

Comune
di
AGNO

Dicembre 2013

NUCLEI STORICI DI

- **Cassina**
- **Serocca**
- **Mondonico**

Rapporto di pianificazione
Programma di realizzazione

SOMMARIO

1.	INTRODUZIONE	4
1.1.	MOTIVAZIONI ALLA BASE DELL'ELABORAZIONE DEL PRP	4
1.2.	APPROCCIO METODOLOGICO E STRUTTURA DEL PRP	6
1.3.	CONTENUTO DEL RAPPORTO	11
2.	ANALISI STORICO-TERRITORIALE	12
2.1.	PREMESSA.....	12
2.2.	EVOLUZIONE STORICA	12
2.3.	INVENTARIO ISOS	18
2.4.	SITUAZIONE ODIERNA: CARATTERISTICHE - PROBLEMATICHE.....	25
3.	PIANO DI INDIRIZZO.....	26
3.1.	PIANO DI INDIRIZZO	26
3.2.	ESAME PRELIMINARE CANTONALE	27
3.3.	OSSERVAZIONI DEGLI INTERESSATI	27
3.4.	AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI DI PRP	28
4.	MODELLO URBANISTICO E SCHEDE CON INDIRIZZI PROGETTUALI.....	29
4.1.	PREMESSA	29
4.2.	MODELLO URBANISTICO	30
4.2.1.	Nucleo di Cassina	31
4.2.2.	Nucleo di Serocca	32
4.2.3.	Nucleo di Mondonico.....	33
4.3.	SCHEDE CON INDIRIZZI PROGETTUALI.....	37
4.3.1.	L'analisi dello stato di fatto	37
4.3.2.	Gli indirizzi di progetto	38

5.	PIANO DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO	44
6.	PIANI SETTORIALI.....	47
6.1.	PREMESSA	47
6.2.	PIANO DEL PAESAGGIO.....	48
6.2.1.	Nucleo di Cassina	50
6.2.2.	Nucleo di Serocca	54
6.2.3.	Nucleo di Mondonico.....	58
6.3.	PIANO DELLE ZONE	60
6.3.1.	Nucleo di Cassina	68
6.3.2.	Nucleo di Serocca	72
6.3.3.	Nucleo di Mondonico.....	74
6.4.	PIANO DEL TRAFFICO	76
6.4.1.	Nucleo di Cassina	78
6.4.2.	Nucleo di Serocca	83
6.4.3.	Nucleo di Mondonico.....	86
6.5.	PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO.....	89
6.5.1.	Nucleo di Cassina	89
6.5.2.	Nucleo di Serocca	89
6.5.3.	Nucleo di Mondonico.....	89
7.	PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE	90
7.1.	PREMESSA.....	90
7.2.	INVESTIMENTI PER IL PRP DEI NUCLEI STORICI.....	91
8.	CONCLUSIONI	101

INDICE DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO 1	Ampliamenti limitati - sentenze TRAM
ALLEGATO 2	Approfondimento ampliamenti particolari
ALLEGATO 3	Verifica fabbisogno e ubicazione di posteggi pubblici
ALLEGATO 4	Calcolo della compensazione agricola

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1	Perimetro del PRP del nucleo di Cassina.....	7
Figura 2	Perimetro del PRP dei nuclei di Serocca e Mondonico.....	8
Figura 3	Carta topografica nazionale edizione 1891. Scala 1:12'500 (Fonte: Sezione dello sviluppo territoriale, Dipartimento del territorio).....	15
Figura 4	Carta topografica nazionale edizione 1945. Scala 1:12'500 (Fonte: Sezione dello sviluppo territoriale, Dipartimento del territorio).....	16
Figura 5	Carta topografica nazionale edizione 1998. Scala 1:12'500 (© Uff. federale di topografia)...	17
Figura 6	Nucleo di Cassina. Estratto inventario ISOS.....	19
Figura 7	Nucleo di Serocca. Estratto inventario ISOS.....	22
Figura 8	Modello urbanistico del nucleo di Cassina.....	34
Figura 9	Modello urbanistico del nucleo di Serocca.....	35
Figura 10	Modello urbanistico del nucleo di Mondonico.....	36
Figura 11	Nucleo di Cassina. Piano del paesaggio.....	53
Figura 12	Nucleo di Serocca. Piano del paesaggio.....	57
Figura 13	Nucleo di Mondonico. Piano del paesaggio.....	59
Figura 14	Ripresa aerea dei tetti del nucleo di Cassina.....	65
Figura 15	Ripresa aerea dei tetti del nucleo di Serocca.....	66
Figura 16	Ripresa aerea dei tetti del nucleo di Mondonico.....	67
Figura 17	Inserimento nuovo edificio al mapp. 56 zona R3.....	70
Figura 18	Nucleo di Cassina. Piano delle zone.....	71
Figura 19	Nucleo di Serocca. Piano delle zone.....	73
Figura 20	Nucleo di Mondonico. Piano delle zone.....	75
Figura 21	Nucleo di Cassina. Nuovo posteggio pubblico.....	81
Figura 22	Nucleo di Cassina. Piano del traffico e delle AP-CP.....	82
Figura 23	Nucleo di Serocca. Piano del traffico e delle AP-CP.....	85
Figura 24	Nucleo di Mondonico. Piano del traffico.....	88
Figura 25	Riassunto degli interventi per il PRP.....	92
Figura 26	Varianti ubicazione posteggio pubblico.....	38
Figura 27	Ipotesi progettuali posteggio pubblico a nord di Cassina.....	42
Figura 28	Vincolo di posteggio pubblico a nord di Cassina.....	43
Figura 29	Superficie sottratta all'agricoltura - scala 1:1'000.....	51

1. INTRODUZIONE

1.1. MOTIVAZIONI ALLA BASE DELL'ELABORAZIONE DEL PRP

L'esigenza di predisporre un Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) per i nuclei di Agno si è manifestata durante la revisione del PR comunale che è stato approvato dal Consiglio di Stato con due risoluzioni governative, la n. 6115 del 17 dicembre 2002 e la n. 3574 del 26 agosto 2003. I lavori di PR hanno evidenziato la necessità di salvaguardare il patrimonio storico, architettonico ed urbanistico degli insediamenti antichi di Cassina, Serocca e Mondonico.

La pratica nell'ambito della pianificazione del territorio ha dimostrato che la gestione degli interventi all'interno degli insediamenti storici è di difficile esecuzione senza specifiche norme adattate alle particolari condizioni quadro dei nuclei.

Questi infatti sono territori già edificati, con caratteristiche urbanistiche proprie ed un patrimonio storico, architettonico ed artistico di pregio che richiede uno studio dettagliato comprendente, da una parte, il rilievo dell'esistente e, dall'altra, l'elaborazione di strategie per uno sviluppo futuro rispettoso delle tracce del passato.

La base legale che permette l'elaborazione di un PRP è l'art. 54 della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) che recita come segue:

“Il piano particolareggiato organizza e disciplina nel dettaglio l'uso ammissibile di una parte esattamente delimitata del territorio comunale, quando particolari obiettivi di promozione urbanistica o socioeconomica lo giustificano oppure interessi inerenti la protezione naturalistica o ambientale di monumenti, nuclei o centri storici lo richiedono.”

Alla base dell'elaborazione del presente PRP vi è dunque l'esigenza di salvaguardia e gestione corretta degli interventi all'interno dei nuclei, per evitare che vengano deturpati da interventi non conformi alla loro natura e per permettere la loro trasmissione alle generazioni future.

Al momento i nuclei di Cassina e di Serocca sono inseriti nel PR come insediamenti soggetti a PRP per i quali valgono le indicazioni dell'art. 36 NAPR (Zona nucleo storico) in forma transitoria, fino, cioè, all'approvazione del PRP.

Per quanto riguarda Cassina ciò è valido soltanto per la superficie inclusa nel perimetro del nucleo del PR del 1981, così come stabilito dal Consiglio di Stato nella sua risoluzione di approvazione del PR del 26 agosto 2003.

Per la fascia compresa fra il perimetro del nucleo del PR del 1981 ed il perimetro del presente PRP gli interventi non devono essere in contrasto con i principi del PRP in elaborazione. In caso contrario è applicata la decisione sospensiva o il blocco edilizio ai sensi degli artt. 65-66 LALPT (ora artt. 62-63 Lst) nell'ambito della procedura di domanda di costruzione.

Per il nucleo di Mondonico, il Consiglio di Stato, in sede di approvazione del PR in vigore, non ha accettato la sua inclusione nella Zona del nucleo storico proposta dal Municipio ed ha chiesto all'Autorità comunale di elaborare una proposta alternativa.

Il Municipio riconosce tuttavia il carattere di insediamento storico di Mondonico e, quindi, anche su proposta della Commissione edilizia¹, ha deciso di introdurre questo nucleo nello studio del PRP².

I dati di questi atti di PR, in particolare le varianti a seguito dell'approvazione del PR da parte del Consiglio di Stato³, sono presi in considerazione nell'elaborazione del presente PRP.

¹ Rapporto della Commissione edilizia del 25 settembre 2003.

² Vedere il rapporto elaborato dalla PLANIDEA S.A., Varianti di PR in seguito alle risoluzioni n. 6115 del 17.12.2002 e n. 3574 del 26.08.2003 d'approvazione del PR da parte del C.d.S., giugno 2004.

³ Esame preliminare del Dipartimento del territorio del 23 maggio 2007.

1.2. APPROCCIO METODOLOGICO E STRUTTURA DEL PRP

L'elaborazione del PRP dei nuclei di Cassina, Serocca e Mondonico si è svolta attraverso la seguente serie di tappe di studio.

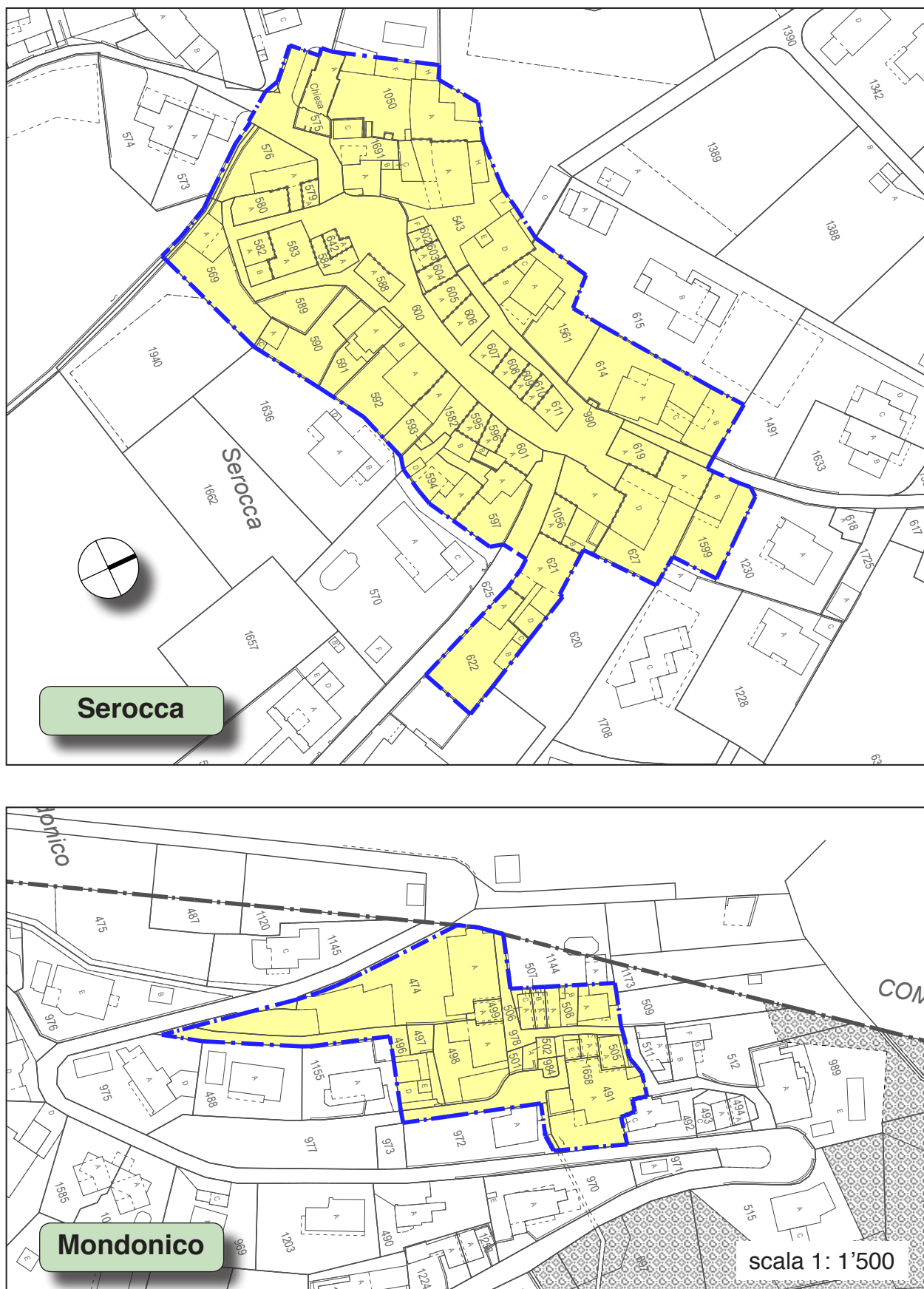
- 1° tappa. Individuazione del perimetro del PRP per i tre nuclei

Il perimetro del PRP, oltre a riguardare l'insediamento costruito per ogni nucleo, ingloba anche una serie di spazi liberi periferici di contorno che sono stati riconosciuti come aree di pertinenza dell'insediamento e di distacco rispetto all'edificazione circostante.

La definizione del perimetro di PRP è stata in parte condizionata dalla presenza di zone edificabili contigue consolidate che non è apparso opportuno rimettere in discussione.

Per quanto riguarda in particolare il perimetro del PRP di Cassina, si osserva che esso riprende il perimetro consolidato nel PR in vigore, che presenta estensione maggiore rispetto al perimetro del nucleo del PR 1981. L'inclusione di nuovi terreni nel perimetro di PRP è posta a garanzia della loro conservazione come spazi liberi di contorno del nucleo storico.

La **Figura 1** e la **Figura 2** illustrano l'estensione del perimetro di PRP per i tre nuclei.

Figura 2 Perimetro del PRP dei nuclei di Serocca e Mondonico.

- 2° tappa. Analisi storico-territoriale

Si è trattato di analizzare l'evoluzione degli insediamenti antichi ed i vari passaggi che li hanno portati fino ad oggi con la struttura che noi possiamo osservare.

- 3° tappa. Esame della situazione odierna

E' stato eseguito un rilievo di tutti i fondi compresi all'interno del perimetro di PRP di tutti i nuclei con particolare attenzione alle caratteristiche degli edifici esistenti, degli spazi liberi privati e pubblici, alle relazioni spaziali fra tessuto costruito e superfici non edificate ed alle relazioni dei nuclei con il resto del territorio comunale.

In questa fase è stata anche effettuata una ricognizione con elicottero e ripresa fotografica dall'alto dei tre nuclei.

Sia l'analisi storico-territoriale che l'esame della situazione odierna sono servite per individuare la logica soggiacente allo sviluppo dei nuclei e delle loro adiacenze come base per l'elaborazione di proposte progettuali che non siano arbitrarie ma coerenti con i valori-testimonianza della storia antica e recente del territorio.

- 4° tappa. Elaborazione del modello urbanistico e delle schede con gli indirizzi di progetto edificio per edificio

Sia il modello urbanistico che le schede rappresentano la trasposizione figurativa del futuro assetto dei nuclei secondo il progetto dell'Ente pubblico. Il primo contiene le indicazioni a scala territoriale (con particolare attenzione alla conformazione degli spazi pubblici ed alle relazioni col resto del territorio comunale), mentre le seconde riguardano i singoli edifici (scala architettonica).

Come base di lavoro per l'allestimento delle schede con gli indirizzi di progetto è stata dapprima eseguita una catalogazione di tutti gli edifici, a seconda delle loro caratteristiche, in tre categorie principali che corrispondono ad altrettante filosofie o modalità di intervento: dalla tutela assoluta della sostanza architettonica originale per gli edifici di particolare valore, alla ristrutturazione con linguaggio tradizionale -o in casi particolari contemporaneo- per gli altri edifici, alla nuova edificazione di complemento del tessuto edilizio esistente.

Le indicazioni di progetto delle schede si riferiscono alle filosofie delle categorie di intervento (presentate nel dettaglio nel capitolo 4.3).

- 5° tappa. Trasposizione del modello urbanistico in atti di PRP

Si è trattato da una parte di elaborare le componenti settoriali dei piani di PRP (piano del paesaggio, delle zone, del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico) e dall'altra di sviluppare degli indirizzi normativi per la gestione degli interventi sugli edifici (principali e secondari), gli spazi liberi ed altri elementi di complemento all'edificazione (passaggi coperti, muri, ecc.).

Tali indirizzi affrontano per esempio il tema degli ampliamenti orizzontali e verticali, il trattamento delle facciate, le aperture, i materiali e rappresentano una prima stesura in forma descrittiva delle future norme di attuazione del PRP (NAPR).

Il lavoro delle differenti fasi è stato guidato da due principi-cardine che stanno alla base di tutte le scelte operate nell'ambito del PRP.

Principio d'ordine culturale

Il rispetto del patrimonio storico non deve trasformarsi in un atteggiamento di congelamento “museale” dei nuclei, ancorandosi a modi e visioni antiche di costruire.

