

NORME DI ATTUAZIONE DEL NUCLEO DI VILLAGGIO DI BREGANZONA / PERIMETRO 1

Adottato dal Consiglio Comunale l'11 ottobre 2004

art. 49.2 Piano particolareggiato Nucleo di Villaggio di Breganzona (Perimetro 1)

CAPITOLO NORME GENERALI

Art. 49.2.1.

Scopi.

Il Piano particolareggiato del nucleo di Breganzona si prefigge:

- di assicurare un buon ordine formale e una corretta organizzazione funzionale del centro del Comune;
- di salvaguardare i caratteri architettonici e storici dei due nuclei antichi;
- la salvaguardia e il promovimento dell'abitazione quale elemento essenziale e qualitativo dei contenuti sociali dei due nuclei, unitamente al promovimento del commercio, dei servizi e dell'artigianato, purché si tratti di attività poco moleste.

Art. 49.2.2.

Delimitazione.

Le zone del Piano particolareggiato del nucleo vecchio sono quelle indicate con le lettere NV nel Piano regolatore comunale e nel Piano particolareggiato in scala 1:500 allegate alle presenti norme.

Art. 49.2.3.

Criteri generali di intervento.

I criteri generali di intervento sono:

- il risanamento conservativo, con eventuale possibilità di ampliamento, per i vecchi stabili esistenti in buono stato di conservazione;
- la possibilità di demolizione e di ricostruzione secondo le indicazioni del piano per gli edifici in stato di palese rovina;
- la possibilità di demolizione e di ricostruzione o di trasformazione per gli stabili edificati dopo il 1950;
- la ristrutturazione e la costruzione a nuovo nei comparti predisposti per questo fine.

Art. 49.2.4.

Zona di rispetto delle presenti norme.

Queste norme di attuazione sono da ritenere valide per la zona NV di Breganzona, Piano particolareggiato (Perimetro 1).

Art. 49.2.5.

Traffico e strade.

Le misure pianificatorie tendenti a risolvere i problemi del traffico sono ancorate nel Piano delle strade e del traffico.

I materiali e la forma delle pavimentazioni nelle varie strade e percorsi verranno ulteriormente definiti in appositi piani di dettaglio

CAPITOLO NORME PARTICOLARI

Art. 49.2.6.

Manutenzione. E' obbligatoria la manutenzione regolare dei fondi, degli edifici e degli altri manufatti al fine di evitarne il degrado.

Art. 49.2.7.

Demolizioni. E' permessa la demolizione di edifici, parti di edifici e altri manufatti solo nei casi di palese rovina nonché la demolizione di costruzioni recenti, edificate dopo il 1950 e prive di particolari qualità architettoniche definite tali dalla competente commissione municipale.

Uno stabile è considerato in stato di palese rovina segnatamente quando gli infissi esterni ed interni sono deteriorati o scomparsi, il tetto è pericolante ed irrecuperabile, le solette intermedie cedono e non possono più sopportare carichi normalmente richiesti, i muri principali esterni ed interni sono lesionati e la stabilità della costruzione è compromessa.

Piccole demolizioni parziali possono essere concesse per ottenere migliori condizioni di abitabilità, di insolazione e di ventilazione naturale, a condizione che non ne risulti danno all'integrità generale del tessuto edilizio.

Art. 49.2.8.

Conservazione degli spazi e manufatti esterni. Gli spazi esterni come piazzuole, corti, viottoli, chiosi, orti, giardini e i manufatti antichi come muri di recinzioni, di sostegno, scalinate, ecc. devono in linea di principio essere mantenuti nella loro forma e nei loro materiali.

Possono essere concessi interventi di trasformazione quando ne risulta un palese miglioramento del tessuto edilizio e degli spazi pubblici.

Gli allineamenti storici di edifici e manufatti devono essere mantenuti, salvo casi eccezionali.

Art. 49.2.9.

Risanamento conservativo e possibilità di ampliamento. Gli stabili precedenti il 1950 in buono stato di conservazione sono soggetti al principio di risanamento conservativo. Restano riservate le possibilità di demolizione fissate all'art. 49.2.7.

