



CITTÀ DI LUGANO



Quartiere di Cadro

PIANO REGOLATORE

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO DI CADRO

REGOLAMENTO EDILIZIO RE-PPN

Lugano, aprile 2025

MAURO GOLFETTI

arch. dipl. ETH/SIA/OTIA/REG (A)
e pianificatore FSU

Via alla Chiesa 3
6962 Viganello

tel. 091 971 97 28 cell. 079 207 11 73
e-mail: mauro_galfetti@ticino.com

Gruppo di progetto
Arch. Mauro Galfetti
Arch. Cristina Bocchi

Sommario

CAPITOLO I	NORME INTRODUTTIVE	5
Art. 1	Oggetto e campo di applicazione.....	5
Art. 2	Base legale	5
Art. 3	Effetti.....	5
Art. 4	Obiettivi	5
Art. 5	Componenti.....	6
CAPITOLO II	NORME GENERALI	6
Art. 6	Domanda di costruzione	6
Art. 7	Beni culturali protetti	6
Art. 8	Perimetro di rispetto.....	7
Art. 9	Zona di interesse archeologico	7
CAPITOLO III	NORME PARTICOLARI.....	7
Sezione 1 – Piano delle zone - Disposizioni edilizie		7
Art. 10	Classificazione degli edifici	7
Art. 11	Definizione delle categorie di intervento	8
Art. 12	Disciplina di intervento per gli edifici del tessuto edilizio tradizionale	9
Art. 13	Disciplina di intervento di completamento e riqualifica del tessuto insediativo tradizionale	10
Art. 14	Disciplina di intervento per gli edifici estranei al tessuto edilizio tradizionale	11
Art. 15	Disciplina di intervento per gli edifici rurali tradizionali	12
Art. 16	Criteri generali di intervento edilizio	12
Art. 17	Elementi di rilevanza storica/tradizionale.....	13
Art. 18	Spazi liberi	14
Art. 19	Autorimesse	15
Sezione 2 – Piano delle zone - Zone di interesse pubblico		15
Art. 20	Attrezzature e costruzioni di interesse pubblico (AP/CP)	15
Sezione 3 – Piano dell'urbanizzazione - Sistema della mobilità.....		16
Art. 21	Strade	16
CAPITOLO IV	NORME FINALI	17
Art. 22	Deroghe	17
Art. 23	Entrata in vigore.....	17

CAPITOLO I NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 Oggetto e campo di applicazione

¹ La zona del nucleo di Cadro comprende gli insediamenti che, per la loro struttura edilizia risalente storicamente al passato, sono riconosciuti come nuclei abitativi originali del quartiere di Cadro. Tale struttura è composta dal complesso di edifici tradizionali e dalle relative aree libere di correlazione (strade, giardini, orti, spazi liberi di contorno).

² Essa è definita e individuata nel Piano regolatore (PR) del comune di Lugano, sezione di Cadro nel Piano delle zone e nelle rispettive Norme di attuazione (NAPR).

³ La zona del nucleo di Cadro è soggetta a Piano particolareggiato.

⁴ Il Piano particolareggiato della zona del nucleo di Cadro (PPN) disciplina nel dettaglio scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo nel territorio compreso nel perimetro individuato di PPN.

⁵ Con l'entrata in vigore del PPN è concesso al Comune il diritto di espropriazione per l'acquisizione delle superfici e degli altri diritti necessari per la realizzazione delle opere di interesse pubblico previste nel Piano.

Art. 2 Base legale

Il PPN si fonda sulla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), sulla Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST), sulla Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE), sulle relative normative di applicazione, nonché sulle pertinenti norme delle leggi federali e cantonali speciali che disciplinano aspetti settoriali da integrare nella pianificazione di utilizzazione locale di dettaglio.

Art. 3 Effetti

¹ Il PPN ha durata indeterminata ed è vincolante per ognuno.

² Esso si applica a tutte le proprietà pubbliche e private incluse nel suo comprensorio di pianificazione.

³ Stabilisce condizioni e vincoli per la realizzazione degli scopi enunciati e crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni in esso previste.

Art. 4 Obiettivi

¹ L'obiettivo del PPN è salvaguardare e valorizzare l'insediamento storico, garantendo la conservazione delle tipologie di architettura tradizionale degli elementi e delle caratteristiche storiche e tradizionali, architettoniche e ambientali degli insediamenti; questo attraverso l'attuazione di interventi volti alla riqualificazione e consolidamento tipologico, formale e funzionale degli insediamenti stessi e alla tutela e valorizzazione degli spazi liberi, fruibili e pubblici.

² Rientrano nelle tipologie di architettura tradizionale gli insediamenti, edifici o fabbricati di impianto storico, tradizionali o rurali, all'interno del perimetro del PPN, che costituiscono testimonianza significativa, nell'ambito dell'articolazione e della stratificazione storica ed urbanistica del territorio, dell'evoluzione del paesaggio e della storia della comunità locale.

³ L'obiettivo contempla anche il risanamento dei caratteri di compatibilità con il contesto storico e la riqualificazione dello stesso, anche attraverso la trasformazione degli edifici e manufatti avulsi dal tessuto tradizionale e l'eliminazione di quelli incongrui.