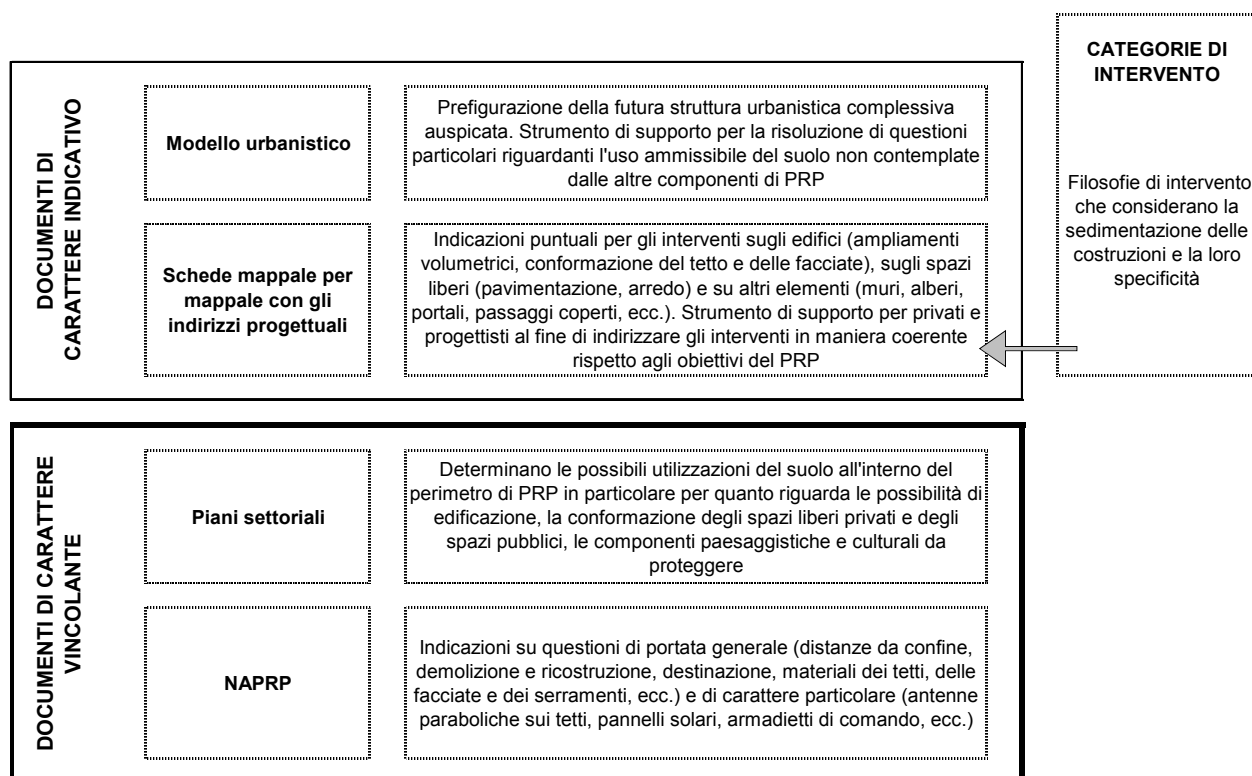
L'analisi storica va accompagnata da una riflessione su come si può assicurare l'evoluzione dell'insediamento storico nel rispetto della tradizione ma tenendo conto delle esigenze di vita attuali e degli obiettivi futuri.

Principio d'ordine pianificatorio

Gli intenti progettuali dell'Autorità comunale che persegue lo scopo pubblico di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, devono poter rispettare le legittime esigenze dei privati di poter disporre della loro proprietà.

E' quindi compito del PRP di predisporre un'ipotesi progettuale che tenga anche conto della sfera privata. Questa ipotesi dovrà essere confrontata nella fase di consultazione con le intenzioni e le aspettative dei privati per trovare una sintesi condivisa da cittadini ed Ente pubblico.

La struttura del PRP può dunque essere riassunta come segue.



1.3. CONTENUTO DEL RAPPORTO

La struttura del presente rapporto rispecchia in pratica l'approccio metodologico presentato nel capitolo precedente e si sviluppa nei seguenti capitoli.

- Analisi storico-territoriale

Sono messi in evidenza l'evoluzione territoriale dei nuclei, la loro situazione odierna, le loro peculiarità e problemi con il supporto di documenti bibliografici e mappe storiche.

- Piano di indirizzo

Sono descritte le fasi che hanno condotto al presente aggiornamento degli atti: il piano di indirizzo di PRP, l'Esame preliminare cantonale, le osservazioni degli interessati.

- Modello urbanistico e schede con gli indirizzi progettuali

Sono descritti:

- la struttura territoriale futura auspicata illustrata dal modello urbanistico per ogni nucleo, in particolare per quanto riguarda lo sviluppo del tessuto costruito e degli spazi liberi privati, la conformazione e la destinazione degli spazi pubblici;
- la struttura ed i contenuti delle schede con gli indirizzi di progetto;

- Piano delle categorie di intervento e piani settoriali

Il modello urbanistico è trasposto nelle categorie di intervento, nei piani settoriali (paesaggio, zone, traffico, attrezzature e costruzioni di interesse pubblico) e nelle norme vincolanti.

Al presente rapporto è allegata la **raccolta delle schede con gli indirizzi progettuali** (elaborate per ogni mappale) suddivise per i tre nuclei e precedute dai **piani d'insieme delle possibilità di intervento**.

2. ANALISI STORICO-TERRITORIALE

2.1. PREMESSA

Sono stati consultati i seguenti documenti:

- Enrico Maspoli, 2003, *La pieve di Agno*, Edizioni Bernasconi, Lugano-Agno.
- Giovanni Maria Staffieri, 1985, *Malcantone – Testimonianze culturali nei Comuni malcantonesi*, Edizioni Bernasconi, Lugano-Agno.

E' stato inoltre fatto capo alla seguente documentazione:

- cartine topografiche 1:25'000 serie Dufour consultabili presso la Sezione dello sviluppo territoriale del Dipartimento del territorio;
- mappa catastale del 1846 consultabile presso l'Archivio cantonale;
- notizie storiche riportate sul sito del Comune di Agno: www.agno.ch.

In questo capitolo non si intende dare un quadro dettagliato della “storia territoriale” dei nuclei di Agno, ma piuttosto fornire quelle indicazioni essenziali per comprendere la loro evoluzione e le caratteristiche dell'assetto urbanistico storico che è giunto sino ad oggi.

2.2. EVOLUZIONE STORICA

I ritrovamenti archeologici conservati nel Museo Plebano attestano la presenza di un insediamento nella zona di Agno già all'epoca romana, probabilmente nato lungo l'antica via che collegava la regione del Seprio con i valichi alpini: la *Strada Regina* o *Strada Francesca*.

La pieve di Agno è di origine molto antica, probabilmente si è formata all'inizio dell'irradiazione del cristianesimo alla fine dell'epoca romana e rappresentava una delle quattro pievi della regione del Luganese, le altre erano: Lugano, Capriasca e Riva San Vitale.

Le prime tracce cartografiche ufficiali dell'insediamento risalgono al 1846, data della prima mappa redatta dal geometra A. Guenzati. I fogli che rappresentano gli insediamenti di Cassina, Serocca e Mondonico sono stati consultati presso l'Archivio cantonale.

Per comprendere le caratteristiche, l'identità e l'evoluzione dei nuclei di Cassina, Serocca e Mondonico, oltre alla prima mappa ufficiale, sono state consultate anche le carte topografiche svizzere 1:25'000 del 1891, del 1945 e del 1998 (vedere le **Figure 3, 4 e 5**).

Dall'osservazione dei documenti cartografici citati possono essere formulate le seguenti osservazioni.

Nucleo di Cassina

La cartina del 1981 mostra che Cassina è un insediamento posto su un promontorio affacciato sul lago Ceresio a sud del nucleo centrale di Agno, circondato da vigneti e raggiungibile tramite una strada di collegamento con Neggio.

La sua struttura insediativa è caratterizzata da una bipartizione determinata dalla presenza di un asse di circolazione che si sviluppa in direzione nord-sud (attuale Via al Bosco).

Ad est di questo asse gli edifici formano delle aggregazioni edilizie raggruppate attorno a corti e giardini cintati. Ad ovest si posizionano in stecche perpendicolari all'asse, sviluppandosi lungo percorsi di penetrazione secondari trasversali alle curve di livello.

L'asse di circolazione nord-sud è caratterizzato in due punti da altrettanti slarghi apparentabili a piazzette e trova il suo punto di attrazione e termine nella cappella dei SS. Rocco e Carlo, posta in posizione isolata a meridione del nucleo. Al di là della cappella esso si trasforma in sentiero che raggiunge i vicini campi.

Nella carta del 1945 è possibile notare uno sviluppo dell'insediamento lungo due nuove vie di penetrazione ovest-est (attuali Via San Giorgio e Via Giuseppe Quadri) che accentua la forma insediativa a stecche perpendicolari all'asse centrale di attraversamento nord-sud del nucleo.

Nella carta topografica del 1998 è possibile rilevare un processo di disgregazione della forma compatta del nucleo. Ad est dell'asse centrale di attraversamento non sono più chiaramente distinguibili le corti e la forma chiusa dei giardini, probabilmente a causa di demolizioni di edifici e di muri di cinta. L'intero quartiere si apre verso i sottostanti vigneti e campi grazie anche all'apparizione di un sentiero che conduce al declivio che si affaccia verso il lago Ceresio.

Ad est una nuova strada di servizio al nuovo quartiere residenziale (Via Ortaccio) recide la relazione fra il nucleo ed i campi di contorno e dà l'avvio all'insediamento di nuove costruzioni posizionate sul terreno in modo estraneo alla logica insediativa del nucleo (edifici isolati).

Nucleo di Serocca

Contrariamente al nucleo di Cassina quello di Serocca non si sviluppa in posizione rialzata rispetto alla pianura del Vedeggio ma ai piedi del versante, ai limiti del bosco, presso un corso d'acqua.

La carta topografica del 1891 mostra che gli edifici di Serocca si posizionano in direzione nord-sud lungo un percorso secondario parallelo alla Strada Regina che corre ai piedi del versante e mette in relazione i vigneti con alcuni edifici isolati sorti fra Bioggio ed Agno.

In un secondo tempo (vedere carta topografica del 1945) il nucleo conosce una crescita est-ovest lungo una stradina di collegamento con la Strada Regina (attuale Via Fontanelle).

La struttura insediativa di Serocca è caratterizzata dall'accostamento degli edifici in direzione nord-sud formanti tre stecche costruite, una centrale e due laterali.

Quella centrale risulta dall'aggregazione di edifici che si affacciano su due spazi pubblici: ad ovest uno stretto vicolo, ad est una piazza di forma oblunga (Piazza Giovanni Negri) che termina con due slarghi alle estremità sud e nord.

La stecca ad est è formata da edifici che da una parte si affacciano sulla Piazza Giovanni Negri e dall'altra sui campi che separano il nucleo dalla Strada Regina.

La stecca ad ovest è meno strutturata delle altre due, in quanto gli edifici, rivolti da una parte verso il vicolo e dall'altra verso i campi che salgono verso il pendio, sono distanziati fra loro da spazi liberi, perlopiù orti o giardini.

Anche Serocca presenta un edificio sacro periferico rispetto alle abitazioni: si tratta dell'oratorio di San Giuseppe, posto all'estremità sud del nucleo in prossimità del corso d'acqua.

Nucleo di Mondonico

Fra i tre nuclei si tratta del più piccolo e quello posto in posizione più sopraelevata di tutti.

La carta del 1891 mostra un'aggregazione di edifici isolata, circondata dai vigneti, apparentemente senza una logica urbanistica particolare e senza legami con il resto del territorio se non un sentiero montano secondario.

La carta del 1945 riporta una situazione un po' differente. Sono visibili due file di case parallele alle curve di livello, separate da uno stretto spazio di circolazione collegato con la strada che dal fondovalle porta ai monti.

Questa struttura non appare più in maniera chiara nella cartina del 1998 la quale riporta una situazione insediativa disaggregata.

Attualmente il nucleo di Mondonico è caratterizzato da un numero limitato di edifici tradizionali suddivisibili in due tipi di aggregazione: una parallela alle curve di livello e rivolta verso il fondovalle (lungo il Vicolo Torre) ed una perpendicolare alle curve di livello rivolta verso sud.

Oltre al vicolo, l'unico spazio con carattere pubblico è rappresentato dalla Piazza Luigi Rusca posta all'entrata sud dell'insediamento.

Il problema più importante per questo nucleo risiede nella presenza di edifici di recente costruzione in posizione molto ravvicinata alle costruzioni tradizionali od addirittura accostati che ne rendono difficile la percezione sul territorio.

Figura 4 Carta topografica nazionale edizione 1945. Scala 1:12'500 (Fonte: Sezione dello sviluppo territoriale, Dipartimento del territorio).

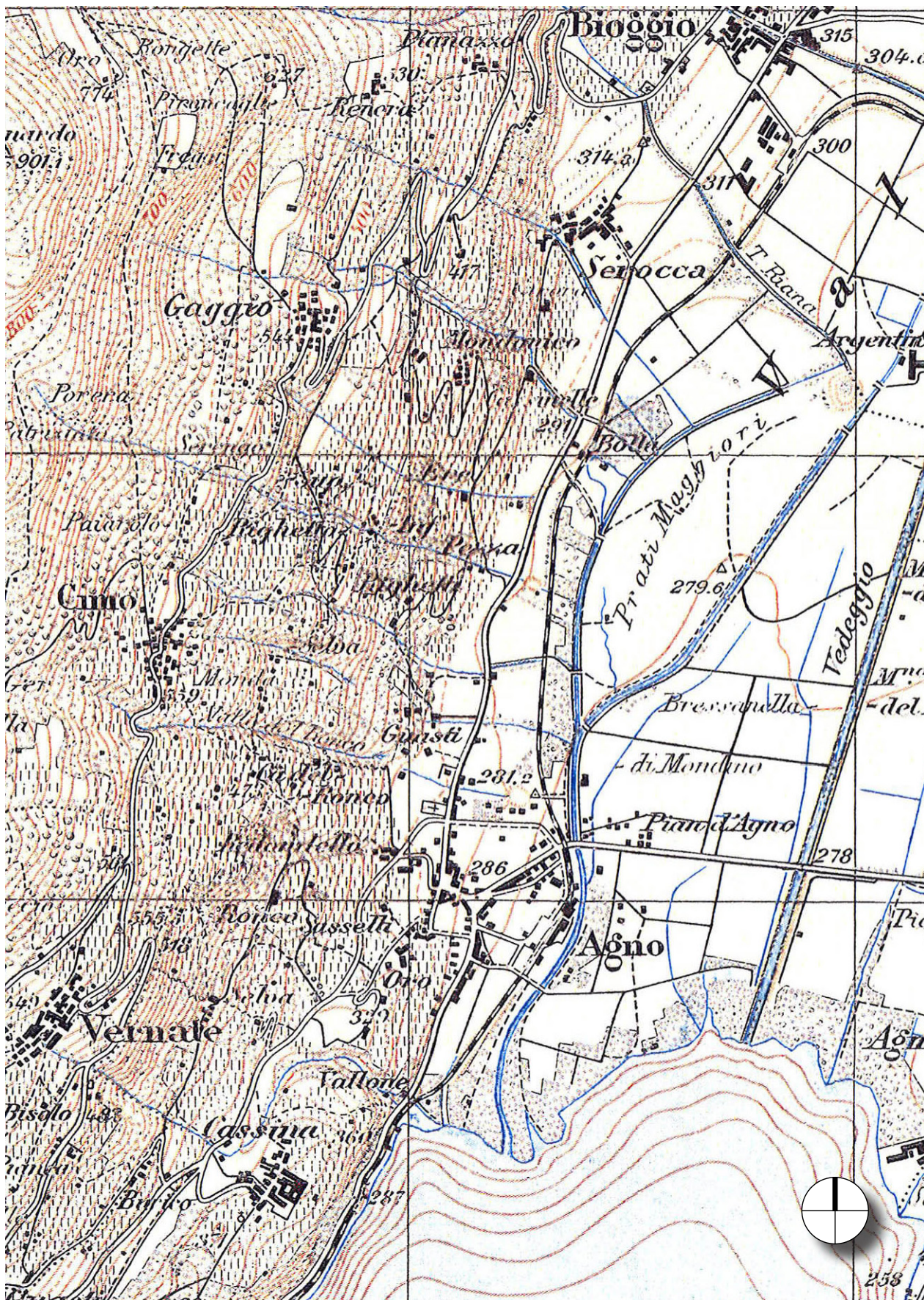
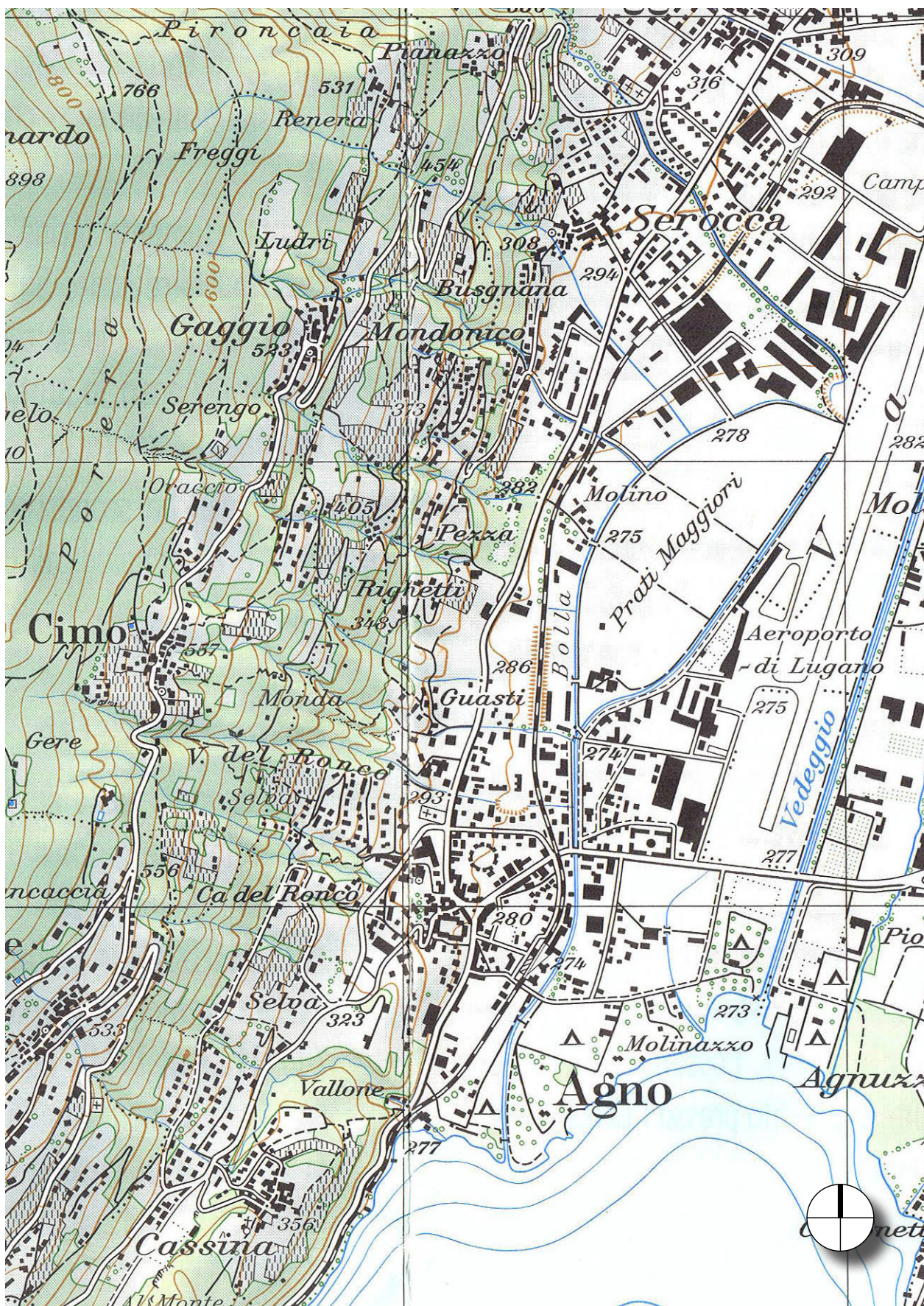


Figura 5 Carta topografica nazionale edizione 1998. Scala 1:12'500 (© Uff. federale di topografia).



