. Sono permessi solo i lucernari e abbaini necessari per l'accesso al tetto. Eccezioni, per giustificati motivi, possono essere autorizzate dal Municipio.

Come materiale di copertura sono da utilizzare coppi o tegole in cotto rosse.

b. gronda
Deve essere rispettata la sporgenza originaria del tetto. I travetti di gronda devono rimanere in vista; è escluso il loro rivestimento dal di sotto con perline o altro materiale. Le cornici di gronda in pietra, mattoni o sagomate sono da mantenere.

c. aperture
È vietata la formazione di nuove aperture in contrasto con la composizione della facciata o con le dimensioni caratteristiche delle esistenti aperture. Singole aperture che per forma o materiale qualificano il disegno della facciata devono essere salvaguardate. È permessa la chiusura con vetrate di loggiati e di aperture esistenti, alla condizione che il serramento venga posato in posizione arretrata rispetto al filo della facciata (arretramento minimo: spessore del muri di facciata).

d. facciate
La struttura e il tipo d'intonaco deve rispettare il carattere originario sia in caso di rifacimento completo della facciata che per rappezzi. Sono esclusi gli intonaci plastici e i rivestimenti sintetici. Il Municipio può concedere deroghe per l'isolamento termico esterno di facciate non confinanti con l'area pubblica. Per la tinteggiatura delle facciate sono da utilizzare colori alla calce o al minerale, con tonalità derivate da terre correnti. Prima dell'intervento dovrà essere presentato un campione di intonacatura e di tinteggio.

e. balconi, terrazze
La formazione di nuovi balconi è ammessa alla condizione che si inseriscano nel disegno di facciata dell'edificio. Il genere di esecuzione e le dimensioni devono rispecchiare la tradizione locale. È esclusa la creazione di squarci nelle falde dei tetti per la formazione di terrazze o di aperture interne a mansarda.

17 Edifici soggetti a risanamento generale

1 Il criterio del risanamento generale è applicabile per gli edifici indicati nel piano con retino a righe rosse. Esso implica la salvaguardia delle parti d'edificio e degli elementi decorativi che per valore culturale rientrano negli obiettivi di tutela del PPN, consente però modifiche di volumetria e del disegno di facciata in caso di recupero residenziale del fabbricato.

2 Sono ammessi i seguenti interventi:
a. il riattamento e la trasformazione con cambiamento della destinazione d'uso;
b. la demolizione di parti d'edificio in palese stato di rovina, senza obbligo di ricostruzione, alla condizione che non venga svalutata l'integrità ambientale del tessuto edilizio;
c. l'ampliamento per migliorarne l'abitabilità, in particolare attraverso sopraelevazioni. Gli ampliamenti devono integrarsi correttamente nel tessuto edilizio esistente, sia per disegno

che per qualità formali. L'innalzamento deve adeguarsi alle quote degli stabili confinanti; in ogni caso la sopraelevazione non può superare l'altezza di un piano abitabile. È richiesto un qualificato disegno delle facciate in particolare per quanto concerne la composizione generale e la forma delle aperture;
d. la ricostruzione di parti secondarie d'edificio o in precario stato di conservazione, che per un loro riuso richiederebbero investimenti troppo onerosi in rapporto al loro effettivo valore culturale. La ricostruzione deve rispettare gli allineamenti storici ed inserirsi correttamente nel contesto degli edifici adiacenti sia dal punto di vista dell'altezza, dell'ingombro volumetrico e dell'espressione architettonica;
e. in caso di interventi importanti di ristrutturazione il Municipio può richiedere l'allontanamento o la modifica di elementi aggiunti che alterano il carattere dell'edificio e che sono in contrasto con le presenti norme.

3 Per le modalità d'intervento si richiama l'art. 16 par. 3 NAPPN.

18 Edifici e comparti con prescrizioni particolari

1 Per gli edifici e i comparti evidenziati in colore rosso nei piani delle edificabilità 1:500, le possibilità di intervento possono poggiare sui seguenti due criteri:
a. il risanamento generale, secondo le disposizioni dell'art. 17 NAPPN.
b. la demolizione delle preesistenze e la nuova edificazione, alle condizioni stabilite ai successivi paragrafi 2 e 3 del presente articolo. In caso di nuova edificazione all'interno di comparti costituiti da più di una particella è richiesta la presentazione di un progetto preliminare che indichi compiutamente la volumetria e le caratteristiche formali della prevista costruzione, i disegni di facciata e la sistemazione degli spazi esterni. Esecuzioni a tappe sono ammesse solo se le singole fasi risultano formalmente concluse e compatibili con gli obiettivi di tutela ambientale.