⁴ Il PPN persegue gli obiettivi indicati nel Rapporto di pianificazione.

Art. 5 Componenti

¹ Il PPN si compone dei seguenti documenti vincolanti:

- Elaborati grafici - Piano delle zone
 - Piano dell'urbanizzazione
- Regolamento edilizio (RE)

² Il PPN è accompagnato dai seguenti documenti (non vincolanti, di carattere indicativo, ma di supporto per l'esame delle domande di costruzione):

- Rapporto di pianificazione con allegati:
 - Indagini e rilievi
 - Rilievo fotografico
 - Studi di progetto

CAPITOLO II NORME GENERALI**Art. 6 Domanda di costruzione**

La domanda di costruzione, oltre a quanto richiesto dalla Legge edilizia, dovrà essere corredata da:

- Rilievo completo dell'edificio (piante, sezioni e facciate) in scala adeguata (di principio 1:50);
- Rilievo degli elementi decorativi o costruttivi di chiara origine storica e/o tradizionale, quali gronde, decorazioni murarie, stucchi, davanzali e cornici di pietra, portoni in legno o pietra, colonne, archi, volte, cornici marcapiano e altri elementi che determinano il valore tradizionale degli edifici;
- Rilievo fotografico di ogni facciata dell'edificio, dello stato del fondo di pertinenza e dei suoi immediati dintorni, con particolare attenzione agli elementi storici e della tradizione rurale;
- Descrizione del manufatto così come esistente in merito a destinazione, volumetria, superfici, materiali, colori e finiture (infissi, chiusure, parapetti, ecc.);
- Descrizione dei nuovi interventi in merito a destinazione, volumetria, superfici e materiali, colori e finiture (infissi, chiusure, parapetti, ecc.);
- Rappresentazione dello stato di progetto attuato (piante, sezioni e facciate) in scala adeguata (di principio 1:50).

Art. 7 Beni culturali protetti

¹ Sono beni culturali protetti di interesse cantonale ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC):

1. Fontana-sarcofago di Liron, fmn 106 RFD;
2. Chiesa parrocchiale di S. Agata, fmn 254 RFD;
3. Croce cimiteriale, fmn 22 RFD.

² Sono beni culturali protetti di interesse locale, ai sensi della LBC:

4. Facciate Municipio (ex. Palazzo Reali), fmn 106 RFD;
5. Villa "Casa Righini", fmn 21 RFD.
6. Lavatoio pubblico, al piano terra, fmn 1531 RFD.
7. Oratorio di San Rocco, fmn 280 RFD;
8. Edicola votiva (ex "Cappella alla Stazione"), fmn 20 RFD;

9. Cimitero comunale, fmn 664 RFD

10. Fontana storica, fmn 279 RFD.

³ La protezione del bene culturale immobile protetto si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne.

⁴ I proprietari di beni culturali immobili protetti hanno l'obbligo di conservarli nella loro sostanza, provvedendo alla manutenzione regolare.

⁵ Per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse cantonale valgono le disposizioni dell'art. 24 LBC, per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse locale quelle dell'art. 25 LBC.

⁶ Il Municipio fa menzionare a registro fondiario l'assoggettamento alla LBC dei beni culturali elencati al cpv. 1.

⁷ Contributo finanziario alla conservazione:

Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.

⁸ Si applicano per analogia gli artt. 8 e segg. LBC e art. 6 e segg. del Regolamento sulla protezione dei beni (RBC).

Art. 8 Perimetro di rispetto

¹ A tutela del seguente bene culturale protetto di interesse cantonale è istituito, e delimitato nel Piano delle zone del PPN, il seguente perimetro, ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC:

- Perimetro di rispetto a tutela della Chiesa di S. Agata e della Croce cimiteriale (fmn 254 RFD).

² Entro il perimetro di rispetto non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene culturale immobile protetto.

³ Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno di detti perimetri devono essere sottoposte per preavviso all'Ufficio cantonale dei beni culturali (UBC).

Art. 9 Zona di interesse archeologico

¹ Il PPN di Cadro ricade interamente all'interno della zona di interesse archeologico, denominata "Cadro" e individuata nel Piano del paesaggio del PR di Lugano, sezione di Cadro.

² Le Norme di attuazione del PR (NAPR Lugano, sezione di Cadro) disciplinano la zona di interesse archeologico; per tutto il comprensorio del PPN di Cadro valgono quindi le prescrizioni dettate dalle NAPR Lugano, sezione Cadro, a cui si fa riferimento.

CAPITOLO III NORME PARTICOLARI

SEZIONE 1 – PIANO DELLE ZONE - DISPOSIZIONI EDILIZIE

Art. 10 Classificazione degli edifici

¹ Il PPN individua gli edifici che compongono il tessuto edilizio del nucleo in base al valore storico-testimoniale del manufatto e alla sua significatività rispetto alla lettura della stratificazione storica degli insediamenti e alla riconoscibilità dei caratteri tradizionali locali.