2.3. INVENTARIO ISOS

I nuclei di Cassina e di Serocca sono classificati come villaggi di importanza locale dall'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere. Per contro, il nucleo di Mondonico non è stato rilevato dall'ISOS.

Nucleo di Cassina

Cassina si situa in posizione dominante e panoramica su di un terrazzo orientato verso il lago. Malgrado la presenza di numerose costruzioni recenti a valle del nucleo che ne alterano in modo evidente l'immagine, l'insediamento manifesta ancora un certo pregio dal profilo paesaggistico per l'integrità del contesto naturale che si estende ad est dell'abitato.

Il nucleo riveste una certa importanza sotto il profilo storico-architettonico e spaziale, per il chiaro rapporto tra la topografia del sito e la struttura dell'impianto, per la ricchezza degli spazi interni e per l'ottimo stato di conservazione del patrimonio edilizio che comprende diversi edifici di un certo pregio, ubicati soprattutto nella parte orientale del nucleo.

Nucleo di Serocca

Serocca si sviluppa in posizione di scarso rilievo paesaggistico, sulla piana del fondovalle del Vedeggio.

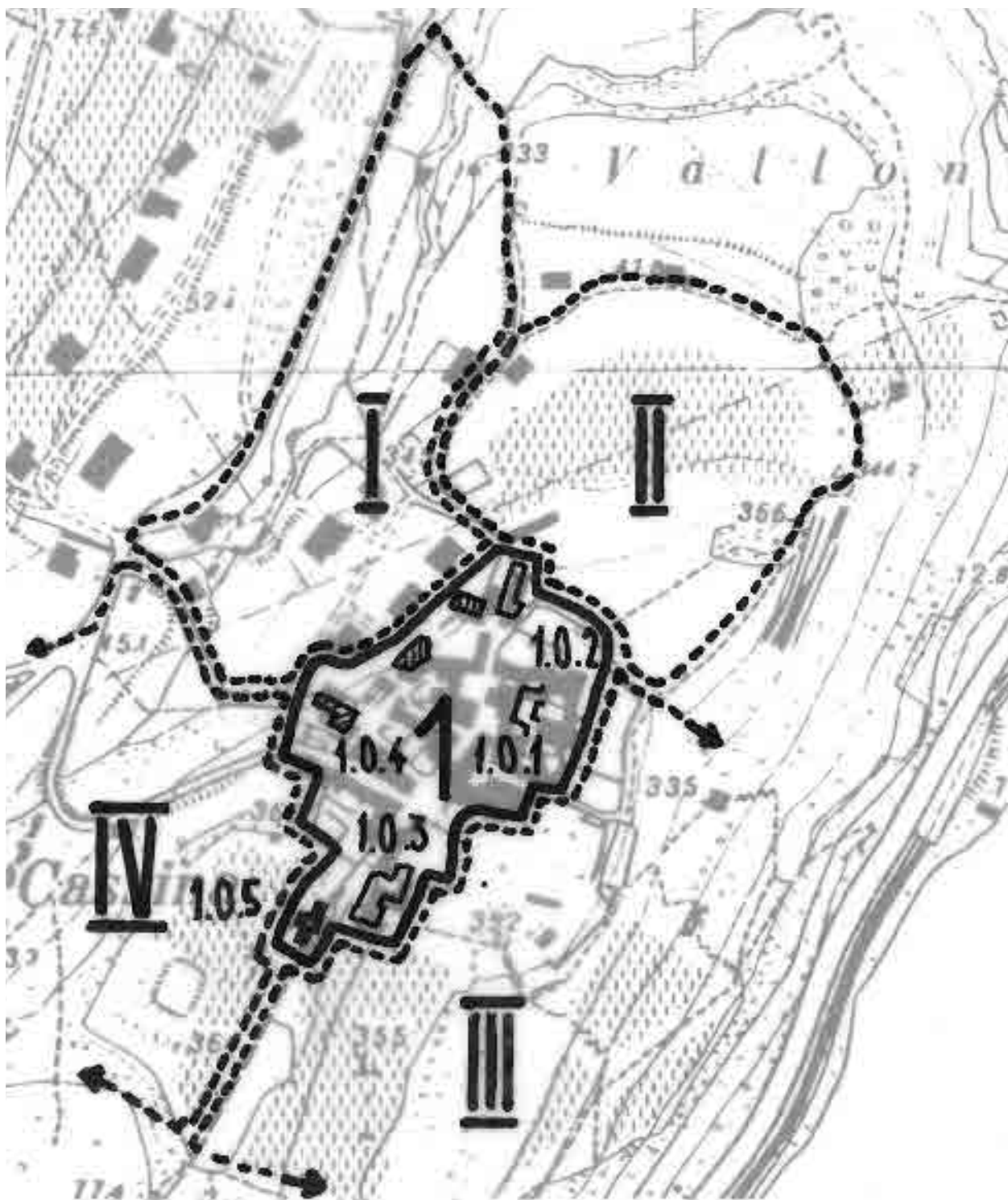
Il paesaggio naturale circostante il nucleo, pressoché inalterato ad ovest e a sud, è stato parzialmente edificato sul piano a nord dell'abitato. Le recenti costruzioni sorte ai confini dell'impianto alterano parzialmente la vista sul nucleo e l'integrità fisica del paesaggio naturale.

Il nucleo presenta una struttura spazialmente ricca, caratterizzata dalla presenza di un vuoto centrale di notevoli dimensioni con corte contigua, principali elementi ordinatori dell'impianto, e riveste una certa importanza sotto il profilo storico-architettonico, per le sue caratteristiche ambientali interne e per la presenza di alcuni edifici di un certo pregio architettonico.

Nucleo di Mondonico

Il nucleo di Mondonico non è stato rilevato dall'ISOS.

Figura 6 **Nucleo di Cassina. Estratto inventario ISOS**



scala 1: 2'500

**P Perimetro edificato, G Gruppo edilizio,
I-Ci Interni Circoscritti, I-Or Interni Orientati,
E Elemento eminente**

			Categ. di rilievo	Qualità spaziali	Qualità storico arch.	Significato	scopo di conservazione segnalato	perturbante	Foto n.
P	Numero	Definizione							
P	1	Nucleo storico abitativo a struttura compatta, situato in posizione panoramica su un terrazzo del pendio compreso fra la riva del lago e la strada cantonale Agno-Neggio; caratterizzato da un percorso principale che, parallelo al pendio, attraversa il nucleo in direzione nord-sud; il patrimonio edilizio comprende edifici abitativi a due, tre o quattro piani e lacuni rustici sorti contigui o isolati; sulla corte e sui giardini a est del nucleo si affacciano edifici di carattere più borghese arricchiti di decorazioni	A	X	/	X	A		
I-Ci	I	Piano a nord-ovest, area pianeggiante antistante il vecchio nucleo abitativo, delimitata ad ovest dal tracciato della strada per Neggio; originariamente destinata all'agricoltura, è stata recentemente edificata con numerose case unifamiliari compromettenti l'integrità del paesaggio naturale circostante	b			X	b		
I-Ci	II	Piano a nord-est, area ineditata, tuttora destinata a sfruttamento agricolo, importante per la salvaguardia e la fruizione del paesaggio naturale circostante il vecchio nucleo abitativo	a			/	a		
I-Or	III	Pendio orientale ineditato, orientato verso il lago, di notevole importanza quale paesaggio naturale antistante il nucleo abitativo; la zona contigua all'abitato ospita orti, giardini, parchi e vigneti; la parte terminale lungo la strada è occupata dal bosco	a			X	a		

Spiegazioni in breve

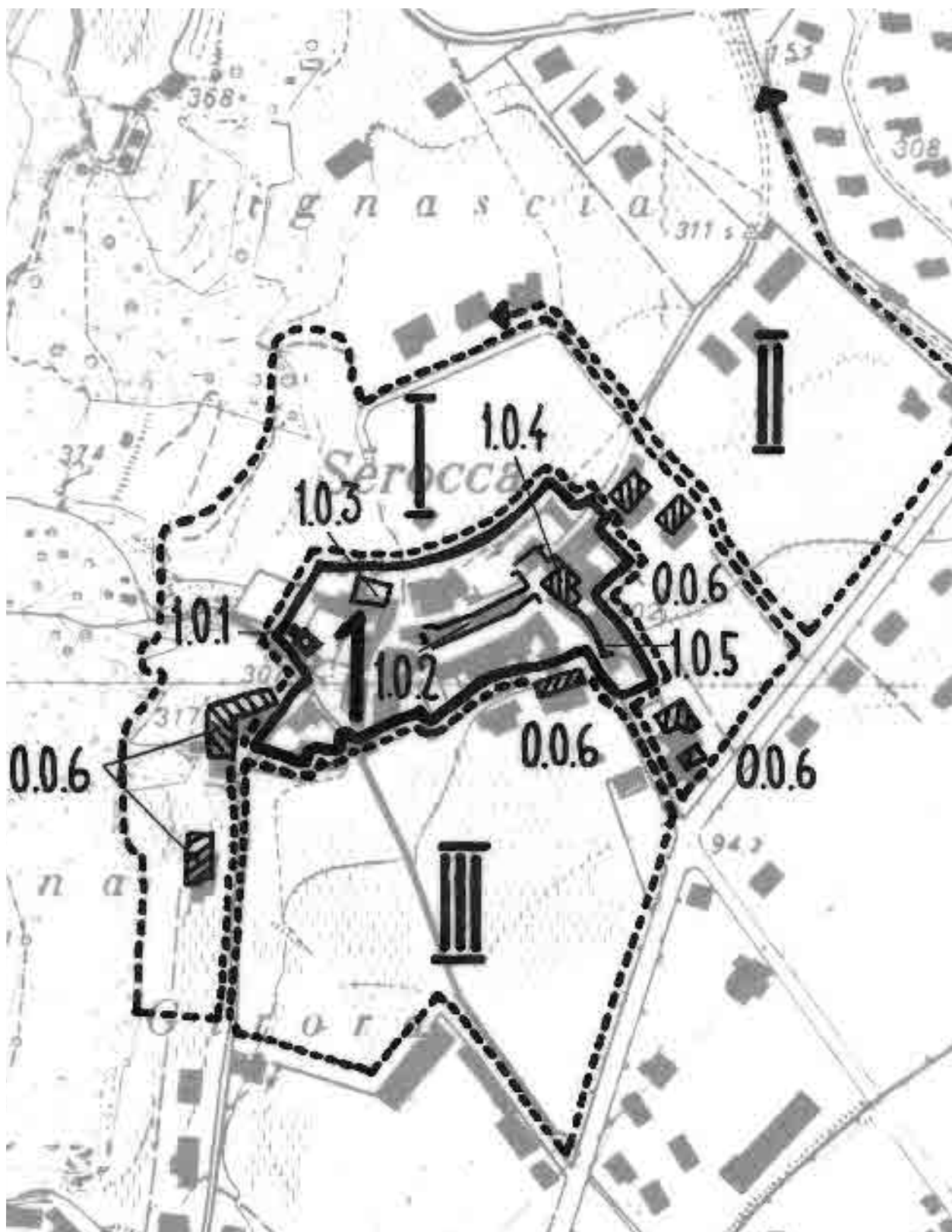
(Per le definizioni dettagliate delle categorie e dei simboli si veda il foglio esplicativo)

	Categoria di rilievo	Obiettivo di salvaguardia	
P Perimetro edificato	A - Sostanza originaria esistente	A - Conservazione della sostanza	X ottime (qualità/significato)
G Gruppo edilizio	B - Struttura originaria esistente	B - Conservazione della struttura	/ buone (qualità/significato)
	C - Tipi e epoche diverse coesistenti	C - Conservazione del carattere	
			E Elemento eminente
I-Ci Interni Circoscritti	a - parte irrinunciabile	a - salvaguardia della destinazione	o Elemento segnalato
I-Or Interni Orientati	b - parte significativa minacciata	b - salvaguardia delle caratteristiche	o Elemento perturbante

**P Perimetro edificato, G Gruppo edilizio,
I-CI Interni Circoscritti, I-Or Interni Orientati,
E Elemento eminente**

			Categ. di rilievo	Qualità spaziali	Qualità storico arch.	Significato	scopo di conservazione segnalato	perturbante	Foto n.
I-Or	IV	Pendio a sud-ovest, area ineditata, boschiva verso ovest e coltiva verso est; importante per la salvaguardia del vecchio nucleo abitativo e in quanto area di protezione della cappella	a			X	a		
E	1.0.1	Corte, spazio privato situato nella parte settentrionale del nucleo, accessibile da un passaggio porticato; delimitata da portali ad arco con portoni in legno di accesso ai cortili e giardini contigui e da edifici a tre piani con facciate ricoperte da folti rampicanti e arricchite dal loggiato ad archi o dal ballatoio in legno				X	A		21, 22
	1.0.2	Rustici riattati, schiera di fienili e stalle ordinata all'entrata settentrionale del nucleo; la parte terminale verso sud, trasformata in appartamenti, contrasta leggermente con le preesistenze per il nuovo disegno delle facciate e la presenza di un tetto-terrazza						o	11
	1.0.3	Casa unifamiliare di recente costruzione sorta a sud del nucleo e ad est della cappella; contrasta leggermente con le preesistenze						o	44
	1.0.4	Gruppo di edifici recenti o riattati, con casa unifamiliare situata a nord del nucleo e vecchie abitazioni site al limitare occidentale, recentemente riattate, ampliate e alterate nel volume e nel disegno originari; notevole contrasto con il patrimonio edilizio storico						o	3, 4, 6, 8, 14 38-46
E	1.0.5	Cappella del XVI sec. dedicata ai SS. Carlo e Rocco, situata al limitare meridionale del nucleo, accessibile da una scala parallela alla strada che conduce al sagrato racchiuso e sostenuto da mura; edificio a pianta rettangolare, orientato verso nord-est, con facciata principale intonacata e tinteggio sbiadito; facciate laterali in parte ricoperte da intonaco rasapietra; retro arricchito da un avancorpo con aperture ad archi sui tre lati				X	A		34-43-45

Figura 7 Nucleo di Serocca. Estratto inventario ISOS



scala 1: 2'500

**P Perimetro edificato, G Gruppo edilizio,
I-CI Interni Circoscritti, I-Or Interni Orientati,
E Elemento eminente**

			Categ. di rilievo	Qualità spaziali	Qualità storico arch.	Significato	scopo di conservazione segnalato	perturbante	Foto n.
	Numero	Definizione							
P	1	Nucleo storico abitativo a struttura compatta, con piazza centrale e corte contigua definiti da schiere ordinate lungo la via di penetrazione e lungo i due percorsi interni; a ovest del nucleo cappella del XVII sec; ad est della piazza centrale area adibita a parcheggio; presenza di rustici ai margini del nucleo, due piani, facciate non intonacate o intonaco rasapietra, alcuni riattati ad abitazioni	A	X	/	X	A		
I-Ci	I	Pendio pressoché ineditato, coltivato a vigna sulle balze e destinato al pascolo nella parte pianeggiante a nord; importante sfondo naturale dell'insediamento	a			X	a		
I-Or	II	Area pianeggiante delimitata ad est dalla strada cantonale, oggi solo in parte destinata a sfruttamento agricolo, edificata negli ultimi decenni	b			/	b		
I-Ci	III	Piano delimitato ad est dalla strada cantonale, area prativa con alberi da frutto e vigne; importante cornice naturale di sottolineatura del nucleo storico	a			X	a		
E	1.0.1	Cappella dedicata a S. Giuseppe, edificio intonacato a pianta rettangolare con coro e facciata ritmata da pilastri ionici, decorata da stemma sopra l'arco trionfale, affacciata su piccolo sagrato racchiuso e sostenuto da mura, collegato da una scala al vuoto pubblico antistante; 1690				X	A		5
E	1.0.2	Vuoti pubblici, consistenti in una piazza centrale a pianta allungata, definita da schiere di rustici e abitazioni con panchine di granito a lato dei portoni e in un secondo spazio, attraversato dalla via principale, arricchito da una fontana entro nicchia ad arco, sormontata da timpano, in origine forse portale d'accesso del giardino retrostante				X	A		8-9-12-23-24

Spiegazioni in breve

(Per le definizioni dettagliate delle categorie e dei simboli si veda il foglio esplicativo)

	Categoria di rilievo	Obiettivo di salvaguardia	
P Perimetro edificato	A - Sostanza originaria esistente	A - Conservazione della sostanza	X ottime (qualità/significato)
G Gruppo edilizio	B - Struttura originaria esistente	B - Conservazione della struttura	/ buone (qualità/significato)
	C - Tipi e epoche diverse coesistenti	C - Conservazione del carattere	
			E Elemento eminente
I-CI Interni Circoscritti	a - parte irrinunciabile	a - salvaguardia della destinazione	o Elemento segnalato
I-Or Interni Orientati	b - parte significativa minacciata	b - salvaguardia delle caratteristiche	o Elemento perturbante

**P Perimetro edificato, G Gruppo edilizio,
I-CI Interni Circoscritti, I-Or Interni Orientati,
E Elemento eminente**

Numero	Definizione	Categ. di rilievo	Qualità spaziali	Qualità storico arch.	Significato	scopo di conservazione segnalato	perturbante	Foto n.
1.0.3	Palazzo Quadri, edificio borghese a tre piani, con facciata principale rivolta al giardino, con portico e logge ad arco ritmati da colonnine di granito; il portico si apre con un arco sul fronte orientale dando su un cortile interno chiuso da un portale; sec. XVII					o		6
1.0.4	Edifici riattati ad uso abitativo, senza riguardo per le caratteristiche originarie (aperture, tetto terrazza e intonaco), contrastano con gli altri edifici della piazza e con le palazzine borghesi					o		8-24
E 1.0.5	Palazzine borghesi caratterizzanti l'accesso principale al nucleo; presentano sottotetto chiuso con aperture quadrate e facciata principale ritmata da marcapiani; l'edificio più a nord è arricchito anche dal coronamento in stucco del portone d'accesso e delle finestre e dal bugnato gentile al piano terreno; sec. XVIII			X	A			22
0.0.6	Edifici recenti abitativi a diretto contatto con il nucleo, contrastanti con il patrimonio edilizio storico e alteranti l'immagine dell'insediamento e del paesaggio circostante; i corpi aggiunti ad un edificio all'entrata a sud del nucleo, dell'inizio del sec. XX, ne alterano notevolmente volumetria e aspetto originario, sminuendo la sua importanza di elemento marcante l'accesso al nucleo					o		19-20-21-28-31

2.4. SITUAZIONE ODIERNA: CARATTERISTICHE - PROBLEMATICHE

Alle pagine precedenti è stata illustrata l'evoluzione spaziale dei nuclei e come sono giunti sino ad oggi con la struttura che presentano attualmente.