2 Modalità d'intervento:
a. tetto
Il tetto deve essere a falde, con pendenze e sporgenze tradizionali. L'inclinazione delle falde deve essere compresa tra i valori del 30% e 40% di pendenza. È esclusa la formazione di coperture piane. Come materiale di copertura sono ammessi tegole in cotto di colore rosso e coppi;
b. facciate
Il disegno di facciata deve adeguarsi alle tipologie presenti nel nucleo, in particolare per l'allineamento verticale e la forma delle aperture, e la predominanza delle parti piene su quelle vuote. I muri di facciata sono da rivestire con intonaco civile frattazzato e da tinteggiare con colori alla calce o al minerale, con l'uso di tonalità derivate da terre correnti. Sono esclusi rivestimenti plastici o sintetici. Prima dell'intervento dovrà essere presentato un campione di intonacatura e di tinteggio.

3 Prescrizioni particolari:

a. nucleo di Sonvico

- Particelle 413A; 414A; 415A
Gli edifici esistenti possono essere demoliti e ricostruiti nel rispetto planimetrico degli attuali allineamenti verso l'area pubblica e della linea di costruzione riportata nel piano. L'altezza massima del nuovo edificio deve adeguarsi a quella del fabbricato al fmn 432.
È richiesta la demolizione del corpo di fabbricato al fmn 415, esterno al comparto edificabile delimitato dalla linea di costruzione.

- Particelle 451; 453;454
È ammessa la ricostruzione della facciata sud per gli edifici fmn 451 e 453. La facciata sud del fmn 454 è soggetta a restauro conservativo. Come riferimento per l'allineamento delle aperture e per l'altezza dei nuovi corpi di fabbrica fa stato la situazione attuale dell'edificio al fmn 454. È ammessa la possibilità di demolire e di ricostruire le parti in muratura e le solette in precario stato di conservazione.

- Particelle 517; 518; 519; 520; 521
Gli edifici esistenti possono essere demoliti e ricostruiti nel rispetto planimetrico degli attuali allineamenti verso l'area pubblica. Altezza massima del nuovo edificio: come fabbricato al fmn 522.

- Particelle 558; 560, 561
Gli edifici esistenti possono essere demoliti e ricostruiti nel rispetto planimetrico degli attuali allineamenti verso l'area pubblica. Altezza massima del nuovo edificio: come fabbricato al fmn 557.

- Particelle 583; 584; 604A
Le parti di edificio in palese stato di rovina possono essere demolite e ricostruite nel rispetto degli attuali allineamenti verso l'area pubblica. Altezza massima del nuovo innalzamento: come fabbricato al fmn 605.

- Particella 621A
Per l'esistente edificio è ammesso un parziale innalzamento con eliminazione della terrazza e mantenimento dell'attuale quota di gronda. È richiesto un nuovo disegno per la facciata principale prospiciente la piazza, che si integri per rapporto di pieni e vuoti con quello degli edifici adiacenti. La geometria del tetto deve essere modificata in modo da poter concludere la facciata principale con una gronda orizzontale.

- Particella 638A (parziale)
La testata dell'edificio che si affaccia sulla piazza può essere demolita e ricostruita nel

rispetto planimetrico degli attuali allineamenti verso l'area pubblica. L'altezza massima dell'innalzamento non può superare l'esistente quota di gronda dell'edificio al fmn 652. È richiesto un nuovo disegno per la facciata principale che si integri nei fronti che delimitano la piazza. La geometria del tetto deve essere modificata (tetto a tre falde) in modo da presentare una gronda orizzontale per il prospetto rivolto verso la piazza.

- Particelle 647A, B; 648A, C (parziale)
Gli edifici esistenti possono essere demoliti e ricostruiti rispettando la linea di costruzione indicata nel piano. L'altezza massima del nuovo edificio è di m 7.50, misurati dalla quota della strada.

- Particelle 657A, B, C; 660A, B
Gli edifici esistenti possono essere demoliti e ricostruiti nel rispetto planimetrico degli attuali allineamenti verso l'area pubblica.
Altezza massima del nuovo edificio: m 7.50.
Superficie utile lorda massima: mq 250.
Superficie edificata massima: mq 100.

- Particelle 665; 686
È ammessa una nuova costruzione all'interno del comparto di m 10.00 x 15.00 indicato nel piano delle edificabilità.
Superficie edificata massima: m² 125
Altezza massima del nuovo edificio: come esistente fabbricato sub A, fmn 665
Linea di colmo del tetto parallela al lato maggiore del comparto.