² Le classi di valutazione degli edifici sono:

1. Edifici del tessuto edilizio tradizionale

Sono edifici che strutturano l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico tradizionale, facendo parte dell'impianto insediativo originario, e presentano caratteri o elementi tipologici e morfologici ancora conservati, in tutto o in parte, nel loro assetto e nella loro configurazione originaria; la classe può comprendere inoltre parti edilizie di costruzione anche moderna, da consolidare nel loro rapporto con il contesto.

2. Edifici rurali tradizionali

Rappresentano edifici storici ad originaria funzione agricola o comunque facente parte di un complesso edilizio agricolo tradizionale, e presentano caratteri o elementi tipologici e morfologici ancora conservati, in tutto o in parte, nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

3. Edifici estranei al tessuto edilizio tradizionale

Comprendono gli edifici di costruzione recente o estesamente trasformati, privi di interesse testimoniale, estranei alle caratteristiche urbanistiche e/o architettoniche del nucleo tradizionale.

4. Elementi edilizi e manufatti incongrui

Rappresentano edifici e manufatti di costruzione recente, incongrui rispetto alla struttura dell'insediamento storico ed estranei all'architettura tradizionale, la cui permanenza è considerata incompatibile con la riqualificazione formale e funzionale degli spazi.

Essi rientrano nella stessa campitura di colore e retino degli spazi liberi e verdi indicati nel Piano delle zone del PPN.

Art. 11 Definizione delle categorie di intervento

Le categorie di intervento ammesse dal PPN in funzione della classificazione degli edifici e della finalità della tutela, così come disciplinate dalle presenti norme agli articoli successivi, sono:

1. Manutenzione ordinaria

La manutenzione ordinaria prevede opere di riparazione e rinnovamento delle finiture e quelle necessarie ad integrare e mantenere gli impianti esistenti.

2. Manutenzione straordinaria

La manutenzione straordinaria include le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti importanti e strutturali degli edifici, nonché dell'impiantistica, dei sistemi di isolamento e risparmio energetico, dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, senza alterazioni strutturali dei volumi e delle superfici e senza modifiche nelle destinazioni d'uso.

3. Ristrutturazione edilizia (riattazione) conservativa

La ristrutturazione edilizia conservativa mantiene, valorizza o ripristina gli elementi strutturali e formali del linguaggio architettonico riconducibile all'edilizia storica e tradizionale, eliminando gli elementi incongrui (per esempio terrazze, tamponature, chiusure e coperture realizzate con materiali incongrui, elementi decorativi estranei al linguaggio architettonico tradizionale, ecc.).

Sono possibili integrazioni funzionali e strutturali dell'edificio esistente e limitati incrementi di superficie e volumetria, solo se strettamente necessari al miglioramento della funzionalità dell'edificio, del suo inserimento nel tessuto urbanistico storico, e nell'ambito dei completamenti edilizi ammessi.

4. Ristrutturazione edilizia (riattazione) di riqualifica

Sono interventi volti a trasformare i complessi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.

La ristrutturazione edilizia di riqualifica trasforma e adegua l'edificio al contesto edilizio tradizionale, anche esprimendo tecniche e linguaggi architettonici moderni e contemporanei, rapportandosi armoniosamente con la cultura del costruito locale ed eliminando gli elementi incongrui (per esempio terrazze, tamponature, chiusure e coperture realizzate con forme e

materiali incongrui, elementi decorativi o accessori estranei al linguaggio architettonico tradizionale, ecc.).

Sono possibili integrazioni funzionali e strutturali dell'edificio esistente e limitati incrementi di superficie e volumetria, solo se strettamente necessari al miglioramento della funzionalità dell'edificio, del suo inserimento nel tessuto urbanistico storico, e nell'ambito dei completamenti edilizi ammessi.

5. Completamento edilizio

Il completamento edilizio prevede interventi di nuova costruzione e/o modifica dei volumi, delle altezze e/o delle superfici esistenti, a integrazione e completamento del tessuto edilizio esistente, con carattere di continuità morfologica e tipologica con gli edifici contigui o con gli edifici principali di riferimento del contesto in cui si opera.

6. Sostituzione edilizia

La sostituzione edilizia comporta la demolizione totale o parziale di una o più costruzioni e la realizzazione sulla stessa area di pertinenza (non per forza sullo stesso sedime) di una nuova costruzione, anche diversa per volumetria e per destinazione d'uso.

7. Nuova costruzione

La nuova costruzione è un intervento di realizzazione di costruzioni ex-novo su un'unità di suolo precedentemente libera.

8. Demolizione

Si tratta di interventi atti ad eliminare definitivamente manufatti o parti di esso.

Art. 12 Disciplina di intervento per gli edifici del tessuto edilizio tradizionale

¹ Gli interventi ammessi sugli edifici del tessuto edilizio tradizionale sono:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- la ristrutturazione edilizia conservativa.

È vietata la demolizione.

² Finalità dell'intervento:

- La conservazione e valorizzazione dei caratteri tipologici e architettonici originari ancora presenti;
- Il consolidamento del tessuto insediativo tradizionale;
- Migliorare e/o risanare i caratteri di compatibilità con il contesto storico e/o ambientale, sotto il profilo morfologico, dei materiali, delle finiture e dei colori;
- L'eliminazione degli elementi edilizi e dei manufatti incongrui rispetto alla cultura edilizia tradizionale;
- La riqualificazione edilizia, degli spazi liberi e delle corti agricole tradizionali.