Dal punto di vista territoriale, in tutti sono più o meno riconoscibili le caratteristiche insediative originali come vie di comunicazione, aggregazioni ed orientamenti edilizi, spazi pubblici di una certa importanza, relazioni con il resto del territorio comunale.

Da un punto di vista architettonico sono poche le costruzioni nobili con tratti di pregio. I nuclei sono perlopiù costituiti da edifici abitativi con aspetto estetico semplice, molti dei quali già ristrutturati. Originariamente è probabile che sussistessero molte più stalle ed edifici agricoli che con il tempo sono stati trasformati in abitazioni.

Allo stato attuale è possibile mettere in rilievo le seguenti situazioni problematiche presenti, in maniera più o meno marcata, in tutti e tre i nuclei.

- Realizzazione di interventi di ristrutturazione di edifici esistenti che hanno alterato le caratteristiche architettoniche originali indebolendo in questo modo il valore di testimonianza storico-artistica degli insediamenti.
- Modifica delle volumetrie esistenti od introduzione di nuovi volumi senza rispetto per la struttura insediativa originale con indebolimento dell'identità urbanistica dei nuclei.
- Edificazione di costruzioni nelle zone residenziali di contorno dei nuclei in posizione troppo ravvicinata e dal carattere insediativo ed architettonico estraneo ai nuclei, con conseguente perdita di riconoscibilità degli stessi all'interno del territorio comunale.
- Mancanza o uso casuale degli spazi pubblici, in particolare nei punti di contatto con il resto del territorio comunale.

Gli obiettivi del PRP sono da una parte la salvaguardia dei nuclei e dall'altra il loro sviluppo nel rispetto della loro identità evitando un atteggiamento di conservazione museale (divieto di ogni modifica dell'esistente).

Partendo dai loro tratti peculiari, in particolare quelli urbanistici, emersi nella fase di analisi territoriale, si è deciso di proporre una serie di azioni per rinforzare la loro identità all'interno del territorio comunale illustrate nel capitolo 4.2 relativo al modello urbanistico.

3. PIANO DI INDIRIZZO

3.1. PIANO DI INDIRIZZO

Il Piano particolareggiato dei nuclei storici di Agno si è posto come obiettivo principale la salvaguardia del patrimonio storico, architettonico ed urbanistico degli insediamenti antichi di Cassina, Serocca ed Agno.

Il Piano di indirizzo si è quindi fondato sull'analisi storico-territoriale e sull'esame della situazione odierna del patrimonio edilizio e degli spazi liberi dei comparti territoriali individuati.

Da questa fase di analisi è scaturito un concetto di salvaguardia dei nuclei storici, che contemplava anche una coerente e motivata possibilità di sviluppo edilizio. Tale concetto è stato concretizzato in un modello urbanistico, che consentisse la visione d'insieme delle scelte effettuate e dei loro effetti sul tessuto edilizio esistente, in schede analitico-normative mappale per mappale. Sia il modello urbanistico sia le schede presentavano carattere indicativo.

È stata quindi eseguita una catalogazione di tutti gli edifici, a seconda delle loro caratteristiche, in cinque categorie corrispondenti ad altrettante filosofie o modalità di intervento: dalla tutela assoluta della sostanza architettonica originale per gli edifici di particolare valore, alla ristrutturazione con linguaggio contemporaneo di edifici rustici, alla nuova edificazione di complemento del tessuto edilizio esistente. In particolare, le categorie di intervento erano le seguenti: Tutela; riattamento conservativo; riattamento tradizionale; riattamento particolare; nuova edificazione (tassello edilizio).

Il modello urbanistico è stato quindi tradotto in atti pianificatori di carattere vincolante, secondo i disposti della LALPT; in questa fase, le norme di attuazione sono state redatte in forma descrittiva sottoforma di "indirizzi normativi".

3.2. ESAME PRELIMINARE CANTONALE

La presa di posizione sull'Esame preliminare cantonale è rassegnata nel documento *Presa di posizione sull'esame preliminare del 27.10.2009* (Planidea SA, giugno 2009). Per i dettagli si rimanda al documento citato.

Nel documento menzionato è stato elaborato il riassunto dei punti principali sollevati dal Cantone; è stata elaborata una proposta di presa di posizione all'indirizzo del Municipio, con conseguente parziale aggiornamento degli atti (schede analitico-normative).

L'Esame preliminare sul Piano di indirizzo di PRP da parte del Dipartimento del Territorio è stato sostanzialmente positivo in linea generale.

Le richieste principali formulate possono essere così riassunte:

- approfondire le informazioni contenute nelle schede per consentire degli interventi più mirati (contenuto storico-architettonico)
- esaminare più in dettaglio il modello urbanistico motivando maggiormente le scelte progettuali per ciò che riguarda i nuovi tasselli edilizi e gli ampliamenti in verticale
- riflettere sulle categorie d'intervento cercando di limitarle e finalizzarle maggiormente ad una visione che miri alla conservazione e tutela dell'insieme dei corpi edilizi dei nuclei storici
- chiarire il valore vincolante o indicativo degli atti costitutivi del PRP
- completare la lista dei beni culturali d'interesse locale con l'introduzione di perimetri di rispetto e zone d'interesse archeologico.

Il Dipartimento del Territorio formulava poi osservazioni su aspetti puntuali.

3.3. OSSERVAZIONI DEGLI INTERESSATI

La presa di posizione sulle osservazioni degli interessati è rassegnata nel documento *Presa di posizione su osservazioni* (Planidea SA, marzo 2012). Per i dettagli si rimanda al documento citato.

Nel documento menzionato è stato fatto il riassunto delle singole osservazioni ed è stata elaborata una proposta di presa di posizione all'indirizzo del Municipio; quest'ultima ha comportato inoltre specifici approfondimenti sui temi seguenti:

- perimetro di PRP del nucleo storico di Cassina
- previsione di nuovi posteggi pubblici a Cassina
- possibilità di eliminazione dei posteggi privati dai nuclei
- sottrazione di terreno agricolo (con particolare riferimento al nuovo vincolo di posteggio pubblico a Cassina)

Sono state quindi affrontate altre tematiche particolari trattate rispettivamente dalle singole osservazioni: ad esempio la previsione di nuovi tasselli edilizi, il perimetro di PRP del nucleo, le modifiche di dettaglio delle schede analitico - normative, ...

Delle 7 osservazioni introdotte dagli interessati, 2 sono state accolte, 4 parzialmente accolte, 1 respinta.

3.4. AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI DI PRP

Per quanto riguarda in particolare il modello urbanistico, si segnala che il Municipio ha dato seguito alle richieste del DT rivalutando tutte le situazioni dei nuovi tasselli edilizi ed ampliamenti; ha quindi formulato una proposta meno estesa e comprensiva di pochi elementi di progetto.

In particolare il nuovo modello urbanistico è stato impostato in base ai seguenti criteri:

- valorizzazione degli spazi liberi esistenti
- conservazione delle proporzioni degli edifici esistenti
- mantenimento delle differenze di allineamento orizzontale e verticale ove esistenti in quanto testimonianze della stratificazione storica dell'edificato
- conservazione dei muri in sasso di confine esistenti se di pregio.

Il Municipio ha in questo modo voluto conciliare il modello evolutivo proposto con il Piano di indirizzo, che prevedeva possibilità edilizie (nuovi tasselli) più diffuse ma coerenti e motivate, con l'atteggiamento maggiormente conservativo richiesto dal DT.

Parallelamente, è stata rivista la classificazione secondo categorie degli edifici riducendole a 3:

- riattamento conservativo integrale
- riattamento conservativo semplice
- nuovo tassello / ampliamento verticale

Infine, si è chiarito il carattere vincolante o indicativo degli atti costitutivi del PRP. In particolare, presentano carattere vincolante i piani settoriali e le NAPRP (comprensive del piano delle categorie d'intervento e della definizione degli ampliamenti particolari).

Infine è stata aggiornata la mappa catastale e, di conseguenza, sono stati adeguati i riferimenti ai mappali ed ai subalterni che hanno subito modifiche.

Sulla base delle prese di posizione rispettivamente sull'Esame preliminare e sulle osservazioni degli interessati, si è quindi proceduto al presente aggiornamento degli atti di PRP.

4. MODELLO URBANISTICO E SCHEDE CON INDIRIZZI PROGETTUALI

4.1. PREMESSA

Il modello urbanistico e le schede con gli indirizzi progettuali hanno **carattere indicativo** e costituiscono una possibile modalità di concretizzazione delle disposizioni previste dagli atti di PRP di carattere vincolante.

Tale impostazione è stata scelta dopo aver constatato che è inopportuno costringere le intenzioni dei privati all'interno di indicazioni architettoniche vincolanti per il semplice fatto che tali indicazioni hanno una componente soggettiva che non può essere trascurata. Inoltre le intenzioni o le esigenze dei privati non sono conosciute o possono esserlo solo parzialmente attraverso la procedura di consultazione. Le stesse possono modificarsi col tempo.

Si tratterà quindi di saper inserire il progetto del privato nel quadro generale auspicato dell'Ente pubblico (modello urbanistico e schede) in modo da trovare una sintesi operativa efficace nell'interesse generale e del singolo, cioè di introdurre un principio interattivo fra pubblico e privato nella progressiva realizzazione degli obiettivi di valorizzazione dei nuclei storici.

Per i motivi esposti sopra il carattere del modello urbanistico e delle schede del progetto dell'Ente pubblico deve essere indicativo.

Quale modalità operativa è istituito l'obbligo, da parte del privato, di indicare in modo esaustivo, in sede di relazione tecnica accompagnante la domanda di costruzione, i riferimenti del progetto privato al modello urbanistico ed alle schede.

Il **modello urbanistico** raffigura l'assetto territoriale complessivo auspicato sulla base di principi di tutela e promozione dei nuclei storici. Esso fornisce il quadro all'interno del quale indirizzare gli interventi dei privati e dell'Ente pubblico in maniera coerente rispetto all'ordine territoriale auspicato.

Le **schede con gli indirizzi di progetto** forniscono indicazioni di tipo urbanistico ed architettonico puntuali (per i singoli mappali) e rappresentano anch'esse un indirizzo-guida per gli interventi dei privati e dell'Ente pubblico al fine di realizzare gli obiettivi del PRP.

Modello urbanistico e schede con gli indirizzi progettuali sono dunque due strumenti che agiscono su due livelli distinti ma complementari: generale (quadro complessivo – modello urbanistico) e puntuale (singolo edificio – schede con indirizzi di progetto).

All'interno delle schede, per completezza di informazione, sono riportate anche le informazioni di carattere vincolante relative ai singoli mappali (categoria di intervento; definizione dell'ampliamento particolare ammesso).

Per contro, i principi minimi inderogabili volti all'obiettivo di tutela e promozione dei nuclei, sono inseriti negli atti di PRP che presentano carattere vincolante (piani settoriali; norme di attuazione).

4.2. MODELLO URBANISTICO

Gli elementi del modello urbanistico sono i seguenti:

- Insedimenti

Sono segnalati gli edifici principali esistenti e due tipi di ampliamento dell'edificazione esistente:

- **Nuovi tasselli edilizi (ampliamenti orizzontali in forma di completamento del tessuto edilizio)**
In linea generale l'altezza va riferita a quella di edifici nelle vicinanze. Indicazioni particolari sono fornite nelle schede con gli indirizzi di progetto.
- **Ampliamenti verticali in forma di completamento dell'assetto volumetrico generale degli insediamenti**
Questi sono indicati sul modello urbanistico con un asterisco giallo. Rappresentano un completamento del tessuto edilizio nella dimensione verticale, per un miglioramento dei fronti di facciata o per il ridisegno volumetrico di un comparto.

Oltre agli edifici principali sono indicati gli **edifici secondari** ed i **passaggi coperti**.

- Spazi liberi urbani e spazi liberi naturali

Gli **spazi liberi urbani** sono composti da due tipologie di spazi: le corti storiche caratteristiche dell'impianto urbano tradizionale (aperte o chiuse, spazi di aggregazione di edifici) e altri spazi pavimentati annessi alle costruzioni.

Gli **spazi liberi naturali** sono i giardini, gli orti, i prati, i campi, i vigneti, per lo più situati ai margini degli insediamenti. All'interno di questi spazi sono segnalati alcuni alberi esistenti da proteggere.

- Aree destinate al traffico

Si tratta delle **aree di circolazione pedonale e veicolare**, quindi dei percorsi pedonali (comprese le piazze) e delle strade.

Sono anche segnalati i posteggi pubblici di servizio ai nuclei e le nuove alberature di progetto introdotte dal PRP per valorizzare le aree pubbliche (alberi su strade, piazze e posteggi)

Il modello urbanistico per ogni nucleo è stato elaborato con l'obiettivo di realizzare i seguenti indirizzi pianificatori:

- migliore definizione degli spazi pubblici esistenti;
- salvaguardia degli spazi liberi privati, in particolare quelli di contorno ai nuclei, in qualità di spazi-cuscinetto rispetto all'edificazione circostante;
- promozione della pedonalizzazione dei vicoli interni ai nuclei grazie alla sistemazione di posteggi pubblici nelle immediate vicinanze riservati sia agli abitanti che ai visitatori;
- completamento del tessuto costruito (ampliamenti e nuovi tasselli edilizi) indirizzata alla ristrutturazione urbanistica dei nuclei (chiarezza dell'impianto, qualità degli spazi pubblici).

Nei capitoli che seguono sono illustrati nel dettaglio i contenuti dei modelli urbanistici dei tre nuclei. Per quanto riguarda i nuovi tasselli edilizi mappale per mappale si veda il cap.6.3.

4.2.1. Nucleo di Cassina

Precisazione della conformazione degli spazi pubblici

La struttura insediativa originale di Cassina è relativamente ben conservata. Il PRP predispone dunque degli interventi minimi finalizzati ad una migliore definizione spaziale di Via Giuseppe Quadri (in particolar modo all'entrata del nucleo): il nuovo tassello sui mapp. 93-94 e la definizione dei vincoli per l'edificazione sul mapp. 56 (zona R3).

Proseguendo lungo la via Quadri, dopo la strettoia segnata dagli edifici ai mapp. 93-94 sul lato sud e 101 sul lato nord, vi è uno spazio libero. Si tratta di una piazzetta formata in parte da sedimi pubblici e in parte dai sedimi privati (mapp. 102, 103 e 108); dal profilo spaziale, essi costituiscono tuttavia uno spazio libero unitario delimitato dai fronti degli edifici esistenti. Al fine di mantenere questa conformazione spaziale, si inserisce nelle norme il divieto di formazione di opere di cinta e di edifici secondari (vedere cap. 6.3.1).

Completamento volumetrico di edifici esistenti

Attraverso nuovi tasselli edilizi o sopraelevazioni commisurati alla situazione si ricerca una migliore definizione degli spazi pubblici (vedere paragrafo precedente) o un migliore assetto volumetrico di stabili esistenti; per esempio la chiusura del volume al mapp. 96 o le sopraelevazioni ai mapp. 109 e 150.

Nuovo posteggio pubblico

Posizionato a nord del nucleo, rappresenta il terminale di Via Ortaccio ed è al servizio del nucleo e dei visitatori. E' previsto su due livelli interrati con sistemazione del tetto a verde per integrarsi negli spazi liberi naturali adiacenti.

4.2.2. Nucleo di Serocca

Precisazione e rivalutazione dei punti di entrata al nucleo

Per quanto riguarda il punto di penetrazione est del nucleo, su Via Fontanelle si propone di offrire una possibilità di ampliamento all'edificio presente sul mappale 597 in contiguità con le facciate "cieche" degli edifici esistenti.

A sud invece si arriva al nucleo attraverso Via Girora e la prima cosa che si vede è la facciata laterale dell'oratorio di San Giuseppe che si affaccia su uno spiazzo senza carattere. Si propone dunque la posa di alcuni alberi per la riqualifica di questo spazio.

Ridisegno del fronte sud del nucleo

Questa operazione è possibile attraverso l'ampliamento orientato degli edifici esistenti in modo tale da "riempire" alcuni spazi liberi privati sui mappali 591 e 592.

Completamento del fronte nord-ovest

Sul fronte nord-ovest del nucleo (mapp. 1050) viene ammesso un nuovo tassello edilizio a contatto con le facciate esistenti. Per contro, in corrispondenza dei restanti spazi liberi sui mappali 614 e 1561, il rapporto con lo spazio pubblico è definito dall'importante muro in sasso esistente; pertanto non sono previsti ulteriori tasselli edilizi.

Collegamento pedonale con Via Mondadiscio

Via Mondadiscio si trova a monte del nucleo di Serocca.

Le varianti di PR prevedono un collegamento pedonale fra il nucleo e la piazza terminale di Via Mondadiscio. Lo stesso attraversa la corte al mappale 543. Questo collegamento è finalizzato ad offrire agli utenti ed abitanti della zona residenziale sopra il nucleo di Serocca una percorrenza alternativa rispetto ai tracciati veicolari ed a legare il nucleo stesso al territorio edificato circostante.

Pianificazione in atto nel comparto a sud del nucleo

Si tratta dell'area compresa fra Via Girora, la Strada Regina, il fronte sud del nucleo e Via Fontanelle per la quale è in atto la pianificazione dettagliata di un nuovo quartiere. Gli elementi urbanistici del nuovo quartiere sono i seguenti:

- edificazione contenuta in altezza con uno spazio libero attorno al corso d'acqua;
- mantenimento di spazi liberi non edificabili a contatto col fronte sud del nucleo;

- realizzazione di un percorso pedonale fra il nucleo, il nuovo quartiere e la Strada Regina come percorso alternativo attrattivo rispetto a Via Fontanelle e Via Girora (gli attuali assi veicolari di accesso al nucleo);
- realizzazione di un posteggio pubblico interrato (superficie del tetto trattata a verde-giardino) all'entrata ovest del nucleo;
- realizzazione di infrastrutture pubbliche (ipotesi di una sede di scuola materna) con annesso parco giochi a contatto col fronte sud del nucleo. Il parco giochi è previsto ad un uso pubblico (non esclusivamente utilizzato dai bambini nel caso di realizzazione della scuola materna), in particolare destinato alle famiglie del nucleo.

Il nuovo quartiere prevede dunque una serie di contenuti urbanistici che rappresentano elementi di transizione spaziale e funzionale fra il nucleo e le zone edificabili di contorno.