- Particelle 682 e 683 (da ridefinire i comparti edificabili)
All'interno del comparto indicato sul piano è ammessa una nuova edificazione con volumetria compatta, inserita rispettosamente nel contesto territoriale.
Altezza massima dell'edificio: m 9.00.
Superficie utile lorda massima: mq 300.
Superficie edificata massima: mq 100.

b. nucleo di Dino
- Particelle 1340A, B; 1342A, B, D (parziale)
Gli edifici esistenti possono essere demoliti e ricostruiti nel rispetto planimetrico degli attuali allineamenti verso l'area pubblica.
Altezza massima del nuovo edificio: come fmn 1339. È richiesto un qualificato disegno di facciata per il prospetto est rivolto verso la strada cantonale.

- Particelle 1382A, C (parziale); 1383A, B (parziale), C (parziale)
Gli edifici esistenti possono essere demoliti e ricostruiti nel rispetto planimetrico degli attuali

allineamenti verso l'area pubblica (fmn 1401) e delle linee di costruzione riportate nel piano.
È richiesta la demolizione del sub 1383B.
Altezza massima dell'edificio: m 9.00.
Superficie utile lorda massima: mq 300.
È richiesto un qualificato disegno di facciata per i prospetti sud e est rivolti verso la strada cantonale.

- Particelle 1418A (parziale), B; 1419; 1420 (parziale); 1421 (parziale); 1422
Allo scopo di poter riqualificare il fronte di edifici che si affacciano sulla strada cantonale, che costituiscono un riferimento per l'aspetto di località del nucleo, è ammessa la demolizione degli stabili inclusi nel comparto e una nuova edificazione con facciata allineata sulla linea di costruzione indicata nel piano.
Altezza massima del nuovo edificio: come fmn 1424.
È richiesto un qualificato disegno di facciata per i prospetti nord-ovest e sud-ovest rivolti verso la strada cantonale.

- Particella 1424A
È ammessa la ricomposizione generale delle facciate (nuovo disegno per le aperture, da adeguare alle dimensioni e caratteristiche dominanti), con eliminazione degli elementi estranei al carattere ambientale del nucleo.

- Particelle 1431; 1432; 1433A, B; 1434
Gli edifici esistenti possono essere demoliti e ricostruiti nel rispetto planimetrico degli attuali allineamenti verso l'area pubblica.
Altezza massima del nuovo edificio: come fmn 1430.

19 Aree libere di valore ambientale

Le aree libere di valore ambientale, indicate nei piani delle protezioni e degli interventi negli spazi pubblici con retino quadrettato di colore verde, non sono edificabili e devono essere tutelate nel loro attuale aspetto fisico. È ammessa la loro utilizzazione come giardini, orti e aree verdi; a questo scopo possono essere autorizzati manufatti, piccole costruzioni e attrezzature necessarie alla loro funzione. È esclusa l'occupazione di queste aree per depositi all'aperto e per usi in contrasto con le finalità del PPN.

20 Facciate da tutelare

Le facciate segnalate con una serie di freccette rosse nel piano delle protezioni e degli interventi negli spazi pubblici, sono considerate componenti ambientali ed architettoniche per l'aspetto di località del nucleo; esse sono sottoposte a protezione generale. Modifiche dell'attuale disegno di facciata sono ammesse solo se consentono di valorizzare l'aspetto

architettonico dell'edificio e se portano all'allontanamento di eventuali alterazioni edilizie realizzate in contrasto con il suo originario carattere.

B. SETTORE DI COMPLETAMENTO DEL NUCLEO

21 Zona di completamento del nucleo Cn

1 Nella zona di completamento a contatto dei nuclei di Sonvico e Dino, indicata nei piani delle edificabilità in colore ocra, gli interventi devono tendere al rispetto degli obiettivi di tutela ambientale e di valorizzazione degli insediamenti originari enunciati nel PPN.

Sono da osservare in particolare:
- per coperture a falde: tetti con caratteristiche geometriche semplici e con pendenze comprese tra il 30% e il 40%. Per la copertura del tetto sono da utilizzare coppi o tegole in cotto rosse. In linea di principio sono escluse le coperture piane;
- per le facciate: materiali, rivestimenti ed eventuali tinteggi devono rispettare i caratteri ambientali dominanti del tessuto edilizio originario;
- per la sistemazione esterna: costruzioni accessorie, manufatti e pavimentazioni devono integrarsi nel contesto ambientale sia per l'uso di materiali che per le modalità esecutive.

