

## **Modifiche normative d'attuazione del PR (NAPR)**

**Art. 12, 13, 16a, 17a, 22, 29, 32, 33 e 35**



|          |  |      |
|----------|--|------|
| Art. 12  | Piano di quartiere PQ.....                       | i    |
| Art. 13  | Alloggi a pigione moderata.....                  | iv   |
| Art. 16a | Zona di protezione delle acque superficiali..... | iv   |
| Art. 17a | Territorio senza destinazione specifica.....     | v    |
| Art. 22  | Zone di protezione del paesaggio.....            | vii  |
| Art. 29  | Beni culturali.....                              | viii |
| Art. 32  | Zone oggetto di Piano particolareggiato PP.....  | viii |
| Art. 33  | Zona residenziale estensiva RE.....              | viii |
| Art. 35  | Zona speciale grotti Zg.....                     | ix   |



## MODIFICHE NAPR

Oss. : in grassetto risp. barrato sono evidenziate le modifiche proposte

### Art. 12 Piano di quartiere PQ

*Aggiornamento delle prescrizioni in funzione delle nuove prescrizioni in materia contenute nella LST (artt. 76-79)*

#### 1. Principi

**Le aree oggetto di Piano di quartiere obbligatorio (PQ) sono delimitate con uno specifico tratteggio nel Piano delle zone del PR generale.**

Il piano di quartiere è un progetto che interessa tutta l'area edificabile in questione e ha lo scopo di promuovere insediamenti architettonicamente armoniosi e compatti.

~~Per adire alle facilitazioni previste dal cpv. 3.~~ Il Piano di quartiere deve ottemperare i seguenti requisiti:

- ~~— inserimento delle costruzioni nel contesto urbano e nel paesaggio in modo compatto, razionale e coordinato;~~
- ~~— conformazione qualitativa dei volumi e degli spazi non costruiti;~~
- ~~— disposizione razionale degli accessi veicolari, dei posteggi in forma raggruppata e minimizzazione delle superfici veicolari esterne;~~
- ~~— formazione di posteggi per visitatori, di piazze di carico e scarico per i servizi (traslochi, rifornimenti, ecc), di un posto di raccolta dei rifiuti e ev. altri servizi collettivi (accessi ai trasporti pubblici, aree di svago, ecc.);~~
- ~~— minimizzazione delle immissioni foniche;~~
- ~~— ottimizzazione dei costi di infrastrutturazione;~~
- ~~— presentazione di un programma d'attuazione se è prevista una realizzazione a tappe.~~

a) **promozione degli obiettivi generali del PR;**

b) **contesto territoriale: il quartiere deve formare un'unità territoriale chiaramente riconoscibile e con identità propria; esso deve proporre un'immagine che metta in evidenza un valore aggiunto al comparto urbano in cui si inserisce, con la finalità di essere attrattivo per il futuro fruitore; è richiesta una lettura del paesaggio che deve avvenire su più scale e va illustrata nei documenti che costituiscono il PQ;**

c) **inserimento delle costruzioni: i volumi costruiti e gli spazi liberi devono formare un insieme urbanistico unitario e armonioso, tenendo in particolare considerazione le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del comparto e delle zone circostanti. La composizione dell'edificazione deve essere nel suo insieme qualificata dal profilo planimetrico, volumetrico, delle forme e dei materiali; in questo contesto il progetto deve rivolgere la dovuta attenzione alla conformazione finale del terreno e delle aree marginali tenendo conto delle specificità delle proprietà confinanti.**



La massa edificata, vista anche dal basso e a distanza, deve essere articolata nella forma e anche rispetto a spazi liberi arredati in modo che da una parte salvaguardi la trasparenza della collina (lasciar affiorare fra volumi il vuoto e sullo sfondo il terreno) e dall'altro concorra a mantenere il carattere d'uso in preminenza estensivo della stessa, evitando dissonanze;