4.2.3. Nucleo di Mondonico

Il nucleo di Mondonico è formato dall'aggregazione di pochi edifici tradizionali per i quali si prevede soprattutto la tutela delle caratteristiche a scala architettonica.

Riqualificazione Piazza Luigi Rusca

A scala urbanistica ci si è concentrati sulla riqualificazione della Piazza Luigi Rusca attraverso il mantenimento delle attuali forma e dimensioni della piazza stessa e la conservazione degli spazi liberi privati esistenti. Storicamente, l'ingresso al nucleo di Mondonico non risulta infatti caratterizzato da uno spazio pubblico di dimensioni notevoli.

L'utilizzo di una pavimentazione adeguata al contesto e la continuità con i vicoli del nucleo consentiranno la valorizzazione di questo spazio.

Il fronte edilizio a monte è stato completato tramite l'aggiunta di un tassello edilizio al mappale 502. Per contro, il mapp. 501 è stato mantenuto libero da edificazione; in questo modo si è conservato il distacco rispetto al complesso edilizio costituito dai mappali 474-497-499, autonomo dal profilo architettonico ed urbanistico, ed è stata preservata la visuale dalla strada pubblica (mapp. 978) verso valle.

Edificazione estranea al contesto di nucleo

Si è posto il problema di come trattare gli edifici presenti ai mappali 492, 493 e 494 (a valle del nucleo) con caratteristiche architettoniche ed insediative completamente estranee al nucleo.

Si è rinunciato ad inserire tali fondi all'interno del perimetro di PRP poiché la loro situazione non potrebbe essere sanata da una normativa di nucleo.

Gli edifici esistenti hanno in pratica già sfruttato le quantità edificatorie ammesse dalla zona edificabile R2 ed il rispetto di altri parametri edificatori (arretramento dall'aera pubblica, distanza da confine) determina in sostanza un congelamento della situazione attuale.

Resta sottinteso che, nel caso di una domanda di costruzione su questi tre mappali, bisognerà prestare particolare attenzione al rispetto del vicino nucleo.

INSEDIAMENTI

-  edifici principali esistenti
-  ampliamenti orizzontali (nuovi tasselli edilizi)
-  ampliamenti verticali
-  edifici secondari
-  passaggi coperti

SPAZI LIBERI URBANI

-  corti
-  altri spazi pavimentati

SPAZI LIBERI NATURALI

-  giardini, orti, prati, campi, vigneti

AREE PUBBLICHE /TRAFFICO

-  strade
-  spazi e percorrenze pedonali
-  posteggi pubblici al coperto arredati a verde
-  sentieri



alberature esistenti



alberature di progetto



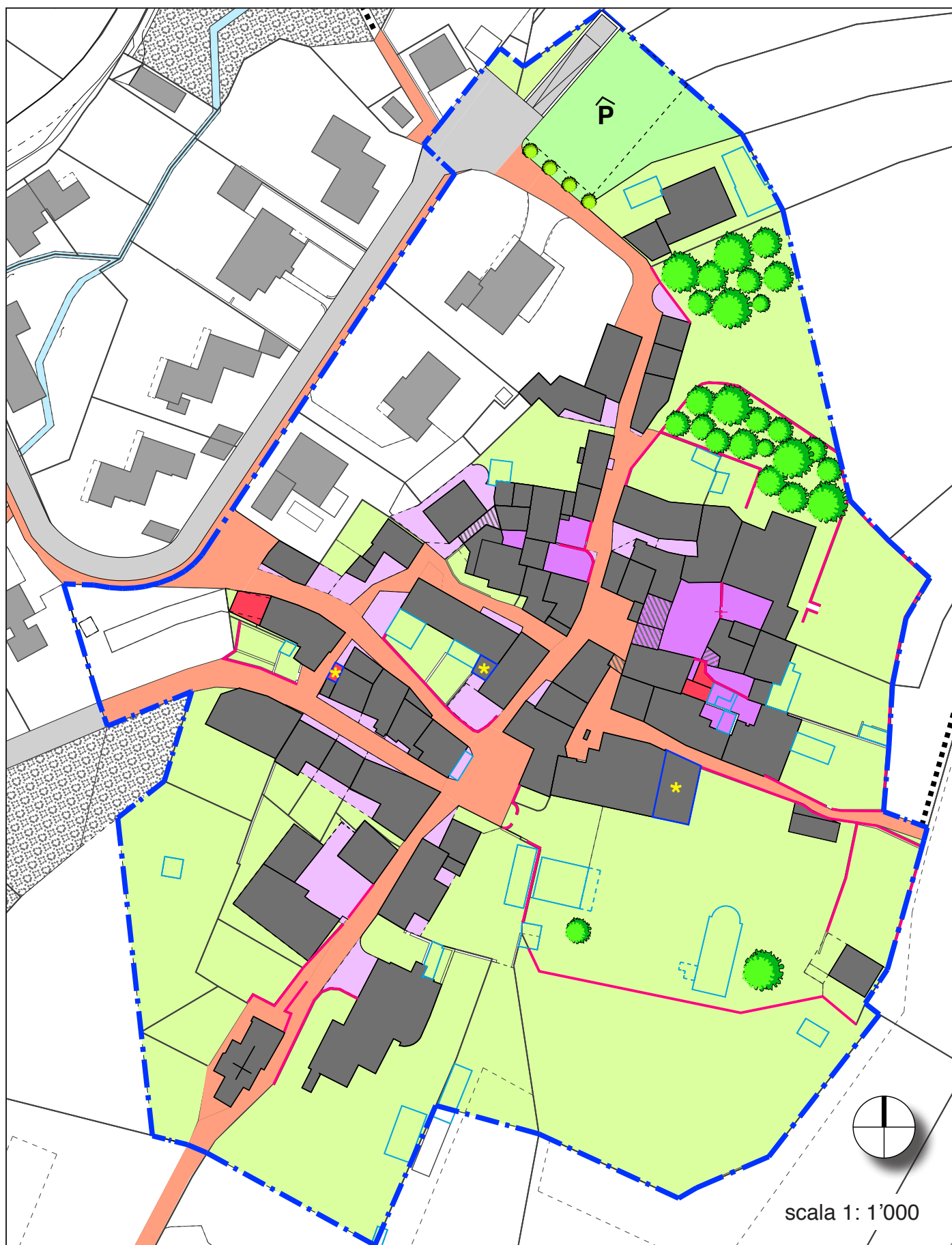
muri a secco



portali



perimetro PRP

Figura 8 **Modello urbanistico del nucleo di Cassina.**

INSEDIAMENTI

-  edifici principali esistenti
-  ampliamenti orizzontali (nuovi tasselli edilizi)
-  ampliamenti verticali
-  edifici secondari

SPAZI LIBERI URBANI

-  altri spazi pavimentati

SPAZI LIBERI NATURALI

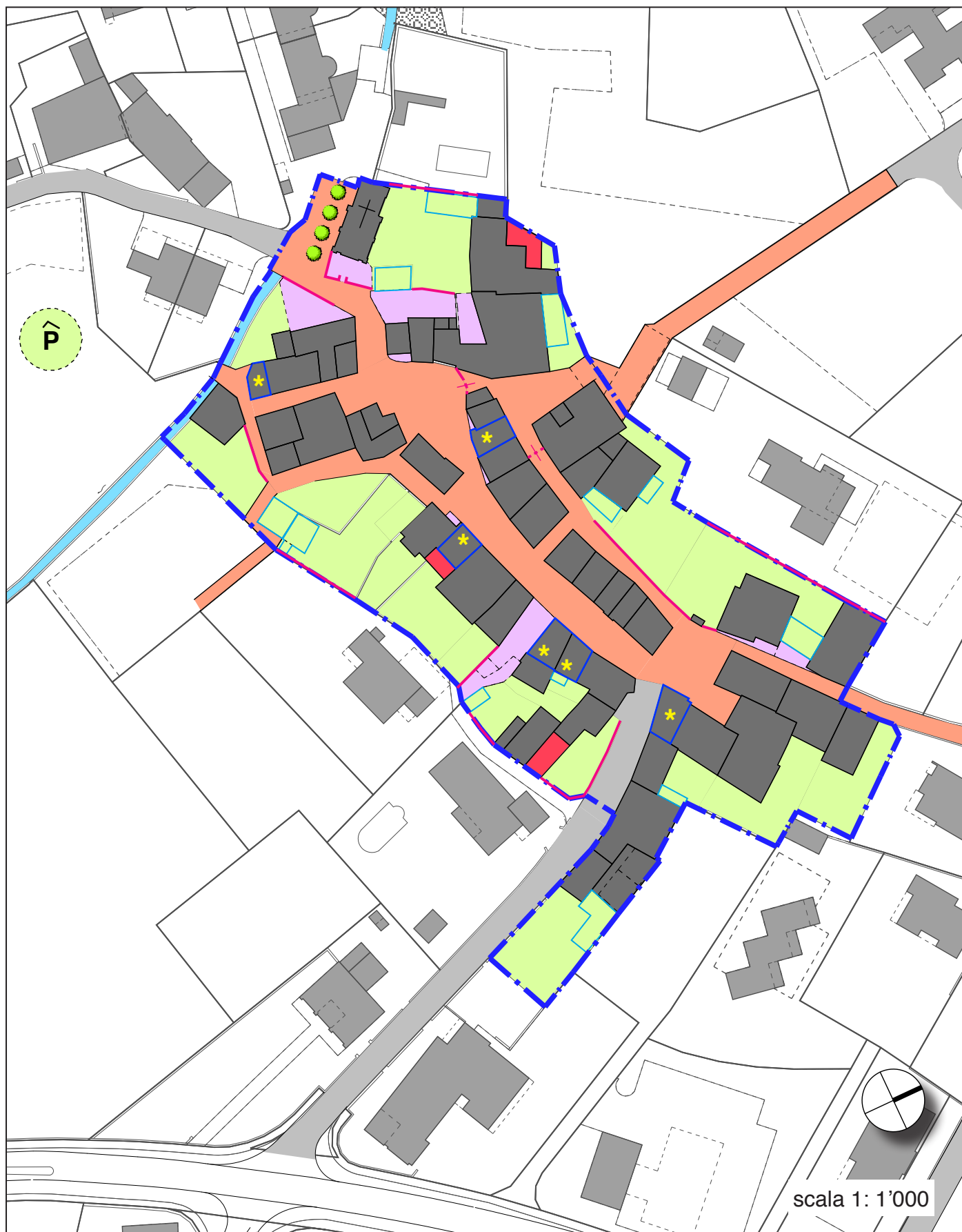
-  giardini, orti, prati, campi, vigneti

AREE PUBBLICHE /TRAFFICO

-  strade
-  spazi e percorrenze pedonali
-  posteggi pubblici al coperto arredati a verde

-  riali
-  alberature esistenti
-  muri a secco
-  portali

-  perimetro PRP

Figura 9 **Modello urbanistico del nucleo di Serocca.**

INSEDIAMENTI

-  edifici principali esistenti
 -  ampliamenti orizzontali (nuovi tasselli edilizi)
 -  ampliamenti verticali
 -  edifici secondari
 -  passaggi coperti
-

SPAZI LIBERI URBANI

-  altri spazi pavimentati

SPAZI LIBERI NATURALI

-  giardini, orti, prati, campi, vigneti

AREE PUBBLICHE /TRAFFICO

-  strade
-  spazi e percorrenze pedonali
-  posteggi pubblici all'aperto arredati a verde



alberature esistenti



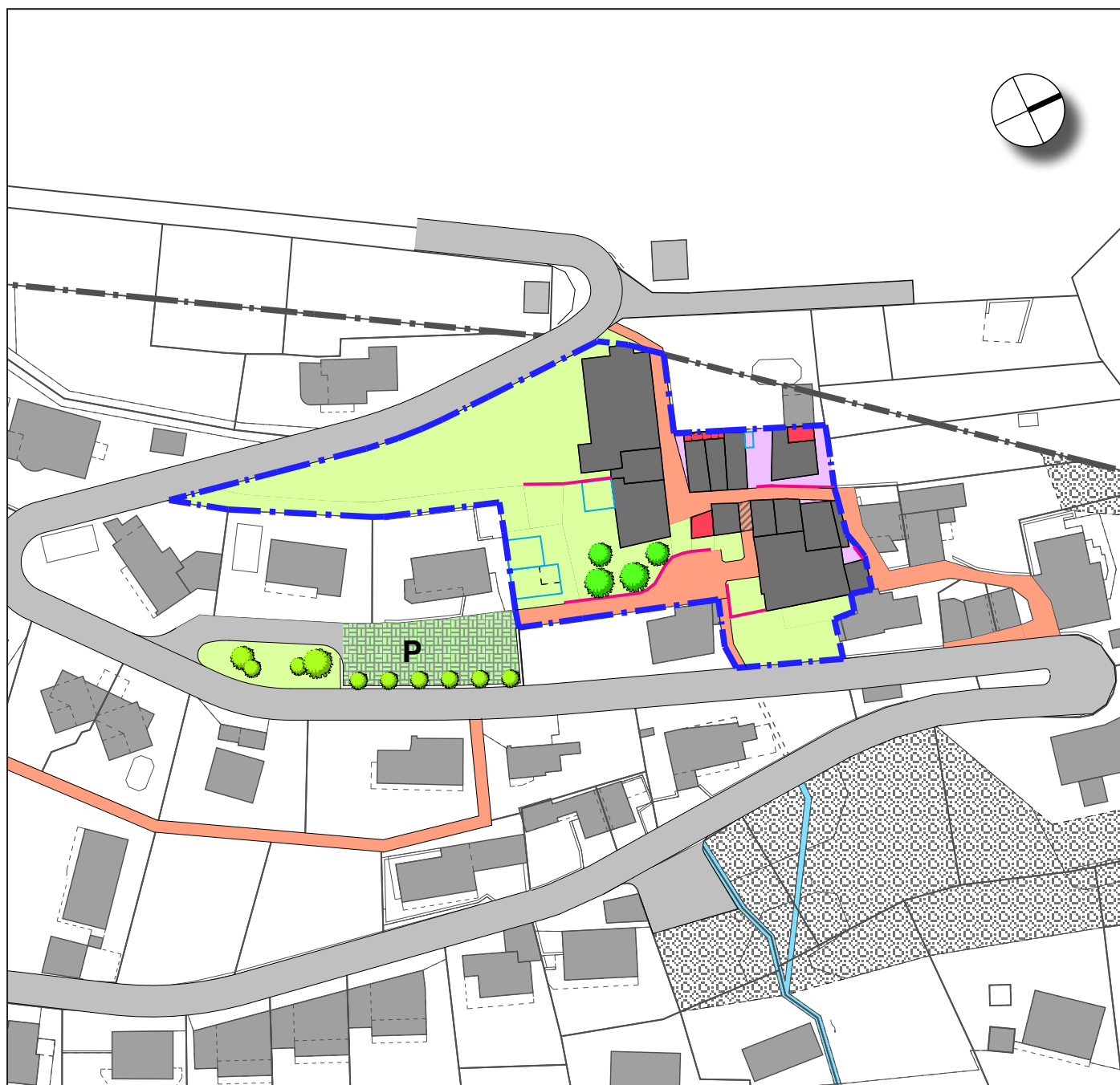
alberature di progetto



muri a secco



perimetro PRP

Figura 10 **Modello urbanistico del nucleo di Mondonico.**

scala 1: 1'000

4.3. SCHEDE CON INDIRIZZI PROGETTUALI

Le schede con gli indirizzi di progetto rappresentano una prefigurazione dell'ordine urbanistico ed architettonico auspicato per ogni singolo mappale ed hanno carattere indicativo.

Le schede, suddivise per nuclei, sono raccolte in un documento a parte. Sono state elaborate per ogni mappale, prendendo in considerazione le peculiarità di ogni edificio dei nuclei con il suo spazio di pertinenza ed altri elementi particolari.

Queste schede si riferiscono al momento del rilievo; al momento della domanda di costruzione, la situazione di questi elementi dovrà pertanto essere rivalutata.

Il contenuto delle schede si suddivide in due tipi di informazioni di carattere indicativo:

- il **piano d'assieme delle possibilità di intervento**: comprende le categorie di intervento (Piano delle categorie di intervento in allegato alle norme di attuazione NAPRP) ed altre informazioni di carattere indicativo
- l'**analisi dello stato di fatto** sugli elementi che compongono il mappale (edificio principale, spazio libero e loro caratteristiche) accompagnate da fotografie
- gli **indirizzi di progetto** come indicazioni dettagliate dei possibili interventi per quanto riguarda l'edificio principale, eventuali edifici secondari ed elementi complementari come gli spazi liberi, i passaggi coperti, le alberature, i muri ed altre particolarità

Per completezza delle informazioni sul singolo mappale, sono state riportate nella scheda (nel riquadro in basso a destra) anche le informazioni di carattere vincolante contenute nelle NAPRP; si tratta di:

- appartenenza dell'edificio principale alla rispettiva **categoria di intervento**
- estensione degli **ampliamenti particolari**

I capitoli che seguono spiegano il significato delle informazioni di carattere indicativo e rappresentano quindi una guida per l'interpretazione delle schede.

4.3.1. L'analisi dello stato di fatto

L'analisi dello stato di fatto si trova nella prima parte in alto delle schede, quella che riporta in pratica le informazioni conoscitive sul fondo.

Sono inserite informazioni sullo stato fisico della costruzione principale, sul suo aspetto esterno (facciata, serramenti, gelosie, materiale di copertura del tetto, numero dei piani), la tipologia dello spazio aperto annesso (prato, corte, giardino, superficie di risulta, ecc.) ed altri elementi particolari che possono caratterizzare il fondo ed essere degni di conservazione (per esempio decorazioni sull'edificio principale).

Tali indicazioni sono inserite nelle schede laddove è stato possibile accedere ai fondi e prendere visione chiaramente dello stato di fatto. In caso contrario le indicazioni sono state tralasciate.

Accompagnano la parte descrittiva alcune foto del fondo, effettuate sia con volo in elicottero, sia dal suolo. Le prime risultano particolarmente utili per la valutazione degli interventi sul volume e sul tetto.

L'analisi dello stato di fatto, e di conseguenza gli indirizzi di progetto, si sono avvalsi anche della documentazione esistente sui nuclei, ed in particolare:

- rilievi ISOS
- elenco dei giardini storici della Svizzera (ICOMOS)
- censimento dei beni culturali dell'Ufficio cantonale dei beni culturali e relative schede di rilevamento (SIBC).

4.3.2. Gli indirizzi di progetto

In questo capitolo si intende fornire alcune spiegazioni in merito al contenuto ed all'interpretazione delle schede riguardanti gli elementi descritti nelle stesse:

- A) edificio principale
- B) edificio secondario
- C) elementi complementari.