³ Oltre ai criteri generali di intervento di cui all'art. 16 del presente RE, valgono anche i seguenti criteri specifici di intervento:

- Sono ammessi interventi di ampliamento e/o sopraelevazione rispetto all'edificio originario, solo per quanto previsto al cpv. 4 del presente articolo ed eccezioni di limitata entità unicamente se indispensabili per adeguare tecnicamente e funzionalmente l'edificio agli standard edilizi moderni;
- Deve essere salvaguardata la tipologia edilizia conservando o ripristinando gli elementi strutturali verticali e orizzontali principali, così come l'ordine e il sistema delle aperture, rispettandone le forme architettoniche e gli eventuali elementi decorativi originari;
- Gli androni (passaggi coperti) individuati nel Piano degli interventi devono essere mantenuti;
- Gli elementi edilizi e i manufatti incongrui, dove presenti, devono essere eliminati al più tardi in occasione di nuovi interventi edilizi sostanziali (dalla manutenzione straordinaria).

⁴ Nel Piano degli interventi sono individuate superfici in continuità e di pertinenza di edifici del tessuto edilizio tradizionale in cui possono essere previsti interventi di completamento e riqualifica, di cui al successivo art. 13; unicamente in questi casi è ammesso il completamento edilizio, solo se garantisce un chiaro miglioramento dell'inserimento del complesso edilizio stesso rispetto al contesto edificato tradizionale, degli spazi liberi, della viabilità e degli edifici adiacenti.

Gli interventi previsti sono ammessi anche quando le distanze tra edifici, di cui all'art. 16 cpv. 2 del presente RE, non sono rispettate.

Art. 13 Disciplina di intervento di completamento e riqualifica del tessuto insediativo tradizionale

¹ Gli interventi ammessi sugli edifici e settori di completamento e riqualifica del tessuto edilizio tradizionale sono:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- la ristrutturazione edilizia di riqualifica;
- il completamento edilizio, dove ammesso dal Piano delle zone del PPN;
- la sostituzione edilizia;
- la nuova costruzione.

Non sono ammessi interventi di demolizione senza sostituzione edilizia o nuova costruzione.

² Gli interventi di completamento edilizio, nuova costruzione e sostituzione edilizia ammessi devono essere realizzati all'interno dell'area di completamento e riqualifica del tessuto insediativo tradizionale individuata nel Piano.

³ Finalità dell'intervento:

- La valorizzazione dei caratteri tipologici e architettonici originari ancora presenti;
- Il consolidamento del tessuto insediativo tradizionale;
- Migliorare e/o risanare i caratteri di compatibilità con il contesto storico e/o ambientale, sotto il profilo morfologico, dei materiali, delle finiture e dei colori;
- L'eliminazione degli elementi edilizi e dei manufatti incongrui rispetto alla cultura edilizia tradizionale;
- La riqualificazione edilizia e degli spazi liberi.

⁴ Oltre ai criteri generali di intervento di cui all'art. 16 del presente RE, valgono anche i seguenti criteri specifici di intervento:

- L'area di completamento e riqualifica del tessuto edilizio tradizionale individuata nel PPN rappresenta l'ingombro massimo di occupazione per gli interventi di completamento edilizio, sostituzione e nuova edificazione;
- Le altezze sono determinate in base ad un'attenta lettura dei rapporti delle volumetrie nel rispetto degli edifici adiacenti e di un armonioso inserimento nel tessuto edilizio circostante; non sono comunque ammessi oltre tre piani fuori terra per un'altezza massima alla gronda di 10 m;
- Il progetto dell'intervento dovrà definire e motivare l'effettivo ingombro e le altezze (l'ingombro massimo di occupazione dei piani deve essere giustificato dalla qualità e fattibilità del progetto edilizio e non è garantito a priori);
- È obbligatoria la contiguità con gli edifici preesistenti;
- Le costruzioni devono di principio sorgere a confine verso strade, vicoli e piazze pubbliche, o continue al filo delle facciate degli edifici contigui esistenti del tessuto edilizio tradizionale; sono ammesse rientranze o limitate interruzioni, se motivate e purché non venga compromessa l'immagine di continuità e di unitarietà spaziale;
- Le facciate oggetto di interventi di riordino compositivo delle aperture devono chiaramente rispettare la predominanza delle parti piene sulle parti vuote;

- Le nuove aperture ammesse nell'ambito del riordino compositivo delle facciate, del completamento edilizio e delle nuove costruzioni dovranno avere forma e dimensioni analoghe a quelle delle aperture tipiche dell'edilizia tradizionale (prevalenza dell'altezza sulla larghezza);
 - Gli interventi dovranno presentare soluzioni adeguate e coerenti con il contesto di intervento, in armonia e nel rispetto del linguaggio architettonico del tessuto edilizio tradizionale;
 - Gli elementi edilizi e i manufatti incongrui, dove presenti, devono essere eliminati al più tardi in occasione di nuovi interventi edilizi sostanziali (dalla manutenzione straordinaria).
- ⁵ Sono ammesse deroghe alle distanze tra edifici, di cui all'art. 16 cpv 2 del presente RE, se sono rispettate cumulativamente le seguenti condizioni:
- se indispensabili per adeguare tecnicamente l'edificio agli standard edilizi
 - se giustificate dalla qualità del progetto edilizio
- ⁶ Ogni intervento deve inserirsi armoniosamente al contesto edilizio di impianto tradizionale, mantenendo una coerenza degli elementi edilizi con gli edifici attigui e circostanti (materiali, colori, chiusure, aperture, coperture, ecc.).