- d) **principi di arredo**: le superfici non edificate come pure i tetti vanno arredati a verde o in duro secondo un progetto unitario parte integrante del PQ. Un concetto unitario deve inoltre essere alla base del disegno degli spazi liberi per quanto riguarda la loro concatenazione, la loro integrazione con i volumi edificati, il loro ruolo qualificante la vita comunitaria degli abitanti e le loro possibili funzioni (area di sosta, d'incontro, di gioco aree verde e a parco), tenuto conto che la sistemazione esterna deve essere rispettosa dell'orografia esistente;
- e) **costruzioni accessorie**: non sono ammesse; ove necessarie sono equiparate alle costruzioni principali;
- f) **servizi di quartiere**: organizzazione razionale di posti di raccolta per i rifiuti, accessi ai trasporti pubblici, adeguati parchi gioco e aree di svago, ecc.;
- g) **accessibilità**: disposizione razionale e concentrata degli accessi veicolari, dei posteggi e delle piazze di carico e scarico per i servizi, minimizzazione delle superfici veicolari esterne, adeguate possibilità di collegamento pedonale e ciclabile;
- h) **immissioni foniche**: minimizzazione delle stesse all'interno e verso l'esterno del complesso;
- i) **approvvigionamento energetico**: Le costruzioni devono essere a basso consumo energetico. Vanno possibilmente favoriti in particolare l'inserimento spaziale e accorgimenti costruttivi atti a sfruttare il solare passivo, come pure l'installazione di impianti che sfruttano fonti di energia rinnovabile;
- j) **garanzie realizzative**: presentazione di adeguate garanzie per una realizzazione completa e continuativa dell'intera edificazione, precisando per quanto necessario le tappe di attuazione.

## 2. Rappresentazione del Piano di quartiere obbligatorio e facoltativo

~~La stesura del piano di quartiere è obbligatorio per l'edificazione delle superfici specificatamente segnalate nel piano delle zone.~~

~~Per le superfici di uno o più fondi superiori a 3'000 mq i proprietari possono ottenere l'applicazione delle prescrizioni valide per il piano di quartiere nel rispetto delle condizioni qualitative al cpv. 4.~~



Fa stato l'art 77 RLst. Nella relazione tecnica vanno illustrate le scelte progettuali in applicazione dei requisiti suesposti. Nei piani di progetto vanno illustrati i contenuti urbanistici, architettonici e funzionali, segnatamente almeno: le volumetrie degli edifici, le superfici ad uso collettivo e relative funzioni, le superfici verdi, i percorsi pedonali e viari interni e i loro raccordi con il sistema viario comunale, le piazze, i parchi gioco e i parcheggi.

E' obbligatorio l'allestimento di un modellino plastico in scala adeguata al contesto. Vanno pure allestiti dei fotomontaggi del progetto di quartiere nel contesto territoriale allargato alle aree di contorno in modo da garantire la lettura delle parti più significative per evidenziare le relazioni spaziali e funzionali del progetto. Le modalità di illustrazione dovranno essere concordate anticipatamente con il Comune sentito il preavviso degli organi competenti del Cantone.

### 3. Facilitazioni e requisiti edificatori

~~Ai 1 progetti che~~ **devono** ossequiare cumulativamente i principi dei cpv. ~~1 sono concesse le seguenti facilitazioni edificatorie e~~ **2. Si applica inoltre quanto segue:**

- ~~a) per lo sfruttamento valgono i supplementi indicati nella "Tabella riassuntiva delle prescrizioni edificatorie per le zone" (cfr. Cap. III. B.);~~
- a. valgono i parametri edificatori generali e quelli particolari indicati dai rispettivi articoli di zona; ove non specificato altrimenti va rispettato un I.s. minimo corrispondente a 3/4 del massimo concesso per la zona;**
- ~~b) i supplementi d'altezza sono autorizzati ove i bonus concessi non possono essere convenientemente sfruttati, cioè su una superficie inferiore al 50% di quella del piano tipo;~~
- b) le distanze fra edifici all'interno del comparto del piano di quartiere possono essere definite liberamente per valorizzare gli aspetti formali del progetto unitario. Non sono ammesse distanze tra edifici su fondi contigui inferiori a quelle prescritte;
- c) almeno **il 50%** dei posteggi devono essere interrati o integrati nell'edificio (**fuori terra, entro la proiezione dell'edificio principale**);
- d) l'area arredata a verde deve essere superiore del 10% a quanto previsto dalle prescrizioni della rispettiva zona.
- e) **in caso di più fondi è ammesso il computo comune dei parametri edificatori, come pure del numero dei posteggi; i relativi vincoli vanno iscritti nel Registro degli indici.**

### 4. Piani di quartiere su più fondi

~~E' ammesso il computo comune degli indici di sfruttamento, d'occupazione, come pure del numero dei posteggi. I relativi vincoli vanno iscritti nel Registro degli indici.~~



5- 4. Modalità

Il Municipio, prima dell'esame o evasione della domanda, può richiedere tutti quei documenti necessari ad una miglior lettura e comprensione del progetto (~~modello in scala adeguata~~, piani supplementari, diagrammi delle ombre, ~~fotomontaggi~~, fotografie, ecc.).