A) Edificio principale

Volume

Esclusione dell'ampliamento

In genere, per edifici appartenenti alla categoria del riattamento conservativo integrale.

In casi rari, per edifici appartenenti alla categoria del riattamento conservativo semplice, che attraverso una modifica del loro volume possono determinare una rottura dell'equilibrio insediativo di contorno. E' il caso per esempio di edifici la cui altezza supera di gran lunga l'altezza media delle costruzioni nel nucleo.

Piccole modifiche per questioni tecnico-costruttive sono comunque ammesse, come ad esempio una leggera sopraelevazione del tetto per regolarizzare il colmo, le gronde e le pendenze delle falde.

In alcuni casi, l'esclusione dell'ampliamento si riferisce solo alla dimensione verticale (sopraelevazione) e non a quella orizzontale. Tali casi sono segnalati nelle schede.

Ampliamento limitato

Ampliamenti orizzontali e verticali minimi, non segnalati nel piano d'assieme delle possibilità di intervento ma da valutare sulla base di una intenzione progettuale (domanda di costruzione).

Il concetto di ampliamento limitato è stato chiarito dalla giurisprudenza (vedere le sentenze all'**Allegato 1**) e corrisponde in pratica ad una modifica volumetrica che non altera fondamentalmente le proporzioni originali dell'edificio e permette una corretta integrazione dello stesso nell'ambiente di contorno.

Le necessità dei privati devono dunque essere inquadrate all'interno di questo concetto.

Ampliamento particolare

Sopraelevazioni ed ampliamenti orizzontali di una certa entità. Le prime sono segnalate con un asterisco giallo e contorno blu ed i secondi con aree di colore rosso sul piano d'assieme delle possibilità di intervento.

L'altezza di questi interventi è segnalata nelle osservazioni in calce alle schede.

La copertura di terrazze piane presenti all'ultimo piano di alcuni edifici dei nuclei è segnalata come sopraelevazione particolare poiché tale operazione è apparentabile ad una sopraelevazione di un piano, ciò in particolare dal profilo dell'impatto del nuovo volume verso gli edifici circostanti.

Aperture

Mantenimento aperture

Vengono così segnalate singole aperture o gruppi di aperture con caratteristiche di pregio, come ad esempio loggiati, aperture sottotetto, aperture con archi oppure intere facciate che a causa delle loro qualità estetiche non possono essere modificate poiché corrispondono ad un linguaggio architettonico tradizionale da conservare.

Cambiamenti minimi nelle dimensioni sono ammessi solo per ragioni strutturali o costruttive.

In nessun caso il ritmo e gli allineamenti, le proporzioni fra pieni e vuoti delle facciate, dei gruppi di aperture o delle singole aperture segnalate sotto questa categoria possono essere modificati.

Modifica aperture

Si tratta dei casi in cui le aperture sono disposte, completamente o solo in parte, in maniera casuale e hanno dimensioni o proporzioni inappropriate per il nucleo, anche a causa delle trasformazioni succedutesi nel tempo.

In caso di riattamento o ristrutturazione, il disegno delle facciate deve dunque essere sottoposto ad una riflessione e ad un progetto specifico che non rappresenti la semplice espressione dei bisogni funzionali interni.

La realizzazione di nuove aperture è possibile in generale per tutti gli edifici, a parte quelli per i quali la scheda indica espressamente il mantenimento delle aperture esistenti, alle seguenti condizioni:

- modulo rettangolare verticale in generale;
- modulo quadrato o rettangolare orizzontale per le aperture sottotetto;
- possibilità di introdurre nuovi loggiati secondo la tipologia locale sia per quanto riguarda le dimensioni delle aperture, sia per quanto riguarda il posizionamento in facciata;
- equilibrio del disegno di facciata (ritmo, frequenza, allineamento), prevalenza dei pieni sui vuoti.

Nel casi di trasformazione di stabili agricoli, le aperture originali possono essere mantenute (purché si inseriscano in un disegno di facciata armonioso) al fine di tramandare il segno della destinazione originale agricola.

Sotto questa indicazione rientrano anche le aperture esistenti che non corrispondono a moduli tradizionali e che in caso di intervento devono essere ridimensionate. E' per esempio il caso di facciate che presentano aperture con moduli orizzontali (a meno che non si tratti di aperture a solaio) di chiara e recente costruzione e senza qualità formali.

Tetto

L'obiettivo generale del PRP per quanto riguarda la copertura dei tetti è quello di preservare la tonalità rossa dei vecchi coppi tradizionali come forma di distinzione dei nuclei rispetto all'edificazione circostante. Per questo motivo le coperture ammesse sono: i coppi tradizionali, i coppi moderni argillosi con forma e colorazione simili a quelle dei coppi tradizionali e le tegole rosse.

Mantenimento copertura attuale

Questa indicazione riguarda i tetti in coppi ed in tegole rosse.

Sostituzione

Questa indicazione riguarda le altre tipologie di copertura (tegole marroni od altri materiali che non siano quelli ammessi dal PRP).

La modifica del materiale del tetto va effettuata nel caso di importanti lavori di riattazione, ristrutturazione e trasformazione (ed eventualmente ampliamento), quando si rende cioè necessaria anche la sostituzione della carpenteria o della copertura.

Non è per contro necessaria in caso di lavori di ordinaria manutenzione o di riattamento interno senza modifica dell'aspetto esterno (copertura ancora in buono stato).

Rivestimento di facciata

Mantenimento del materiale

Questa indicazione si riferisce a tipi di trattamenti di facciata da conservare o da riproporre nell'ambito della ristrutturazione perché caratteristici dell'edilizia tradizionale. E' per esempio il caso di edifici intonacati e tinteggiati con metodi tradizionali. Il tipo di rivestimento deve essere mantenuto ma non il colore che può essere cambiato.

Questa indicazione appare anche per edifici in pietra facciavista in buono stato poiché questo tipo di lavorazione è quasi scomparsa e vale quindi la pena di conservarne la memoria. In tal caso però non sussiste (come per le facciate intonacate) un obbligo assoluto di mantenere visibile la pietra in facciavista. E' data cioè la scelta fra il mantenimento o il rivestimento per motivi di ordine funzionale e tecnico (adattamento dell'edificio agli standard energetici attuali). In tal caso sono indicate le due possibilità: mantenimento del rivestimento di facciata o sua modifica.

Cambiamento del materiale

Questa indicazione si riferisce a pareti deturpate od in cattivo stato o nel caso di intonaci o colori palesemente fuori luogo per l'ambiente del nucleo (per la consistenza o per la tonalità). La modifica del materiale è obbligatoria, viene lasciata libertà di scelta in merito al nuovo trattamento di superficie (intonaco, tinteggio, colore).

B) Edificio secondario

Volume

Ampliamento non ammesso

Piccole modifiche di ordine tecnico e costruttivo sono comunque possibili.

Ampliamento ammesso

Questa indicazione è valida in genere per gli edifici che possono subire un cambiamento di destinazione (passaggio da edificio secondario ad edificio principale) e che, per questo scopo, necessitano di una modifica volumetrica (comunque limitata, da valutare secondo il principio dell'ottimale integrazione nel tessuto di contorno) per raggiungere l'abitabilità degli spazi interni.

Destinazione d'uso

Mantenimento

Un piccolo deposito, legnaia, un cantinotto od uno stallino non possono essere trasformati per ospitare attività lavorative o spazi d'abitazione (anche solo per hobby).

Cambiamento

E' possibile modificare la destinazione d'uso dell'edificio secondario per ospitare attività umane (residenza, lavoro, hobby), sia nel caso di una costruzione aggregata ad un edificio principale, sia nel caso di una costruzione indipendente caratterizzata da un volume sufficientemente grande per ospitare tali attività.

In genere questa indicazione è accompagnata dalla possibilità di ampliamento del volume per adattare gli spazi dell'edificio secondario alle necessità abitative o produttive.

Composizione architettonica

Libera

Imitazione o rivisitazione del linguaggio architettonico tradizionale in caso di edificio secondario indipendente da un edificio principale.

Come edificio principale

Bisogna riprendere il linguaggio architettonico dell'edificio principale al quale l'edificio secondario è aggregato.

C) Elementi complementari

Si premette che la distinzione fra "conservazione" e "riattamento" si riferisce al momento del rilievo; al momento della domanda di costruzione, la situazione di questi elementi dovrà pertanto essere rivalutata.

Passaggio coperto / Portico

Conservazione

Tale indicazione riguarda i passaggi coperti le cui componenti (pavimentazione, rivestimento delle pareti laterali, soffitto, conformazione spaziale) sono in buono stato ed hanno caratteristiche stilistiche di pregio. Vanno dunque tutelate.

Riattamento

Le componenti sono da modificare perché deturpate od in cattivo stato. Le stesse sono segnalate nelle osservazioni in calce alle schede.

In particolare lo spazio non può essere suddiviso (mantenimento dell'integrità spaziale originale), per la pavimentazione dei passaggi coperti su area pubblica va utilizzato lo stesso materiale dell'area pedonale pubblica contigua, mentre per quelli su suolo privato possono essere utilizzate pietre naturali. I soffitti originali vanno conservati.

Spazio libero annesso

Conservazione

E' il caso soprattutto delle pavimentazioni in materiale pregiato di corti ed altri spazi liberi privati.

Sistemazione

Si tratta di un'indicazione riferita in particolare al tipo di pavimentazione ed al decoro o l'ordine degli spazi privati. Significa per esempio che spazi liberi asfaltati, cementati, pavimentati con materiale artificiale, in terra battuta, devono essere rivestiti con ciottoli, lastre di granito o dadi di pietre locali.

Nel caso di spazi liberi privati visibili dall'area pubblica occupati da materiale di vario tipo, da baracche, da stabili provvisori non segnalati sulla mappa, essi devono essere sgomberati.

I giardini vanno regolarmente curati (tappeto verde e arbusti di origine locale).

Gli accessi alle corti possono essere realizzati solo con cancelli, non con portoni, per conservare la loro visibilità dagli spazi pubblici contigui (strade e piazze).

Elementi d'arredo da tutelare

Alberi

Quelli da tutelare sono segnalati sul piano d'assieme delle possibilità di intervento.

Non possono essere abbattuti se non in caso di malattia o di morte per cause naturali. In tal caso devono essere sostituiti.

Muri

Sono segnalati sul piano d'assieme delle possibilità di intervento. Sono protetti sia muri poco pregiati dal punto di vista dell'esecuzione ma importanti per la delimitazione di spazi pubblici o privati, sia muri interessanti dal punto di vista dell'esecuzione (muri a secco, muratura di pregio o altro).

Le parti di muri costruite con mattoncini vanno sostituite con materiali più tradizionali (pietra o calcestruzzo).

Altro

Si tratta di elementi particolari, da proteggere, segnalati nelle osservazioni in calce alle schede come portali, stemmi, stucchi, cornici e colonne in granito, ecc.

5. PIANO DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO

Il Piano delle categorie di intervento ha **carattere vincolante**; esso è parte integrante delle norme di attuazione del PRP.

Il Piano delle categorie di intervento contiene le seguenti informazioni:

- categoria di intervento degli edifici principali
- possibili ampliamenti particolari degli edifici principali; gli ampliamenti orizzontali sono segnalati in rosso mentre gli ampliamenti verticali (sopraelevazioni) sono segnalati da un asterisco giallo sull'edificio o sulla parte di edificio che è possibile sopraelevare.

Ogni edificio principale è stato attribuito ad una categoria che rappresenta una filosofia di approccio per i futuri interventi.

La formulazione delle categorie di intervento si è basata sul lavoro preliminare di analisi dei nuclei ed in particolare dello stato del patrimonio edilizio così come si presenta allo stato attuale mappale per mappale.

In base a questa analisi, sono state individuate **tre categorie di intervento** principali:

- riattamento conservativo integrale
- riattamento conservativo semplice:
- ampliamenti particolari (nuovo tassello)

Sono inoltre individuate le seguenti categorie corrispondenti a precise **modalità di intervento**:

- ampliamento particolare in altezza (sopraelevazione)
- demolizione e ricostruzione: nel caso di edifici deturpanti che non potrebbero essere ricondotti ai canoni dell'architettura tradizionale attraverso interventi di riattamento
- possibile demolizione senza ricostruzione: nel caso di parti di edifici aggiunte, non determinanti dal profilo urbanistico e privi di valore architettonico.

Nell'attribuzione di un edificio ad una categoria piuttosto che ad un'altra entra in gioco la considerazione di diversi fattori come la posizione, l'importanza urbanistica e storica e la qualità estetico-architettonica.

Le categorie di intervento riguardano solo gli **edifici principali**. Gli edifici secondari non si differenziano al punto tale da richiedere la formulazione di categorie di intervento.

Per ogni categoria è stata formulata una **filosofia di base** (linee-guida di intervento).

Nel caso di un intervento o di una problematica pratica non trattati all'interno delle norme, dei piani settoriali o del modello urbanistico, i principi contenuti nella filosofia di base possono indirizzare i proprietari e l'Autorità pubblica verso le scelte più opportune da attuarsi nello specifico caso.

Di seguito sono illustrate le diverse categorie con la loro filosofia d'intervento ed una illustrazione esemplificativa di un edificio rappresentativo della singola categoria.

Riattamento conservativo integrale

Tipologia

Rientrano in questa categoria i beni culturali di interesse cantonale e locale e gli altri edifici con caratteristiche storiche ed architettoniche particolarmente significative e pressoché intatte.

Filosofia

Sono possibili solo interventi di carattere conservativo. Il volume, la forma del tetto, le aperture, l'aspetto estetico generale, i dettagli costruttivi e gli ornamenti sono tutelati. Modifiche possono essere intraprese solo allo scopo di sopprimere elementi deturpanti e di recuperare le caratteristiche tradizionali. Per i beni culturali, restano valide le disposizioni della LBC.



Serocca, mappale 575, oratorio di San Giuseppe

Riattamento conservativo semplice

Tipologia

Rientrano in questa categoria gli edifici importanti dal punto di vista urbanistico in quanto contribuiscono al disegno del tessuto edilizio storico (ad esempio impianto a corte). In alcuni casi, essi conservano caratteristiche architettoniche di rilievo (facciate regolari, decorazioni, loggiati o porticati); in altri casi, l'aspetto originale è stato in parte o del tutto alterato.

Filosofia

Volume, forma del tetto, aperture, materiali e dettagli costruttivi o ornamentali sono di regola da mantenere. Possono essere modificati per il recupero dell'espressione architettonica e dell'impianto urbanistico storici (ad esempio con la demolizione di parti deturpanti). In alcuni casi sono permesse variazioni nella volumetria, nella forma e tipo di tetto, cambiamenti nelle facciate ed introduzione di nuove aperture, materiali e dettagli costruttivi nel **rispetto delle tipologie tradizionali**.

È ammesso unicamente il linguaggio architettonico tradizionale (**imitazione**). Il linguaggio architettonico moderno/contemporaneo come **re-interpretazione** del linguaggio tradizionale, è ammesso **con deroga** nel caso di interventi particolarmente meritevoli.



Cassina, mappale 88

Nuova edificazione (tassello edilizio)

Tipologia

Questa categoria riguarda **nuovi edifici** di completamento del tessuto edilizio storico (nuove possibilità edificatorie definite dal PRP).

Filosofia

Si tratta di interventi che intendono completare l'impianto insediativo tradizionale.

È ammesso unicamente il linguaggio architettonico tradizionale (**imitazione**).

Il linguaggio architettonico moderno/contemporaneo come **re-interpretazione** del linguaggio tradizionale, è ammesso **con deroga** nel caso di interventi particolarmente meritevoli.



Serocca, mappale 597 (fotomontaggio indicativo)

Il piano delle categorie di intervento dei nuclei storici è riportato all'interno del fascicolo "Norme di attuazione".

6. PIANI SETTORIALI

6.1. PREMESSA

Il modello urbanistico di ogni nucleo, di carattere indicativo, è tradotto in atti pianificatori secondo i disposti della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) che per il PRP sono i seguenti:

- il rapporto di pianificazione e il programma di realizzazione di carattere indicativo
- le schede con gli indirizzi progettuali di carattere indicativo
- le rappresentazioni grafiche: di carattere vincolante
 - il piano del paesaggio
 - il piano delle zone
 - il piano del traffico e il piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
- le norme di attuazione (NAPRP) di carattere vincolante

6.2. PIANO DEL PAESAGGIO

Il piano del paesaggio segnala gli elementi naturalistici, paesaggistici e culturali che caratterizzano il territorio dei nuclei e che devono essere salvaguardati per leggi di ordine superiore e per motivi di opportunità: le superfici agricole, gli spazi liberi naturali, le zone di protezione del paesaggio e le zone di interesse archeologico, gli elementi naturali singoli come ad esempio gli alberi, i muretti, i beni culturali d'interesse cantonale e locale ed i relativi perimetri di rispetto. Il piano del paesaggio comprende pure la segnalazione di zone soggette a pericoli naturali.

E' stata posta particolare attenzione alla protezione di **spazi liberi naturali** di contorno ai nuclei allo scopo di preservarli da un avvicinamento troppo accentuato delle costruzioni delle altre zone edificabili. Si tratta di una strategia atta a rendere riconoscibili sul territorio comunale i tre nuclei alla scala paesaggistica. Questi spazi devono rimanere liberi dall'edificazione. Le uniche eccezioni ammesse sono: gli ampliamenti orizzontali limitati di edifici principali o secondari e la costruzione di nuovi edifici secondari.

Sono stati rilevati degli spazi liberi di importanza paesaggistica anche all'interno del tessuto edilizio (spazi naturali) di cui si ritiene necessaria la conservazione per mantenere un buon equilibrio fra tessuto costruito e spazi non edificati.

Tutti i nuclei si trovano all'interno di una **zona di interesse archeologico** segnalata anche nel PR. Questa zona è stata istituita a seguito dei ritrovamenti di insediamenti lacustri e palafitte di epoca neoclassica in pianura ed insediamenti di età longobarda, romana ed etrusca sul versante collinare.

Ai sensi della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997, ogni intervento all'interno di questa zona suscettibile di modificare lo stato dei luoghi deve essere notificato all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

Il Piano del paesaggio riporta i **corsi d'acqua** a cielo aperto e interrati. Nel caso dei nuclei storici di Agno, la densità dell'edificazione e la presenza di edifici di pregio da mantenere, rende inopportuna la rimessa a cielo aperto dei riali interrati. La possibilità di nuova edificazione sopra tali strutture è comunque preclusa, al fine di garantire l'accesso alle condotte sia per lavori di manutenzione che per una loro eventuale sostituzione.

Il piano del paesaggio riporta anche la presenza di **passaggi coperti**. Si tratta di spazi coperti situati al piano terreno distinguibili in due categorie:

- passaggi coperti su area pubblica

In genere ai piani superiori si sviluppano le abitazioni mentre il passaggio sull'area pubblica è assicurato.