Art. 14 Disciplina di intervento per gli edifici estranei al tessuto edilizio tradizionale

- ¹ Gli interventi ammessi sugli edifici estranei al tessuto edilizio tradizionale sono:
- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - la ristrutturazione edilizia di riqualifica;
 - la sostituzione edilizia, previa modifica con procedura semplificata del PPN in modo da formalizzare gli elementi di interesse pubblico quali l'ingombro dell'edificio di progetto, le altezze, le distanze, ecc. che dimostrino un chiaro miglioramento dell'inserimento del complesso edilizio stesso rispetto al contesto edificato tradizionale, degli spazi liberi e della viabilità. La variante con procedura semplificata inserisce l'ingombro dell'intervento di sostituzione edilizia negli elaborati grafici di PPN di progetto e lo individua come area di completamento e riqualifica del tessuto insediativo tradizionale;
 - la demolizione.
- ² Finalità dell'intervento:
- Migliorare e/o risanare i caratteri di compatibilità con il contesto storico e/o ambientale, sotto il profilo urbanistico, morfologico, dei materiali, delle finiture e dei colori.
- ³ Oltre ai criteri generali di intervento di cui all'art. 16 del presente RE, valgono anche i seguenti criteri specifici di intervento:
- Gli interventi dovranno presentare soluzioni adeguate e coerenti con il contesto di intervento, in armonia e nel rispetto del linguaggio architettonico del tessuto edilizio tradizionale, pur potendo esprimere tecniche e linguaggi architettonici moderni e contemporanei;
 - Le altezze sono determinate in base ad un'attenta lettura dei rapporti delle volumetrie nel rispetto degli edifici adiacenti e/o vicini e di un armonioso inserimento nel tessuto edilizio circostante; non sono comunque ammessi oltre tre piani fuori terra con un'altezza massima di 10.00 m alla gronda;
 - Il progetto dell'intervento dovrà definire e motivare l'effettivo ingombro e le altezze;
 - Gli elementi edilizi e i manufatti incongrui, dove presenti, devono essere eliminati al più tardi in occasione di nuovi interventi edilizi sostanziali (dalla manutenzione straordinaria);
 - La sostituzione edilizia è ammessa solo se garantisce un chiaro miglioramento dell'inserimento del complesso edilizio rispetto al contesto del tessuto edificato tradizionale, degli spazi liberi, della viabilità e degli edifici adiacenti e/o vicini, eliminando gli elementi incongrui.

Art. 15 Disciplina di intervento per gli edifici rurali tradizionali

¹ Gli interventi ammessi sugli edifici rurali del tessuto edilizio tradizionale sono:

- la manutenzione ordinaria
- la ristrutturazione edilizia conservativa

È vietata la demolizione.

² Finalità dell'intervento:

- La conservazione e valorizzazione dei caratteri tipologici e architettonici rurali originari ancora presenti;
- Migliorare e/o risanare i caratteri di compatibilità con il contesto storico e/o ambientale, sotto il profilo morfologico, dei materiali, delle finiture e dei colori;
- L'eliminazione degli elementi edilizi e dei manufatti incongrui rispetto alla cultura edilizia rurale tradizionale;
- La riqualificazione edilizia, degli spazi liberi e delle corti agricole tradizionali.

³ Oltre ai criteri generali di intervento di cui all'art. 16 del presente RE, valgono anche i seguenti criteri specifici di intervento:

- Non sono ammessi interventi di ampliamento e/o sopraelevazione rispetto all'edificio originario, ad eccezioni di limitata entità unicamente se indispensabili per adeguare tecnicamente e funzionalmente l'edificio agli standard edilizi moderni;
- Deve essere salvaguardata la tipologia edilizia conservando o ripristinando gli elementi strutturali verticali e orizzontali principali, così come l'ordine e il sistema delle aperture.