La licenza vincola la realizzazione degli edifici secondo le premesse urbanistiche e formali del progetto approvato, **ciò nel rispetto delle tappe di attuazione predisposte. il successivo adeguamento del programma di realizzazione a tappe può essere richiesto in forma di variante alla licenza edilizia a condizione che sia assicurata la debita coerenza urbanistica.**

Art. 13

*Adeguamento parametri edificatori per PQ al cvp. 2.*

Alloggi a pigione moderata

..... omissis

2. Il bonus indicato **all'art. 33** è ~~umulabile nella misura ridotto~~ del 50% ~~con quello previsto per i~~ **nel caso di** Piani di quartiere.

..... omissis

Art. 16a

*Nuovo articolo in applicazione all' Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc)*

Zona di protezione delle acque di superficie

1. ~~Al fine di garantire la protezione contro le piene e il mantenimento delle funzioni naturali delle acque tutte le costruzioni (edifici, impianti, muri di cinta e di sostegno), compatibilmente con le destinazioni di zona, così come le modifiche dello stato del terreno devono rispettare la zona di protezione delle acque superficiali stabilita dal Piano delle zone.~~

2. ~~Fanno stato in merito le prescrizioni degli art. 41a ss. OPAC inerenti allo spazio riservato alle acque. Di principio non sono ammesse deroghe. Eccezioni possono essere concesse di volta in volta dal Dipartimento del Territorio.~~

1. La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAC, RS 814.20), 41a e 41b dell'ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAc, RS 814.201). Al suo interno è consentito realizzare interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.



2. Nelle zone densamente edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione della zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.
3. In assenza della delimitazione dello spazio riservato alle acque, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAc del 4 maggio 2011.

**Art. 17a**

*Nuovo articolo*

**Territorio senza  
destinazione  
specifica**

1. La zona senza destinazione specifica comprende:
  - a) i terreni che non si prestano ad alcuna utilizzazione, segnatamente i terreni improduttivi,
  - b) i terreni prevalentemente edificati che non possono essere assegnati ad alcun'altra zona.
2. Nella zona senza destinazione specifica si applicano gli artt. 24 e segg. LPT.

**Art. 22**

*Stralcio della ZPP3 al cpv 1*

**Zone di protezione  
del paesaggio ZPP**

1. Le zone di protezione del paesaggio comprendono aree di particolare valore paesaggistico.

Si tratta di:

ZPP 1 la zona di protezione del Nucleo

ZPP 2 la zona di protezione di San Vigilio

~~ZPP 3 la zona di protezione della Chiesa della Madonna~~

ZPP 4 la Valle della Sovaglia ed in particolare la cascata

Ogni intervento deve dunque essere subordinato al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia presenti nel territorio protetto.

- omissis -



Art. 29

*Modifica al cpv. 1 con aggiunta in coda quale quale bene d'importanza locale sotto la lit. b) del nuovo oggetto BC 26*

Beni culturali

1. Istituzione della protezione

**a)** Sono considerati beni culturali di interesse cantonale:

Nel nucleo (fa stato il PP del nucleo e la relativa numerazione degli oggetti ivi contenuta):

- Soffitto affrescato (fregio e medaglioni con amorini e caproni) nella casa ex Tacchella, fmn 192
- Facciata neoclassica, fmn 32
- Bassorilievo in stucco raffigurante la Madonna con il Bambino e due angeli datato 1784-1831 e portale sottostante, fmn 177-
- Cappella sulla piazza, fmn 96
- Affresco raffigurante la Fuga in Egitto entro cornice di stucco e sulla facciata della casa Vassalli, fmn 82
- Ara romana murata all'esterno della casa, fmn 146
- Sarcofago, adibito ad uso di fontana, fmn 120B
- Coperchio di sarcofago, adibito ad uso di fontana, fmn 120C
- Sarcofago, adibito ad uso di fontana, fmn 173A
- Sarcofago, adibito ad uso di fontana, fmn 162B
- Sarcofago, adibito ad uso di fontana, fmn 79A

Fuori dal nucleo:

- BC 20 Chiesa parrocchiale dei Santi Vitale e Agata; fmn. 125, 126, 127
- BC 21 Oratorio di San Vigilio , fmn 380
- BC 22 Chiesa della Madonna, fmn 561
- BC 23 Cappella della Madonna di Savona , fmn 674
- BC 24 Oratorio di Sant'Agata e pozzo, fmn. **1211**
- BC 25 Casa sulla collina di San Vigilio progettata dagli architetti Tita Carloni e Luigi Camenisch, fmn 362

**b) E' considerato bene culturale di interesse locale:**

**BC 26 Cappella San Rocco, fmn. 360**

2. Perimetri di rispetto

A tutela dei seguenti beni culturali d'interesse cantonale è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali:

- Oratorio di San Vigilio
- Chiesa parrocchiale dei Santi Vitale e Agata
- Chiesa della Madonna

3. Effetti della protezione

Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.