- passaggi coperti su area privata

Questi sono in genere spazi di transizione fra l'area pubblica (strade e vicoli) e l'area privata (corti e giardini).

La conformazione architettonica dei passaggi coperti non può essere modificata. Quelli su area pubblica non possono essere chiusi mentre quelli sull'area privata possono eventualmente essere delimitati da cancellate che permettano un certo grado di trasparenza dall'area pubblica. Ciò per assicurare una certa visibilità e percezione degli spazi privati di pregio come corti e giardini.

L'attribuzione del **grado di sensibilità al rumore** (GdS) ai comparti in esame è risolta nell'ambito del PR, ad eccezione della zona di nucleo storico costituita dagli edifici principali e secondari e dagli spazi liberi naturali ed urbani. Le norme precisano pertanto il GdS di tale zona.

Si aggiunge che nei comparti di PRP non sussistono particolari problematiche foniche. Essi non sono infatti interessati da importanti assi di transito, bensì unicamente da traffico locale. L'unica fonte di immissioni di una certa intensità è costituita dalla Strada Regina che ha un impatto percepibile sul nucleo di Serocca, ma non risulta preoccupante ai sensi dell'OIF.

Le componenti del piano del paesaggio presenti rispettivamente nel nucleo di Cassina, Serocca e Mondonico sono descritte di seguito.

6.2.1. Nucleo di Cassina

Zona agricola

Il nucleo di Cassina è quasi completamente circondato da terreni agricoli.

Secondo le più recenti direttive del Dipartimento del territorio, questi sono stati distinti in zone SAC (superfici per l'avvicendamento colturale) ed altri terreni idonei all'agricoltura in base alle informazioni contenute nel Piano direttore cantonale (PD).

In base al Piano direttore 1990, ripreso nel Piano del paesaggio del PRP, la zona SAC interessa sia il comparto nord sia il comparto sud-ovest:

- zona SAC comparto nord (mappali 246-247-248): la zona SAC a nord risulta vincolata anche dal nuovo Piano direttore. Si è pertanto proposto in questa sede il compenso per sottrazione di territorio agricolo finalizzata alla formazione del nuovo autosilo
- zona SAC comparto sud-ovest (mappali 51p.-86p.-920): la zona SAC a sud-ovest non risulta vincolata dal nuovo Piano direttore. In questa sede la zona SAC è stata tuttavia mantenuta in continuità con la zona SAC vincolata a PR ⁴, esterna al perimetro di PRP. Tale scelta è motivata dal fatto che i perimetri delle zona SAC presenti nel nuovo Piano direttore hanno valore indicativo e sono attualmente in fase di aggiornamento ⁵; inoltre, nel nuovo Piano direttore a sud/sud-ovest della chiesa è presente una zona per insediamenti, che non risulta invece vincolata a PR.

Si aggiunge che questa zona SAC è stata aggiornata (ridotta) tenendo in conto la nuova edificazione realizzata sul mapp. 1698. Se approvata, questa superficie di zona SAC dovrà essere inserita nel bilancio complessivo delle zone SAC del Comune di Agno, elaborato nell'ambito della variante di PR approvata con Ris. no. 3113 del 24-06-2009.

La Legge cantonale sulla conservazione del territorio agricolo (Ltagr) prevede che in caso di sottrazione di terreni agricoli a seguito dell'inclusione dei terreni in zona edificabile, si deve procedere alla compensazione agricola. La compensazione deve, di principio, essere reale e avvenire, localmente nel rispetto della legislazione vigente in materia forestale, di protezione della natura e del paesaggio, secondo il seguente ordine:

- con aree di pari estensione e qualità agricola;
- con altre aree idonee all'agricoltura.

⁴ Perimetro zona SAC approvato con Ris. no. 3113 del 24-06-2009.

⁵ Verifica effettuata con Ufficio del Piano direttore. Si aggiunge che l'estensione e la tipologia di zona agricola non sono state oggetto di osservazioni in sede di Esame preliminare cantonale del 27-10-2009.

Nella compensazione reale il valore di reddito agricolo del fondo addotto in compensazione dovrà essere pari a quello del fondo da compensare. In mancanza di una compensazione reale, bisogna provvedere ad una compensazione pecuniaria sostitutiva. Inoltre nel caso di compensazione pecuniaria le richieste di partecipazione finanziaria del privato al finanziamento dell'onere contributivo pecuniario per sottrazione di zona agricola non potrà eccedere la misura del 50% dell'importo complessivo.

In base al calcolo del compenso agricolo elaborato in **Allegato 4**, che tiene conto del preavviso vincolante del CdS ⁶, risulta un contributo pecuniario sostitutivo pari a 17'787.—Fr..

Il titolare della compensazione agricola è l'Ente pianificante, ossia il Comune, che dovrà versare l'importo stabilito per la compensazione pecuniaria al momento dell'approvazione del PRP da parte del CdS.

Zona di protezione del paesaggio

Il nucleo di Cassina fa parte dell'ampia Zona di protezione del paesaggio del PR in vigore comprendente il comparto del monte San Giorgio e del promontorio boschivo che si estende a sud di Cassina. Lo scopo è quello di tutelare un'area che rappresenta un elemento costitutivo del disegno del territorio a grande scala attraverso il divieto della modifica dello stato dei luoghi (andamento del terreno, superfici boschive ed agricole, aree verdi).

Perimetro di rispetto

L'introduzione di un perimetro di rispetto per la cappella dei SS Rocco e Carlo, finalizzata a tutelare non solo il bene culturale di interesse locale, ma anche il suo intorno.

Secondo la Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997, all'interno di questo perimetro non sono ammessi interventi che compromettono la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene protetto.

Spazi liberi naturali (giardini, orti, prati, vigneti, incolti)

Si tratta di spazi liberi naturali periferici od interni al nucleo da proteggere perché permettono un opportuno equilibrio fra tessuto edificato e non edificato e perché rappresentano dei tratti peculiari del nucleo, come ad esempio i giardini pensili lungo Via G. Quadri sul mapp. 108.

⁶ Preavviso vincolante relativo al contributo pecuniario sostitutivo per diminuzione del territorio agricolo (risoluzione del CdS no. 7198 del 18 dicembre 2012).

Elementi protetti

Gli elementi naturali protetti sono essenzialmente di due tipi: i muri e gli alberi.

Fra i primi vi sono i muretti a secco, che hanno una doppia valenza: habitat naturale per alcune specie animali e vegetali, delimitazione delle proprietà private e dello spazio pubblico (vicoli e piazze). Essi rappresentano inoltre una tradizionale tecnica costruttiva quasi in disuso degna di protezione e da tramandare come traccia del passato.

I muri non possono in linea di principio essere demoliti se non per fare posto ad eventuali nuove costruzioni concesse dal PRP.

Per quanto riguarda gli alberi si segnalano due esemplari isolati sul mappale 150, un faggio ed un cedro, e due gruppi di alberi di dimensioni notevoli e di valenza paesaggistica sui mappali 147 e 1789. Gli alberi protetti sono tutelati e non possono essere abbattuti se non per malattia o per morte causate da eventi naturali. In tal caso devono essere sostituiti con esemplari di specie autoctona che col tempo raggiungano le dimensioni degli alberi abbattuti.

Beni culturali

Al momento nel nucleo di Cassina è registrato solo il seguente oggetto all'interno del PR:

- Bene culturale di importanza locale (vincolo esistente)

N. 8	Cappella dei SS. Rocco e Carlo	mappale	86
------	--------------------------------	---------	----

Vengono ora inseriti nella lista dei beni culturali di importanza locale i seguenti oggetti:

- Bene culturale di importanza locale (nuovo vincolo)

N. 9	Fontana	mappale	128
N.10	Palazzo Quadri a Cassina	mappali	138-140-141-142-143-147

La numerazione è ripresa dal PR in vigore.

In linea generale, sui beni culturali sono vietati tutti gli interventi che possono comprometterne il valore o il significato (storico, artistico, architettonico o come valore-testimonia), che possono ostacolarne la vista oppure essere deturpanti per il loro ambiente circostante. Sono applicabili i disposti della *Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali* del 13 maggio 1997 (LBC) ed il relativo Regolamento d'applicazione del 6 aprile 2004.

Passaggi coperti e portali

Sono presenti alcuni passaggi coperti; in particolare, il passaggio coperto al mappale 134 risulta particolarmente interessante per le aperture ad arco, il soffitto con travi a vista e la pavimentazione in dadi di granito.

Si segnala infine la presenza di un portale fra il mapp. 139 ed il mapp. 147.

LEGENDA

	area forestale
	superficie per l'avvicendamento colturale (SAC)
	altri terreni idonei all'agricoltura
	spazi liberi (giardini, orti, prati, vigneti, incolti)
	zona di protezione del paesaggio
	perimetro di rispetto Cappella dei SS. Rocco e Carlo
	zona di interesse archeologico (tutto il perimetro di PRP)

Elementi naturali protetti

	alberi esistenti
	muri
	portali
	passaggi coperti

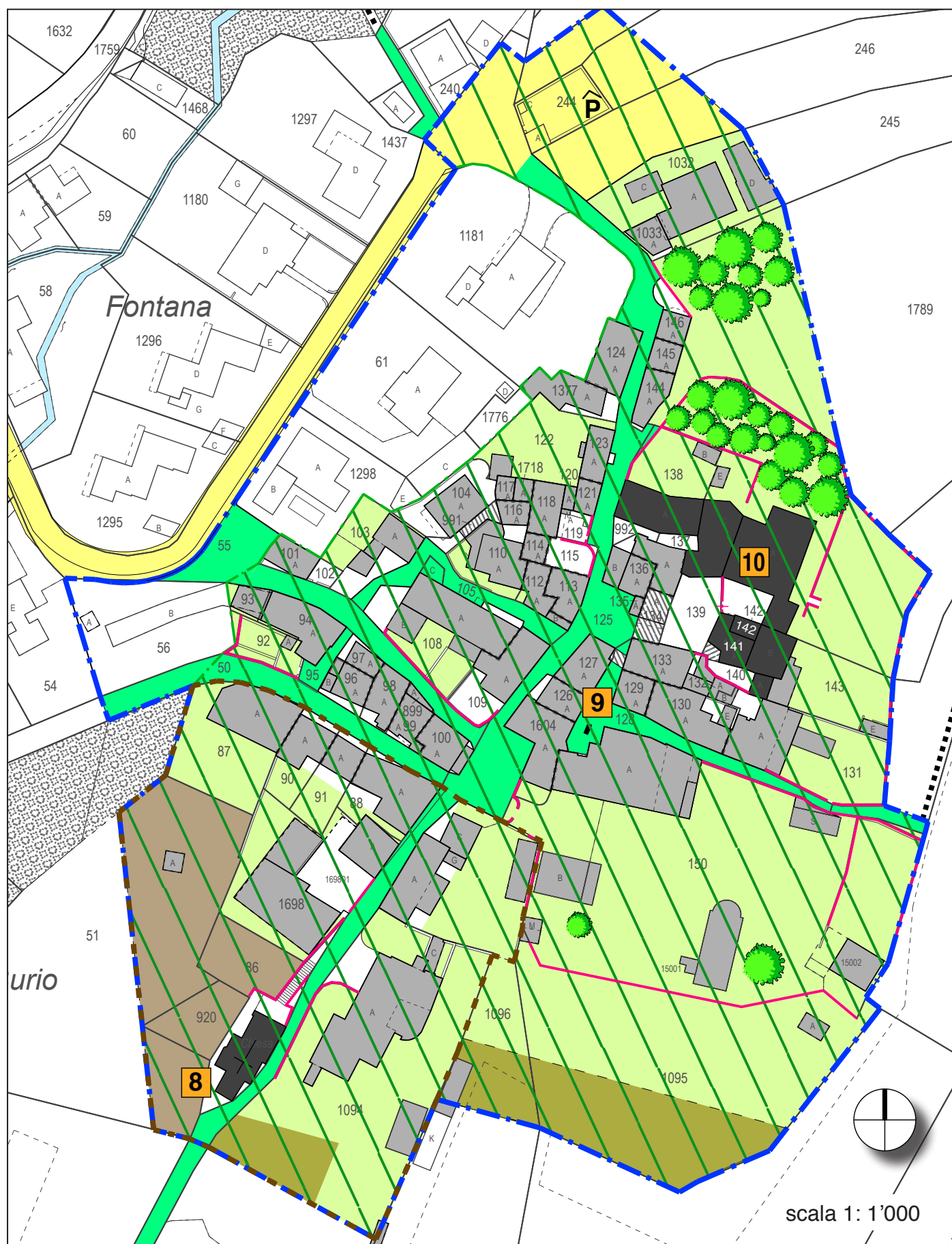
Beni culturali di importanza locale

	Cappella dei SS. Rocco e Carlo, sagrato e scalinata
	Fontana
	Palazzo Quadri

	strade
	strade pedonali
	posteggi pubblici
	sentieri

	Perimetro PRP
---	---------------

Figura 11 **Nucleo di Cassina. Piano del paesaggio.**



6.2.2. Nucleo di Serocca

Spazi liberi (giardini, orti, prati, vigneti, incolti)

Sono protetti come spazi liberi significativi per l'immagine del nucleo.

In particolare quelli che permettono il mantenimento di un certo distacco fra il fronte sud e la vicina zona edificabile oggetto di pianificazione in atto (vedere capitolo 4.2.2).

Zona di pericolo

Il nucleo di Serocca è interessato da una zona di pericolo derivante dal rischio di potenziale fuoriuscita dell'acqua del riale che scende dal versante (alluvionamento) con due gradi di rischio.

- Zona di pericolo con rischio medio

Si sviluppa all'inizio di Via Girora, presso l'oratorio di San Giuseppe e continua lungo la Piazza Giuseppe Negri e Via Fontanelle per sbucare sulla Strada Regina.

Questa zona interessa spazi di circolazione esistenti evidentemente non edificabili ed in parte il giardino del mappale 576.

- Zona di pericolo con rischio basso

Si sviluppa sullo spazio libero del mappale 1691, subito sotto l'oratorio di San Giuseppe, ed all'interno dell'autorimessa interrata (sub. C sotto il giardino allo stesso mappale 1691). L'autorimessa interrata può continuare ad essere utilizzata senza cambiamento di destinazione.

Perimetro di rispetto

Il perimetro di rispetto intorno all'oratorio di San Giuseppe è stato introdotto d'ufficio nel PR da parte del Consiglio di Stato nella sua risoluzione d'approvazione n. 3674 del 26 agosto 2003 ed è ripreso nel PRP.

Corso d'acqua e distanze

L'estremità sud del nucleo di Serocca è definita in parte dalla presenza di un corso d'acqua che proviene dal versante ed attraversa a cielo aperto l'ampia zona non edificata compresa fra la Strada Regina ed il nucleo.

I limiti d'arretramento dai corsi d'acqua a tutela della sicurezza idraulica, delle funzioni ecologiche legate acque, e in alcuni casi della biodiversità, sono fissati secondo la Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC), entrata in vigore il 1° gennaio 2011 e la relativa ordinanza (Ordinanza sulla protezione delle acque OPAC). In particolare va fatto riferimento all'art. 41a OPAC.

Le normative citate prevedono il mantenimento di una sufficiente distanza di arretramento variabile da 5 a 15 metri lineari misurati dal piede della sponda e in funzione della larghezza dell'alveo bagnato dalle portate medie o della distanza tra i due piedi di sponda, ritenuto quella maggiore tra le due. Queste vanno applicate anche in caso di corsi d'acqua già sistemati (arginati e sicuri). Lo spazio di pertinenza deve essere sempre definito per tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio anche di dimensioni ridotte o temporanei.

Lo spazio di pertinenza delle acque, in conformità all'art. 41d cpv 3 dell'OPAc, deve essere definito entro il 31 dicembre 2018. Finché lo spazio riservato alle acque non sarà determinato e approvato, in base alle disposizioni transitorie delle modifiche dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque del 4 maggio 2011, gli interventi lungo ogni lato dei corsi d'acqua dovranno rispettare delle norme transitorie, più precisamente un arretramento di:

- 8 m in aggiunta alla larghezza del fondo dell'alveo esistente, per i corsi d'acqua il cui fondo dell'alveo non supera i 12 m di larghezza;
- 20 m per i corsi d'acqua con un fondo dell'alveo di larghezza superiore ai 12m.

Poiché la larghezza del corso d'acqua è di circa 2.00 m, in base all'art. 41a OPAc, si deve prevedere uno spazio riservato alle acque pari ad almeno 11 m (lett. a. cpv. 2 art. 41a OPAc). Si è stabilito graficamente uno spazio che, se si considera anche lo spazio riservato alle acque sulla sponda opposta del riale (nell'ambito della variante di PR Serocca), è pari complessivamente a ca. 11.5 m e che corrisponde alla distanza di 5 m dall'argine del riale. Ciò è coerente con lo spazio riservato alle acque definito per lo stesso riale nel comparto a valle (Variante PR Serocca).

In particolare, all'interno dello spazio riservato alle acque sul mappale 569 è presente un edificio riattato di recente. Il presente PRP mantiene questo edificio in quanto oggetto di recente licenza edilizia e già in parte preesistente. La possibilità di interventi edilizi su questo edificio dovrà ad ogni modo essere verificata in base alla normativa di settore ed agli Uffici cantonali competenti.

Altri elementi protetti

Come nel caso di Cassina, anche per il nucleo di Serocca si tratta di muri e muretti a secco di valenza naturalistica e di portali. Un'alberatura di progetto è prevista sul fronte sud-ovest della chiesa di san Giuseppe, per la riqualificazione dello spazio pubblico.

Beni culturali

Nel nucleo di Serocca sono registrati i seguenti oggetti:

- Bene culturale di importanza cantonale (vincolo esistente)

N. 5	Oratorio di San Giuseppe e sagrato	mappale 575
------	------------------------------------	-------------

Rispetto al PR in vigore prima del presente PRP, l'oggetto no. 5 è completato con la tutela del sagrato di San Giuseppe (in vigore).

Le tele nell'Oratorio di San Giuseppe (Rebecca al Pozzo, S. Francesco, S. Geremia, S. Andrea) al mappale 575, già previste dal PR in vigore, sono per contro stralciate in quanto si tratta di beni culturali mobili (art. 21 LBC 1997). La numerazione dei beni culturali di interesse cantonale dovrà pertanto essere aggiornata nell'ambito delle prossime varianti di PR.