Per il risanamento conservativo degli edifici, degli spazi, dei manufatti esterni e degli arredi si intende l'intervento inteso a conservare al massimo i caratteri distributivi interni essenziali, la forma esterna degli edifici e degli spazi aperti, i materiali e gli elementi costruttivi d'origine, consentendo l'introduzione dei servizi e degli impianti indispensabili per l'esercizio di attività compatibili con i caratteri degli edifici antichi (abitazione, commercio, servizi artigianato); esso implica pure la possibilità di risanare le parti costruttivamente guaste, nonché di riordinare le parti funzionalmente carenti.

Gli edifici possono essere sopraelevati e/o ampliati.

Eventuali sopraelevazioni e ampliamenti devono sottostare alle seguenti condizioni:

- l'altezza massima complessiva non deve superare 1 piano terreno + 3

piani, considerata un'altezza media per ogni piano di m 3.15 al massimo, comprese le solette;

- di regola le altezze vanno misurate a valle; nel caso di edifici in contiguità con strade e piazze pubbliche l'altezza viene misurata dalla quota stradale; in casi particolari, al fine di ottenere un migliore inserimento nel contesto edificatorio circostante, il Municipio sentita la competente commissione municipale, ha la facoltà di concedere altezze maggiori o di imporre altezze minori. Se la concessione di un'altezza maggiore permette l'edificazione di un piano semi-interrato supplementare, quest'ultimo non deve essere abitabile, lungo le strade pianeggianti sarà privilegiato l'allineamento dei tetti;
- devono essere rispettate tutte le norme di distanza contemplate dalla LAC (Legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero);
- devono essere rispettati i caratteri tipologici e morfologici principali dell'edificio;
- l'ultimo piano deve presentare aperture e un'organizzazione spaziale che richiamino la tipologia del loggiato;
- la copertura deve essere a falde con pendenza analoga a quella degli edifici vicini;
- gli allineamenti storici devono essere mantenuti.

Art. 49.2.10.

**Demolizione ,
ricostruzione e nuove
costruzioni.**

In caso di demolizione, ricostruzione e nuove costruzioni, il nuovo edificio dovrà presentare caratteri volumetrici e tipologici analoghi con la costruzione demolita o con le costruzioni vicine.

Sono riservati i casi eccezionali.

L'altezza massima sarà di un piano terreno + 3 piani.

Per tutti valgono le stesse condizioni indicate all'art. 49.2.9.

Art. 49.2.11.

**Assenza di
allineamento storico.**

Quando non sia accettabile un allineamento storico o vi siano importanti discontinuità negli allineamenti degli edifici dovrà essere curata in modo particolare la definizione dello spazio che viene a crearsi tra le costruzioni e lo spazio stradale propriamente detto.

Detto spazio, privato o pubblico, dovrà essere urbanisticamente qualificato e tenere in debita considerazione i caratteri degli edifici vicini.

Art. 49.2.12.

Esaurimento dello sfruttamento edilizio e fondi con carattere particolare.

Per un certo numero di fondi è da considerare esaurito lo sfruttamento edilizio e pertanto sugli stessi non potranno essere effettuati ampliamenti o aggiunte di sorta, salvo eventuali piccoli corpi accessori ai sensi della Legge edilizia cantonale.

I fondi esauriti sono i seguenti:

mappale no. 297 (propr. Montelago SA),
 mappale no. 305 (propr. Bonoli),
 mappale no. 292 (propr. Crivelli, Ristorante Monica),
 mappale no. 353 (propr. Cadei),
 mappale no. 1363 (propr. Dadò).

I fondi seguenti presentano caratteri particolari e pertanto sono concessi unicamente gli interventi descritti di seguito:

dove sono indicati i numeri dei piani occorre fare riferimento al nuovo articolo 49.2.9 nel quale si definiscono le altezze previste per i singoli piani.

Mappale no. 350:

è permessa l'aggiunta di loggiati sul fondo a valle, nel rispetto dei diritti di vicinato e dei caratteri architettonici del nucleo.

Mappale no. 354 (Ristorante Belvedere):

sono ammessi l'abbattimento totale degli stabili esistenti e la ristrutturazione complessiva della proprietà, rispettando l'allineamento obbligatorio di m 3.00 dalla strada mappale no. 355 angolo con Via dei Bonoli, come indicato nel Piano particolareggiato del Nucleo di villaggio di Breganzona (Perimetro 1), "Piano dell'edificazione e degli spazi pubblici".

