

CITTÀ DI LUGANO



PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI LUGANO, SEZIONE SONVICO

NORME DI ATTUAZIONE

- DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEI NUCLEI DI SONVICO E DINO

DOCUMENTO CONFORME ALLA DECISIONE

CONSIGLIO DI STATO

Ris. n.5838 del 28 novembre 2006

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
SST - Ufficio della pianificazione locale

il Capo ufficio

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. ...', is written over the text 'il Capo ufficio'.

PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI LUGANO, SEZIONE DI SONVICO, NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEI NUCLEI DI SONVICO E DINO

Adottato dal Consiglio Comunale il 15 novembre 2014

Approvato dal Consiglio di Stato il 28 novembre 2006 con ris. n. 5838

CAPITOLO 1

NORME GENERALI

Art. 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)".

Art. 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.

Art. 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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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).

Art. 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.

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.

Art. 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".

Art. 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.

Art. 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.

Strade e pavimentazioni

Art. 13

- 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 2

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Sezione A

Settore del nucleo di villaggio

Art. 14

Nv

Zona nucleo di villaggio

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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 17

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.

Edifici soggetti a risanamento generale

- 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Sezione B

Settore di completamento del nucleo

Art. 21

Cn Zona di completamento del nucleo

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.

Art. 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.

Sezione C

Zona per costruzioni e attrezzature pubbliche

Art. 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.

Art. 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.