Entro i perimetri di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene.

Per il resto sono applicabili i disposti della Legge sulla protezione dei beni culturali, del 13 maggio 1997.



**Art. 32**

*A seguito dell'abbandono del PP5 modifica al cpv. 1 e stralcio del cpv. 5*

**Zone oggetto di Piano particolareggiato PP**

1. Le aree delimitate dal Piano delle zone quale PP sono regolate tramite i relativi atti pianificatori approvati in forma separata. Si tratta dei seguenti comparti:

PP1 : Nucleo vecchio  
PP2 : Collina di San Vigilio  
PP3 : Comparto Salza  
PP4 : Comparto Ronchi  
PP5 : ~~Comparto Piazza Fontana~~

2. PP1 e PP2: Nucleo vecchio e Collina di San Vigilio

Queste aree sono in gran parte attualmente regolate dal "PP del nucleo". Per quei fondi inclusi nel PP1, ma non facenti parte del "PP del nucleo", rimangono momentaneamente in vigore i disposti del PR '76. La separazione grafica è introdotta per facilitare in futuro una codifica distinta delle prescrizioni nei due citati comparti.

3. PP3 : Comparto Salza

- 3.1 Il Piano particolareggiato deve mirare a salvaguardare il più possibile il valore paesaggistico del comparto nel suo complesso, ammettendo un'edificazione concentrata, in alternativa alla possibilità d'edificazione diffusa concessa dal vecchio PR.

- 3.2 Questo comprensorio è suddiviso in due parti distinguibili sul piano delle zone fra

- settore A: parte adiacente alla strada cantonale  
- settore B: piana e collina di Salza

Tramite linee di arretramento sono delimitate delle aree indicative entro le quali il Piano particolareggiato dovrà specificare le volumetrie edificabili in modo da assicurare ai proprietari dei fondi coinvolti un potenziale edificatorio commisurato alla dimensione dei loro fondi, ritenuto un indice di sfruttamento massimo I.s.=0.3 sul complesso dei fondi. Il PP preciserà fra altro

- le necessarie misure di rifusione particellare e  
- le infrastrutture d'uso comune.

- 3.3 Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

Settore A:

- sono ammessi contenuti residenziali e/o commerciali-artigianali poco molesti;  
- va adottata una tipologia con edifici non oltre i 3 piani; le coperture devono presentare un carattere unitario.

Settore B:

- sono ammessi esclusivamente contenuti residenziali;  
- va adottata una tipologia con edifici non oltre i 2 piani; le coperture devono presentare tipologia unitaria;  
- i posteggi, in forma aperta o coperta, devono essere concentrati nei pressi della strada di servizio comunale.





3.4 Va predisposto un collegamento pedonale pubblico che congiunga, attraverso l'area del PP3, la strada cantonale, quella di servizio comunale e il culmine della collina sul quale deve essere formato un belvedere pubblico. Il PR segnala sul piano una percorrenza indicativa che andrà precisata nel PP.

4. PP4 : Comparto Ronchi

Per questa area è in corso l'elaborazione un PP mirante a favorire un'adeguata utilizzazione urbanistica in funzione di una destinazione abitativa a bassa densità di sfruttamento attraverso

- una valorizzazione della villa esistente grazie ad una curata definizione di possibili nuove volumetrie fuori terra e misure di protezione del parco circostante;
- una nuova edificazione di qualità nelle aree rimanenti, da attuare secondo i principi validi per il piano di quartiere (PQ), considerando un I.s. massimo di riferimento = 0.4.