Mappale no. 1445 + 342:

sono concessi interventi ai sensi dell'art. 9 con possibilità di estensione nella parte inferiore del terreno. L'altezza massima sarà di 1 piano terreno + 2 piani. I lineamenti essenziali figurano nel Piano particolareggiato del Nucleo di Villaggio di Breganzona (Perimetro 1), "Piano dell'edificazione e degli spazi pubblici", con l'intento di non giungere alla copertura edilizia totale del sedime.

Mappale no. 341:

è permessa l'aggiunta di loggiati a valle davanti al sub. F. L'altezza massima è di 1 piano terreno + 3 piani sul sub. F e di un piano terreno + 2 piani sui sub. A+B+C.

Mappale no. 336:

l'altezza massima è di 1 piano terreno + 3 piani.

Mappale no. 794:

l'altezza massima è di 1 piano terreno + 3 piani.

Mappale no. 753:

è concessa la ristrutturazione completa delle facciate, con loggiati o simili senza aumento del volume abitabile.

Mappale no. 755:

è concessa l'edificazione sulla base di un progetto definitivo e specifico, i cui lineamenti essenziali figurano nel Piano particolareggiato del Nucleo di

villaggio di Breganzona (Perimetro 1), "Piano dell'edificazione e degli spazi pubblici". Dovranno essere tenuti in particolare considerazione i caratteri tipologici e morfologici del nucleo di Breganzona. L'eventuale costruzione dovrà adeguarsi alle possibilità edificatorie sul mappale no. 332. L'altezza massima sarà di 1 piano terreno + 2 piani al di sopra del piano di giardino attuale.

Mappale no. 332:

è concessa l'edificazione sulla base del progetto specifico, i cui lineamenti essenziali figurano nel Piano particolareggiato del Nucleo di villaggio di Breganzona (Perimetro 1), "Piano dell'edificazione e degli spazi pubblici". Dovranno essere tenuti in particolare considerazione i caratteri tipologici e morfologici del nucleo di Breganzona. L'eventuale costruzione dovrà adeguarsi alle possibilità edificatorie sull'adiacente mappale no. 775. L'altezza massima sarà di 1 piano terreno + 2 piani al di sopra del livello della strada.

Mappale no. 782:

sono ammesse nel giardino costruzioni complementari sporgenti al massimo un piano dal terreno sul lato a valle, che consentano alla palazzina al sub. A di mantenere il carattere emergente attuale.

Mappale no. 801:

è ammessa la ristrutturazione completa e la costruzione di un nuovo fronte su Via Leoni, purché sia rispettato un arretramento di ml 1.50 dal ciglio stradale. L'altezza massima concessa è di 1 piano terreno + 3 piani a partire dal piano stradale di Via Leoni. Il nuovo edificio dovrà conformarsi al disegno indicativo del Piano particolareggiato del nucleo di villaggio di Breganzona (Perimetro 1), "Piano dell'edificazione e degli spazi pubblici".

Mappale no. 802:

è ammessa la ristrutturazione della casa esistente al sub. A, con possibilità di estensione e ampliamento, purché siano rispettati il carattere a parco del terreno adiacente, le piante pregiate che vi sono contenute ed i lineamenti essenziali che figurano nel disegno indicativo del Piano particolareggiato del nucleo di villaggio di Breganzona (Perimetro 1), "Piano dell'edificazione e degli spazi pubblici".

Mappali no. 262, 264, 774:

le edificazioni sui mappali no. 262 e 264 dovranno dar luogo a rapporti reciproci, nel rispetto delle possibilità edificatorie di ogni singolo mappale e delle disposizioni della LAC. Il mappale no. 774, in sè inedificabile, potrà far oggetto di un riordino particellare comprendente i mappali no. 262, 264 e 774.

Art. 49.2.13.

Modifiche funzionali. E' concesso il cambiamento di funzione all'interno degli edifici, nel rispetto delle destinazioni stabilite all'art. 49.2.1.

**Forme e materiali
(punti da 1 a 9).**

Art. 49.2.14.