2 È ammessa la costruzione di nuovi edifici, la ristrutturazione e la ricostruzione di quelli esistenti, che possono essere destinate all'abitazione, al commercio, al turismo e ad attività non moleste. Devono essere rispettati i valori limite di immissione fonica stabiliti per grado di sensibilità II dall'Ordinanza federale (OIF, 15 dicembre 1986), e le disposizioni dell'art. 12 NAPPN.

Valgono i seguenti parametri:
- indice di sfruttamento massimo 0.50
- indice di occupazione massimo 30%
- altezza massima dell'edificio m 7,50
(per favorire un migliore inserimento delle costruzioni il Municipio può accordare deroghe, in particolare nel caso di ampliamenti con accostamento di nuovi corpi di fabbrica).
- distanza minima da confine m 3,00
(per favorire un migliore inserimento della costruzione le distanze da confine e tra edifici possono essere ridotte - con l'accordo del proprietario confinante - fino alle misure stabilite nell'art. 14 par. 5 NAPPN).

3 Per nuove costruzioni, ricostruzioni e ristrutturazioni sostanziali è obbligatoria la formazione di posteggi in ragione di:
- 1 posto auto per ogni appartamento, ritenuto un minimo di 1 posto auto per ogni mq 100 di SUL o frazione superiore a mq 50;
- 1 posto auto per ogni mq 30 di SUL per negozi e per ogni mq 40 di SUL per uffici;
- per altri casi il fabbisogno sarà determinato in proporzione al tipo di attività.
Deroghe possono essere concesse dal Municipio, con l'imposizione di un contributo sostitutivo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del

terreno.

22 Punti di vista

a. Per la salvaguardia dei punti di vista indicati nel piano delle protezioni e degli interventi negli spazi pubblici di Sonvico l'edificabilità delle particelle n 397, 398 e 722 è soggetta alle seguenti disposizioni particolari:
- Particella n. 722
La fascia della larghezza di m 18 - indicata nel piano - deve restare libera da costruzioni.

- Particella n. 397
Nuove costruzioni devono rispettare la linea di arretramento indicata nel piano.

- Particella n. 398
Nuove costruzioni devono rispettare la linea di arretramento indicata nel piano.

b. Valgono le disposizioni edificatorie stabilite per la zona Cn (vedi art. 21 NAPPN) con le seguenti modifiche:
- un abbuono dello 0,1 all'indice di sfruttamento stabilito per la zona Cn;
- maggiori altezze fino al supplemento di m 3.00, riferite rispettivamente all'altezza massima stabilita per la zona Cn (fmn 397) e a quelle delle costruzioni esistenti (fmn 398 e 722).

c. All'interno dei canali di vista segnalati è data facoltà al Municipio di imporre restrizioni relative alle opere di sistemazione esterna dei fondi e alle piantagioni, in particolare di piante d'alto fusto e di siepi che potrebbero ostacolare la visuale.

C. ZONA PER COSTRUZIONI E ATTREZZATURE PUBBLICHE

23 Zona per costruzioni e attrezzature pubbliche

1 Comprende i fondi riservati per costruzioni e attrezzature di interesse pubblico inclusi nel PPN, per i quali sono stabiliti le seguenti destinazioni:
fmn 614: chiesa e sagrato, casa parrocchiale, verde pubblico;
fmn 618: casa comunale;
fmn 671: autosilo comunale, sala comunale e altri locali;
fmn 741: chiesa e sagrato;
fmn 763: chiesa e sagrato;
fmn 764: scuola comunale per l'infanzia;
fmn 1345: stabile per amministrazione comunale e attività sociali;
fmn 1400: scuola comunale per l'infanzia.

2 Parametri edificatori:
a. sono definiti nei piani delle edificabilità, e delle protezioni e interventi negli spazi pubblici;
b. per i fondi sotto elencati valgono le seguenti disposizioni edilizie:
fmn 671: indice di occupazione esistente, altezza massima degli edifici esistente
fmn 764: indice di occupazione 30%, altezza massima degli edifici m7,50
Interventi di ricostruzione, di ampliamento e di sistemazione esterna devono allinearsi con gli obiettivi del PPN e rispettare il particolare contesto ambientale.

24 Deroghe

1 Oltre ai casi specificati nelle presenti normative, il Municipio può concedere deroghe alle presenti disposizioni.

2 La deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
a. esistenza di una situazione eccezionale;
b. rispetto degli obiettivi generali del PPN;
c. rispetto dell'interesse pubblico;
d. rispetto di altri interessi privati preponderanti.

3 La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente al momento della concessione della licenza edilizia.