~~5. PP5 : Comparto Piazza Fontana~~

~~Questa area dovrà essere oggetto di un concorso pianificatorio volto a valorizzare il comparto con contenuti d'interesse pubblico in considerazione anche della colmatazione della discarica; in base alle risultanze del concorso verranno precisati i contenuti e le prescrizioni edificatorie da codificare nel PR.~~

~~A valle della strada davanti al nucleo antico non dovranno sorgere costruzioni.~~

Art. 33

*Al cvp. 3 adeguamento parametri edificatori per i PQ e stralcio del cpv. 4.*

Zona residenziale  
estensiva RE

..... omissis

3. Valgono i seguenti parametri edificatori:

Indice di sfruttamento I.s. = 0.4 (**Piani di quartiere = 0.5**)

Altezza max.\* ml 7.50

Distanza minima dai confini ml 3.00

Area verde minima = 50 %

Bonus: ~~per piani di quartiere (PQ)~~ = 0.1

per alloggi a pigione moderata\*\* = +0.1 (**Piani di quartiere = +0.05**)

\* valgono i supplementi d'altezza ai sensi dell'art. 8 cpv.2

\*\* ~~cumulabile fino al 50% con quello per i PQ~~ (vedasi art. 13 NAPR)

I tetti possono presentare una pendenza massima del 40% o devono essere contenuti entro tale gabarit.

In tutte le zone residenziali non è ammessa la formazione di aree di deposito all'aperto, salvo cumuli di composto domestico per una superficie massima di ca. 2 mq.

~~4. Edificazioni al mappale no. 944, nelle parti retrostanti la fascia di rispetto della Chiesa della Madonna, dovranno essere rispettose della presenza di questo monumento.~~

..... omissis





**Art. 35**  
**Zona speciale**  
**grotti Zg**

Nuovo articolo

1. Obiettivi

Questa zona edificabile speciale mira a salvaguardare l'impianto compatto dei grotti ed i singoli elementi che lo costituiscono, valorizzandone gli aspetti storico-culturali, architettonici, paesaggistici e l'equilibrio ambientale.

2. Destinazioni

E' ammessa la destinazione a stabili per il tempo libero (grottino ad occupazione temporanea) come pure eccezionalmente per la ristorazione, nel rispetto delle leggi in materia. Non sono ammessi alloggi.

3. Normative edilizie per gli interventi

3.1 Non sono ammesse nuove costruzioni e ricostruzioni.

3.2 I principi che stanno alla base degli interventi su un edificio devono rispondere ai criteri di salvaguardia di quei valori culturali, formali, costruttivi e volumetrici insiti nella sua tipologia. In particolare la tecnica costruttiva deve connotare la funzione propria di grotto.

Dovranno essere osservati i seguenti aspetti costruttivi:

- numero delle falde del tetto e relative pendenze;
- coperture in coppi;
- orientamento del colmo;
- non sono ammesse aperture a luce e a vista nella superficie del tetto;
- struttura e sporgenza delle gronde;
- dimensioni e tipo delle aperture;
- formazione di camini nella parte a monte dell'edificio;
- tipo della muratura, dell'intonaco e dei tinteggi.

Gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere eliminati in occasione di nuovi interventi sostanziali sugli edifici ammessi in base alle presenti norme.

3.3 Interventi su porzioni d'edifici appartenenti a più proprietari sono possibili anche separatamente ed in tempi diversi. In questo caso tuttavia, qualora l'insieme degli edifici formi una struttura architettonicamente indivisibile, dovrà essere presentato, assieme alla prima domanda di costruzione, un piano di sistemazione globale che tenga conto, unitariamente e nel rispetto delle normative, degli aspetti esteriori dell'edificio (facciate, tetto ecc.). Questo documento, firmato dai relativi proprietari, è vincolante.



- 3.4 Per la sistemazione esterna sono ammessi unicamente interventi di tipo conservativo e nel pieno rispetto del complesso ambientale. In particolare devono essere salvaguardati i collegamenti pedonali e mantenuti e riproposti i tipi tradizionali di scale, di muri di sostegno, di cinte e aree organizzate per il ristoro e la ricreazione. Le pavimentazioni vanno eseguite in pietra naturale, in ghiaia o terra battuta. La sistemazione a verde e le alberature in genere devono essere coerenti con le preesistenze.
4. Altre prescrizioni particolari  
Non è ammessa la formazione di parcheggi. Il fabbisogno va calcolato in base all'art. 37 cpv. 2. Per attività di ristorazione è ammessa una soluzione che preveda posteggi su fondi privati nelle vicinanze. Per i posteggi mancanti vale l'art. 37 cpv. 3. Resta riservato un accordo con il Comune relativo a particolari condizioni d'uso di posteggi pubblici disponibili.