Art. 16 Criteri generali di intervento edilizio

¹ In funzione delle categorie di intervento ammesse dal presente RE, devono essere rispettati i seguenti criteri generali di intervento:

- Le aperture in generale devono essere munite di ante piene o gelosie, non sono ammesse chiusure con avvolgibili, lamelle a pacco, e simili;
- I colori e i materiali di ante, gelosie, serramenti, infissi e portoni devono riferirsi a quelli tradizionali del nucleo (legno o alluminio termo laccato con colori scuri, opachi e poco vistosi); è escluso l'impiego di serramenti in metallo leggero anodizzato e in materiale sintetico;
- I parapetti e le balaustre devono essere eseguiti con materiali tradizionali (ferro dipinto, alluminio termo laccato, pietra e legno); è assolutamente escluso l'uso di lastre di eternit, lastre ondulate, laminati plastici, lamiere, vetro, ecc.;
- Per i muri esterni sono ammesse le seguenti esecuzioni:
 - in pietra naturale faccia-vista;
 - intonaco con malta di calce, lasciato rustico e naturale, ev. tinteggiato con colori minerali;
- I tinteggi delle facciate devono essere eseguiti a calce o al minerale in colori opachi, tenui e sobri; sono escluse le pitture plastiche e le tonalità crude, sature, e i bianchi eccessivamente freddi e brillanti;
- Per la scelta dei colori e dei materiali esterni (facciate, serramenti, porte, ecc.) si deve fare riferimento alla linea guida cantonale *I colori degli insediamenti tradizionali*, DT, 2021; si richiedono dei campioni sul posto per il preavviso da parte del Municipio;
- Le murature in pietra naturale possono essere consolidate con malta alla calce; rifacimenti parziali devono armonizzarsi, nel materiale e nell'esecuzione, con la muratura esistente;
- Non sono ammessi gli interventi di risanamento energetico con posa di lastre d'isolamento termico in facciata (cappotto), che compromettono gli elementi tradizionali e i rapporti superficiali e volumetrici in facciata (spessori, allineamenti, modanature, stucchi, affreschi, cornici, portali, davanzali, dimensione delle aperture, balconi, gronde, sporgenze e valore materico di superficie).

Per rispettare i criteri minimi richiesti relativi al risanamento energetico dello stabile è possibile intervenire in modo alternativo e complementare (ad esempio, attraverso la posa di serramenti più performanti, di isolamento del tetto o delle pareti interne, ecc);

- I loggiati esistenti devono essere mantenuti;
- Dove ammessi, possono essere realizzati nuovi loggiati e nuovi porticati se essi non alterano le caratteristiche morfologiche originarie delle facciate o quando risultino integrati in un nuovo prospetto compositivamente equilibrato;
- Non è ammessa la posa di quadri elettrici o altri quadri tecnici sulle facciate prospicienti verso le aree pubbliche; dove questo non fosse tecnicamente possibile e in qualunque caso le ante dei quadri tecnici dovranno essere intonacate e posate a filo di facciata del colore della stessa;
- Per la copertura del tetto devono essere utilizzate coppi o tegole in laterizio di colore rosso o bruno;
- Il tetto deve essere a falde, e deve conformarsi a quello degli edifici contigui del tessuto edilizio tradizionale;
- Le sporgenze delle falde devono essere analoghe a quelle delle case tradizionali originarie;
- Non è ammessa la manomissione delle falde con la creazione di squarci o terrazze;
- Gli impianti solari, devono di principio essere collocati complanari al tetto, raggruppati in posizione centrale e con una forma rettangolare; il colore deve essere adeguato alla copertura originale; gli elementi tecnici di raccordo e appoggio non devono essere visibili;
- Le antenne paraboliche non sono ammesse.

² Devono essere rispettate le seguenti distanze tra edifici:

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

La distanza fra edifici non si applica nei seguenti casi:

- edifici prospicienti, separati da un'area pubblica;
- edifici preesistenti ristrutturati e ricostruiti sui vecchi ingombri, dove ammesso;
- interventi all'interno dei sedimi di massimo ingombro di completamento e riqualifica del tessuto insediativo tradizionale previsti dal PPN, se indispensabili per adeguare tecnicamente l'edificio agli standard edilizi e giustificate dalla qualità del progetto edilizio.

Art. 17 Elementi di rilevanza storica/tradizionale

¹ In generale tutti gli elementi decorativi o costruttivi di chiara origine storica o della tradizione rurale, quali gronde, decorazioni murarie, stucchi, davanzali e cornici di pietra, portali e portoni in legno o pietra, colonne, archi, volte, cornici marcapiano, muri in pietra, fontane, lavatoi e altri elementi che determinano il valore storico degli edifici e del contesto, anche se non segnalati dal PPN, in quanto interni ai fondi privati, devono essere rilevati, mantenuti e restaurati.

² In particolare il PPN individua i seguenti elementi da conservare:

- a. Muri a secco
- b. Muri in pietra

³ I criteri di intervento da rispettare sono:

- Di principio i muri di cinta, in particolare i muri a secco e in pietra individuati nel PPN, sono da conservare, risanare o ricostruire (mantenendo o ripristinando la forma e i materiali originali) o, se ciò non fosse tecnicamente possibile, da realizzare a nuovo con materiali e tecniche tradizionali;
- I singoli elementi di rilevanza storico/tradizionale rilevati sono da conservare e risanare; se sono elementi mobili possono essere eventualmente collocati anche in altra ubicazione ai fini di una loro valorizzazione all'interno del sistema di riqualificazione degli spazi aperti, fruibili e pubblici, del nucleo.

Art. 18 Spazi liberi

¹ Il PPN individua gli spazi liberi del nucleo e li articola in base al loro ruolo nella definizione della struttura insediativa tradizionale.