Riattamenti, trasformazioni, nuove costruzioni e qualsiasi altro tipo di intervento (quale ad esempio la posa di serramenti o altre strutture) dovranno integrarsi correttamente in termini di forma e di materiali nel tessuto antico dei nuclei.

14.1 Tetti.

I tetti dovranno essere a falde e ricoperti con tegole di cotto o coppi, di colore naturale. Sono ammessi inserti nei tetti come lucernari, abbaini, risalite, timpani, torrette belvedere, comignoli, pannelli solari, ecc. purché di dimensione limitata, in modo che predomini sempre e in modo inequivocabile la superficie generale della copertura.

14.2 Terrazzi.

E' vietata la creazione di terrazzi in cavità nelle falde dei tetti, con la formazione di aperture a mansarda al loro interno.

14.3 Muri perimetrali.

Sono vietati, di regola, la formazione di nuove aperture e l'allargamento di quelle esistenti. E' ammessa la riapertura di finestre e porte d'origine, otturate con interventi recenti, nonché la correzione delle facciate deturpate. In caso di provata necessità è permessa la formazione di finestre per nuovi vani abitabili. Forma e posizione devono inserirsi armoniosamente nelle facciate, nel rispetto delle aperture esistenti e della LAC.

14.4 Facciate, intonaci e tinteggi.

Nelle facciate si raccomanda l'uso dell'intonaco con tinteggio al minerale o calce.

Si possono anche usare materiali murari a vista.

Sono invece escluse le facciate unicamente in alluminio e vetro, le facciate in cemento armato a vista, le facciate con isolamento a cappotto, i cosiddetti intonaci plastici e le tinte a dispersione.

E' vietata l'isolazione termica esterna mediante l'applicazione di strati isolanti e rivestimenti sintetici su facciate esistenti in confine con l'area pubblica.

E' vietato l'abbattimento degli intonaci esistenti con la messa in evidenza delle vecchie murature di pietra. Facciate scrostate per necessità dovranno venir reintonacate.

14.5 Loggiati.

E' consentita la chiusura con serramenti vetrati dei loggiati purché siano dotati di telai leggeri, posati in arretrato rispetto al filo della facciata. In special modo colonne e pilastri dovranno rimanere liberi e non essere alterati o nascosti dal serramento. E' vietata la posa di avvolgibili o tapparelle esterne nei loggiati antichi.

14.6 Parapetti.

I parapetti esistenti dovranno essere in linea di principio mantenuti. In caso di rifacimento si eseguiranno parapetti di legno, di ferro o di muratura di disegno semplice, che dovranno essere chiaramente indicati nei disegni della domanda di costruzione. Misure e dimensioni dovranno essere conformi alle norme vigenti.

14.7 Oggetti artigianali e artistici.

Singoli oggetti di pregio artigianale situati all'interno o all'esterno degli

edifici come dicorazioni dei soffitti, stucchi, pietre lavorate, colonne, capitelli, inferiate, camini, ecc., dovranno essere conservati.

14.8 Colori.

Per l'intonacatura, il tinteggio delle facciate e la verniciatura dei serramenti dovranno essere presentati dei campioni per esame e approvazione.

14.9 Forme ed espressioni.

E' consentita un'espressione architettonica contemporanea purché vengano rispettate le restrizioni poste in questo capitolo.

14.10 Autorimesse.

Le autorimesse, soprattutto nel caso di ricostruzioni, riattamenti o trasformazioni, devono essere distribuite all'interno dell'edificio stesso e devono essere munite di porte in legno (o materiale simile), disposte in modo da non turbare la composizione delle facciate. Autorimesse esterne all'edificio principale sono vietate.

Art. 49.2.15

**Domande di
costruzione.**

Tutte le domande di costruzione nella zona devono essere accompagnate da una documentazione cartografica e fotografica della situazione esistente e da un'accurata specifica dei materiali e dei colori che si intendono utilizzare.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Arch. Dipl. ETH, G. Giudici

Il Segretario

A. Zoppi, lic.oec. HSG

Adottato dal Consiglio Comunale di Lugano l'11 ottobre 2004.

Approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 2489 del 23 maggio 2006.