² Si distinguono le seguenti tipologie di spazi liberi:

a. Spazi pubblici liberi del tessuto insediativo

Sono intesi gli spazi pubblici del nucleo (vicoli, strade, piazze, slarghi, ecc.) che definiscono il rapporto con il tessuto costruito.

La sistemazione deve seguire un progetto unitario, qualificante per gli arredi e l'uso dei materiali (naturali e pietra).

È data la presunzione di pubblica utilità ai sensi dell'art. 3 cpv. 3 del presente RE.

b. Spazi privati liberi del tessuto insediativo

Sono intesi gli spazi liberi a connotazione privata che qualificano e contribuiscono a definire l'articolazione del tessuto edificato tradizionale (corti e spazi di relazione interna ai complessi edilizi).

La sistemazione deve avvenire secondo un progetto coerente per gli arredi e l'uso dei materiali (naturali e pietra), integrato con il contesto edilizio tradizionale di contorno, con gli spazi pubblici e con il progetto del verde, mantenendo gli elementi di pregio qualificanti e riconducibili alla tradizione quali le cinte, la pavimentazione, l'arredo costruito e naturale (vegetazione).

Non sono ammesse nuove aree di posteggio.

c. Verde pubblico

Sono intesi gli spazi verdi pubblici sistemati a parchi e giardini a fruibilità pubblica.

In generale gli spazi di verde pubblico sono da mantenere a verde; sono ammesse attrezzature e arredi per lo svago (giochi, panchine, tavoli, cestini, ecc.) in materiale naturale.

d. Verde qualificante

Sono intesi gli spazi verdi (cortili, orti e giardini) che strutturano e raccordano gli spazi del nucleo, e concorrono alla definizione della qualità dell'insediamento tradizionale nel suo complesso.

Gli spazi del verde qualificante vanno conservati come tali e non sono ammesse costruzioni accessorie e aree di posteggio.

Non sono ammesse modifiche di quota e di morfologia del terreno.

Ai fmn 282, 283 e 284 parz. RFD, si prevede il travaso degli indici della quantità edificatoria preesistente al PPN ($IS = 0.45$), che può essere ceduta ai fondi retrostanti in zona edificabile residenziale; a quel momento è data la presunzione di pubblica utilità, di cui all'art. 3 cpv. 3 del presente RE e all'art. 38 cpv. 2 della Legge edilizia cantonale (LE).

e. Verde privato

Sono intesi gli spazi verdi (cortili, orti e giardini) a connotazione prettamente privata che contribuiscono a definire l'articolazione del tessuto edificato tradizionale e degli spazi liberi.

In generale gli spazi di verde privato sono da mantenere a verde; è ammessa unicamente la realizzazione di piccole costruzioni di servizio funzionali alla cura degli spazi, purché di dimensioni ridotte e proporzionate allo spazio verde disponibile; non sono ammesse altre costruzioni accessorie e nuove aree di posteggio.

f. Altre pavimentazioni

Sono intese le altre pavimentazioni e sistemazione esterne a connotazione esclusivamente privata a servizio dell'edificio principale e dei suoi accessori.

In generale per le altre pavimentazioni sono ammesse sistemazioni e superfici pavimentate con materiali naturali, forme semplici, colori opachi e poco vistosi e/o a verde.

³ Gli spazi pubblici liberi (cpv. 2 lett. a.) e gli spazi privati liberi (cpv. 2 lett. b.) possono essere pavimentati con materiali naturali e pietra (acciottolato, dadi e beole) e sistemati con elementi di arredo consoni al contesto tradizionale in cui si opera, utilizzando quindi materiali naturali, forme semplici, colori opachi e poco vistosi; gli elementi incongrui devono essere eliminati. Tali spazi

sono da riqualificare e/o valorizzare con interventi di sistemazione da attuare al più tardi in occasione di nuovi interventi edilizi sostanziali sui rispettivi edifici principali.

⁴ Gli spazi verdi qualificanti (cpv. 2 lett. d.) e privati (cpv. 2 lett. e.) devono essere oggetto di accurata manutenzione al fine di evitarne il degrado e sistemati con materiali naturali e forme semplici, mantenendo gli elementi di pregio peculiari e riconducibili alla tradizione quali le cinte, i muri a secco e in pietra, l'arredo costruito e naturale (vegetazione). Le pavimentazioni pregiate esistenti devono essere mantenute. Sono ammesse piccole superfici pavimentate solo con pietra naturale (acciottolato, dadi e beole) per esigenze di accesso e percorrenza pedonale, e limitati elementi di arredo in materiali naturali e forme semplici, colori opachi e poco vistosi.

In caso di nuove piantagioni si devono utilizzare alberi e piante autoctone facenti parte della tradizione locale, sono vietate in particolare le piante tropicali e le conifere nordiche.

⁵ Nell'ambito della presentazione di un progetto edilizio gli spazi liberi devono essere rilevati, evidenziati e valorizzati.

⁶ Gli edifici, i manufatti edilizi e gli accessori indicati nel Piano come spazi liberi devono essere demoliti al più tardi in occasione di nuovi interventi sugli edifici principali o sul rispettivo fondo; le piscine esistenti già autorizzate mantengono i diritti acquisiti.

⁷ Nelle aree entro cui sono ammessi gli interventi di completamento e riqualifica del tessuto insediativo tradizionale, sino all'attuazione degli interventi edilizi, gli spazi precedentemente liberi sono gestiti in funzione della loro individuazione nel PPN.

Art. 19 Autorimesse

Nel nucleo non è ammessa la formazione di nuove autorimesse private.

SEZIONE 2 – PIANO DELLE ZONE - ZONE DI INTERESSE PUBBLICO

Art. 20 Attrezzature e costruzioni di interesse pubblico (AP/CP)

¹ Le zone per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico comprendono i terreni necessari all'adempimento di compiti di interesse pubblico, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o persone del diritto privato.

² Sono consentite le attrezzature e le costruzioni necessarie all'adempimento di compiti di interesse pubblico previsti dal PPN. Sono pure ammesse costruzioni complementari, quali chioschi, piccoli esercizi pubblici, ecc.

³ Le costruzioni esistenti non conformi alla zona possono essere mantenute, fintanto che esse o il terreno non siano necessari ai compiti d'interesse pubblico.

⁴ Il piano delle zone del PPN delimita le seguenti zone d'interesse pubblico:

- Attrezzature di interesse pubblico AP

AP1 Cimitero e magazzini fmn 663 e 664 RFD (proprietà comunale)

Sono ammesse strutture e spazi funzionali all'accessibilità del cimitero, spazi verdi e pavimentati pubblici di qualità e di raccordo urbanistico.

La sistemazione del fmn 663 RFD deve tenere conto della posizione di accesso al nucleo, raccordandosi e armonizzandosi con gli spazi pubblici liberi e verdi del tessuto tradizionale nell'uso dei materiali, delle essenze e degli eventuali arredi, utilizzando quindi materiali naturali, forme semplici, colori opachi e poco vistosi.

Il magazzino comunale esistente può essere mantenuto; non sono ammesse sostanziali trasformazioni edilizie e volumetriche.

AP2 Area di svago del nucleo fmn 20 e 106 parz. RFD (proprietà comunale)

Sono ammessi elementi di arredo (panchine, tavoli, cestini, ecc.) e di gioco per i bambini, in materiali naturali e forme semplici, colori opachi e poco vistosi.

- Costruzioni di interesse pubblico (CP)

CP1 Centro di quartiere e culturale fmn 106 parz. RFD (proprietà comunale)

Sono ammesse destinazioni d'uso amministrative, per piccoli esercizi pubblici e per attività sociali, educative e culturali.

Mantenimento dell'edificio storico esistente.

CP2a Chiesa parrocchiale di S. Agata fmn 254 RFD (proprietà altri enti)

Mantenimento dell'edificio storico esistente.

CP2b Centro parrocchiale (proprietà altri enti)

È ammessa la SUL esistente.

Sono ammesse funzioni pubbliche e private di interesse pubblico, come spazi di aggregazione, sociali ed educativi; la residenza è ammessa, ai piani superiori, per un massimo di 1/3 della SUL totale.

Lo spazio libero deve essere fruibile pubblicamente.

Sono ammesse le categorie di intervento previste per le classi di edifici estranei al tessuto edilizio tradizionale, di cui al presente RE.

⁵ È data la presunzione di pubblica utilità ai sensi dell'art. 3 cpv. 3 del presente Regolamento edilizio.

SEZIONE 3 – PIANO DELL'URBANIZZAZIONE - SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Art. 21 Strade

Il Piano della mobilità indica le strade all'interno del PPN, suddivise secondo la loro funzione in:

- Strada di servizio

Strade di accesso, attraversamento e distribuzione interna al nucleo.

- Strada ad uso prevalentemente pedonale

Strade utilizzate prevalentemente dai pedoni. È consentito il transito di percorsi ciclabili segnalati; il passaggio di veicoli a motore è di principio ammesso per servire le residenze, i servizi e le attività all'interno del nucleo.

- Strada pedonale

Strade ad uso esclusivo dei pedoni; comprendono le aree pedonali, pubbliche e private, da mantenere aperte, libere e fruibili per assicurare l'accessibilità pedonale interna del nucleo, oggetto di interventi di valorizzazione nell'ambito della riqualificazione degli spazi pubblici e fruibili del nucleo.

CAPITOLO IV NORME FINALI

Art. 22 Derghe

¹ Oltre che nei casi previsti nelle norme precedenti, in presenza di una situazione eccezionale il Municipio può concedere deroghe alle presenti norme qualora la loro applicazione si riveli eccessivamente gravosa in rapporto all'interesse pubblico o privato.

² Devono in ogni caso essere cumulativamente adempiute le seguenti condizioni:

- rispetto delle finalità e dello spirito del PPN e del PR;
- rispetto dell'interesse pubblico;
- assenza di lesione di interessi degni di protezione dei vicini.

Art. 23 Entrata in vigore

Il PPN entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

La pianificazione in vigore è revocata.