Nell'ambito del PRP si propone l'iscrizione di tre nuovi oggetti nell'inventario dei beni culturali d'importanza locale per le loro caratteristiche architettoniche:

- Beni culturali di importanza locale (nuovi vincoli)

N. 11	Casa borghese tradizionale e corte	mappale 543
N. 12	Casa borghese tradizionale	mappale 621
N. 13	Fontana	mappale 990

LEGENDA

-  spazi liberi
(giardini, orti, prati, vigneti, incolti)
-  perimetro di rispetto Oratorio di S. Giuseppe
-  zona di interesse archeologico
(tutto il perimetro di PRP)

Zona di pericolo alluvionamento (zona A)

-  rischio medio
-  rischio basso

Elementi naturali protetti

-  corso d'acqua
-  corso d'acqua interrato/intubato (tracciato indicativo)
-  spazio riservato alle acque
-  muri
-  portali
-  alberi di progetto

Beni culturali di importanza cantonale

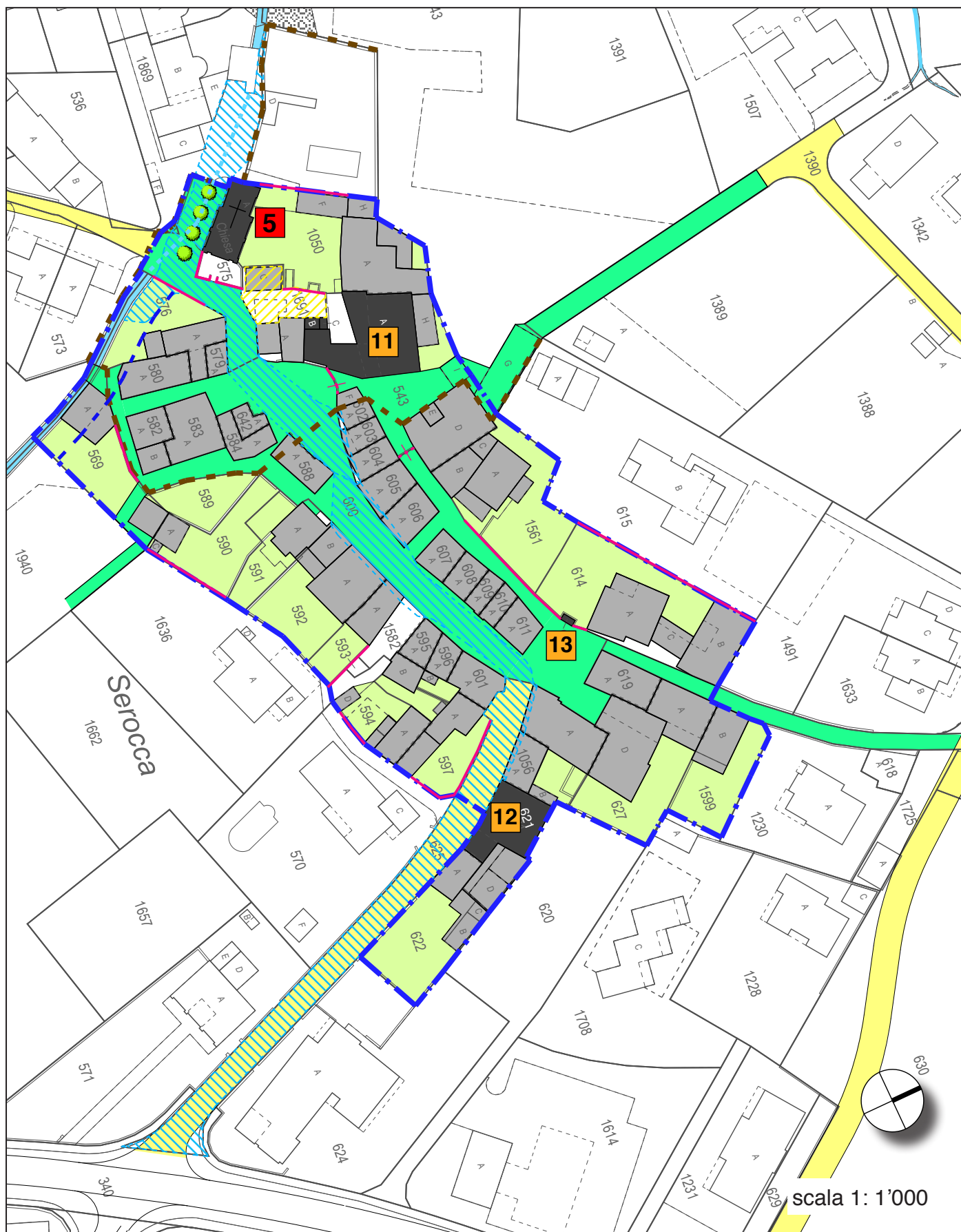
-  Oratorio di S. Giuseppe e sagrato

Beni culturali di importanza locale

-  Casa borghese tradizionale e corte
-  Casa borghese tradizionale
-  Fontana

-
-  strade
 -  strade pedonali

-  perimetro PRP

Figura 12 Nucleo di Serocca. Piano del paesaggio.

6.2.3. Nucleo di Mondonico

Gli elementi del piano del paesaggio sono i seguenti.

Spazi liberi

Si tratta perlopiù di giardini annessi alle abitazioni (come ad esempio quelli ai mappali 474, 491 e 498).

Elementi protetti

Gli elementi protetti sono essenzialmente due: i muri e muretti a secco (mappali 491, 498 e 501) e il gruppo di alberi presente al mappale 498.

È inoltre inserita la proposta di una alberatura di progetto sul posteggio ai mapp. 973-977, esterno al perimetro di PRP; tale proposta potrà essere ripresa nell'ambito di una prossima variante di PR.

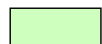
Passaggi coperti

Si segnala il passaggio coperto sul mappale 502, che permette il passaggio dalla Piazza Luigi Rusca a Vicolo Torre.

LEGENDA



area forestale



spazi liberi
(giardini, orti, prati, vigneti, incolti)



zona di interesse archeologico
(tutto il perimetro di PRP)

Elementi naturali protetti



corso d'acqua



corso d'acqua interrato/intubato (tracciato indicativo)



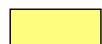
muri a secco



alberi esistenti



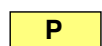
alberi di progetto



strade



strade pedonali

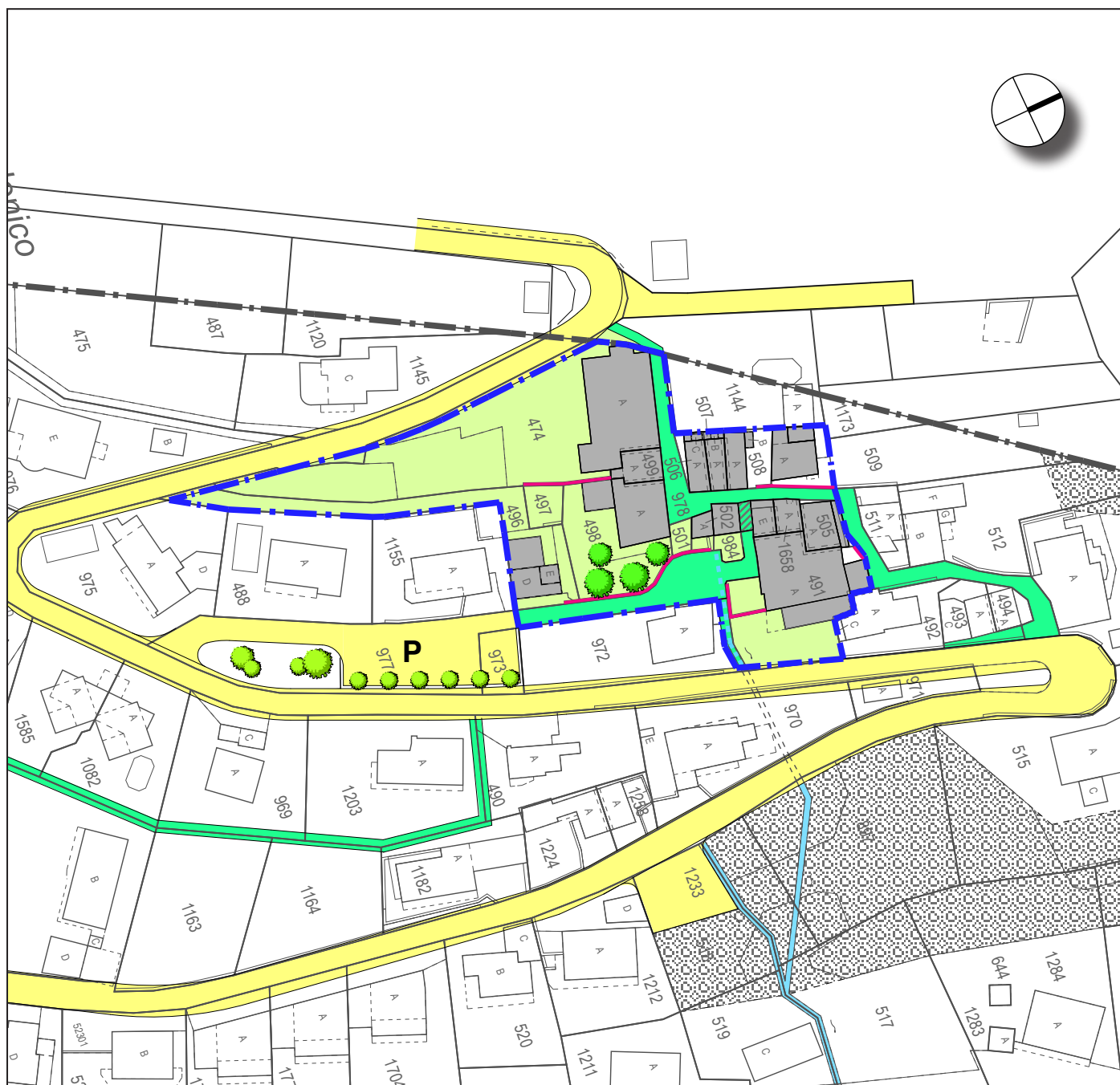


posteggi pubblici



Perimetro PRP

Figura 13 Nucleo di Mondonico. Piano del paesaggio.



scala 1: 1'000

6.3. PIANO DELLE ZONE

In generale, gli interventi all'interno dei comparti oggetto di PRP devono avvenire nel quadro di una visione d'insieme sulla struttura urbanistica dei nuclei.

Per questo motivo, all'interno delle norme di PRP è stabilito il principio generale secondo cui gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione ed alla valorizzazione della struttura urbanistica e del patrimonio architettonico dei nuclei (cpv. 1 art. 21 NAPRP).

In base all'analisi storico-territoriale effettuata (vedere cap. 2), possono essere individuate le principali caratteristiche urbanistiche ed architettoniche dei nuclei; si tratta di:

- allineamenti esistenti delle schiere di edifici contigui
- unitarietà degli impianti a corte esistenti
- integrità degli spazi liberi
- articolazione in altezza ed in pianta degli edifici esistenti.

Le norme di PRP vietano pertanto di principio gli interventi che compromettono tali caratteristiche (cpv. 2 art. 21 NAPRP).

In particolare, il piano delle zone comprende i seguenti elementi:

- gli edifici principali
- gli edifici secondari
- gli spazi liberi urbani
- le linee di costruzione e di arretramento

Di seguito sono descritte brevemente le caratteristiche principali degli elementi citati.

Edifici principali

Gli edifici principali sono segnalati con un'area di colore marrone scuro comprendente sia gli edifici esistenti, sia gli ampliamenti sottoforma di nuovi tasselli edilizi individuati con il modello urbanistico.

Le NAPRP stabiliscono le destinazioni d'uso ammesse e le condizioni per il cambiamento di destinazione (trasformazione).

Questa opzione è possibile soprattutto per stabili non utilizzati a scopi abitativi (perlopiù stabili agricoli). La condizione necessaria per la trasformazione con cambiamento di destinazione è che gli spazi ricavati siano idonei all'abitazione od al lavoro, rispettando le normative in vigore in materia di altezza dei locali (minimo 2.30 m secondo l'art. 35 del Regolamento di applicazione della Legge edilizia con possibilità di concedere delle deroghe) ed abitabilità (insolazione, illuminazione, aerazione, ecc.).

In linea di principio sono vietate le demolizioni di edifici principali esistenti. Eccezioni sono concesse nei casi in cui la struttura portante è pericolante o non recuperabile, per parti edilizie deturpanti o per ripristinare uno stato edilizio originario documentato.

Alcuni edifici o parti di edifici sono indicati nel piano delle categorie di intervento come soggetti alla possibilità di essere demoliti senza ricostruzione (ad esempio la parte bassa su Via Mondonico del sub. A del mappale 491 a Mondonico) o con ricostruzione (ad esempio le parti con tetto piano degli edifici ai mappali 104, 110 e 991 a Cassina).

Per gli edifici principali sono ammessi ampliamenti limitati orizzontali o verticali, subordinati all'inserimento ordinato ed armonioso nel paesaggio.

Il concetto di "ampliamento limitato" è stato chiarito dalla giurisprudenza (vedere **Allegato 1**) e corrisponde in pratica ad una modifica volumetrica che non altera la conformazione e le proporzioni originali dell'edificio.

Questi ampliamenti non sono segnalati nel piano delle zone ma sono validi per tutti gli edifici ad eccezione di quelli appartenenti alla categoria del riattamento conservativo integrale.

Ulteriori possibili eccezioni (segnalate a titolo indicativo nelle schede) possono riguardare pochi edifici la cui modifica volumetrica altererebbe l'equilibrio urbanistico dei nuclei.

L'obiettivo è quello di tenere conto delle esigenze soggettive e non conosciute dei proprietari.

Gli ampliamenti orizzontali possono occupare gli spazi liberi (ad eccezione delle corti) alla condizione che la conformazione spaziale degli stessi non sia compromessa.

Gli ampliamenti verticali sono intesi come interventi atti a migliorare le condizioni di abitabilità e di sfruttamento degli edifici esistenti, come per esempio il recupero di spazi abitativi sotto il tetto (mansarde).

Sia per le sopraelevazioni che per gli ampliamenti orizzontali devono essere presi come riferimento gli allineamenti delle gronde e delle facciate degli edifici contigui; le norme fissano inoltre l'estensione massima degli ampliamenti limitati, al fine di fornire un riferimento quantitativo univoco (sopraelevazione non superiore a 0.50 m; ampliamenti orizzontali non superiori al 10% dell'ingombro in pianta dell'edificio originario). Questi ampliamenti non sono dati; la loro ammissibilità deve essere verificata caso per caso in base alla qualità architettonica ed all'inserimento urbanistico e paesaggistico dell'intervento.

Il PRP prevede inoltre alcuni ampliamenti particolari orizzontali e verticali. Questi sono segnalati nel piano delle categorie (allegato alle norme di attuazione): i primi con i nuovi tasselli edilizi di colore rosso, i secondi con asterischi gialli su edifici esistenti.

Questi ampliamenti sono tali da mantenere la ricchezza spaziale caratteristica dei nuclei, caratterizzati da una complessità data dall'aggregazione più o meno regolata nel tempo di volumi sempre diversi nelle loro dimensioni.

Le dimensioni degli ampliamenti sono segnalate dal piano delle categorie e dalla norma di PRP. Tali dimensioni sono da considerare come massime. Sono quindi possibili ampliamenti di minore entità purché siano eseguiti in modo tale da permettere nel tempo di raggiungere la conformazione volumetrica indicata nel PRP (esecuzione a tappe), nel rispetto delle linee di costruzione vincolate a PRP.

Gli ampliamenti orizzontali (nuovi tasselli edilizi) sono stati pensati nell'ottica di migliorare la conformazione degli spazi pubblici (vicoli e piazze) e quelli privati esistenti (giardini e corti).

La superficie rossa rappresenta un'area di ampliamento. Possono anche essere realizzati ampliamenti inferiori, alla condizione che siano coerenti con l'ampliamento totale prospettato dal PRP (esecuzione a tappe).

Gli ampliamenti verticali particolari sono indirizzati a completare e riordinare, ove opportuno, la conformazione volumetrica del tessuto edilizio esistente. Si riferiscono in genere ad edifici contigui. Tuttavia anche in questo caso possono esser effettuate sopraelevazioni più ridotte sempre compatibili con ulteriori innalzamenti tali da raggiungere l'altezza massima definita dal PRP.

Per permettere l'esame delle condizioni menzionate, è stato eseguito un rilievo fotografico che fornisce riprese aeree delle abitazioni dei nuclei. Si tratta di uno strumento di lavoro per il pianificatore ed i progettisti e nello stesso tempo un mezzo di analisi ed esame delle domande di costruzione per l'Autorità comunale che deve pronunciarsi su possibili ampliamenti.

Le linee di costruzione devono essere rispettate nel caso di nuova edificazione od ampliamento di edifici esistenti. Esse sono state stabilite in base ad allineamenti esistenti ed il loro scopo è di disegnare gli spazi liberi pubblici (strade, vicoli e piazze) e privati.

Laddove non sono presenti le linee di costruzione, le facciate dei nuovi edifici possono essere arretrate rispetto all'area del possibile ampliamento segnalato dal piano.

Per le zone R2 e R3 sono stabilite anche le linee di arretramento dalle strade.

Le norme di PRP stabiliscono infine le caratteristiche estetico-architettoniche dei singoli elementi degli edifici principali, quali:

- Aperture: si precisano le possibilità di intervento relative alle aperture esistenti e nuove
- Tetti: si sottolinea che i *tetti* sono una delle componenti architettoniche che concorre a formare l'immagine distintiva degli insediamenti storici rispetto al territorio di contorno. La cura della loro esecuzione (pendenza e copertura) rappresenta dunque una condizione importante ed indispensabile per la protezione dei nuclei.
- Rivestimenti di facciata: le norme stabiliscono la tipologia di intonaci e tinteggi ammessi.

Si sottolinea inoltre che è esclusa la posa di *strati di isolamento* sulle facciate esterne.

La tematica del risparmio energetico è di stretta attualità. Dall'altra parte, è necessario considerare il valore storico-architettonico dei nuclei storici. In particolare, le facciate degli edifici di nucleo sono caratterizzate da una "consistenza" caratteristica, che deriva dai materiali e dalle tecniche tradizionali utilizzati per la loro realizzazione; si tratta di facciate in rasapietra, intonacate a grezzo o tinteggiate che presentano un'irregolarità delle superfici ed una ruvidità che caratterizzano ogni edificio e che contribuiscono alla sua originalità. La posa di strati di isolamento esterna determinerebbe per contro un aspetto più regolare ed omogeneo delle superfici; essa provoca inoltre la modifica dei rapporti volumetrici fra la facciata e le sporgenze presenti (balconi, davanzali, gelosie ecc.).

Per questi motivi, sulle facciate degli edifici della zona NS si esclude la posa di strati di isolamento esterna.

- Pannelli solari: la norma di PR in vigore per i nuclei storici (art. 36 NAPR), vieta la posa di pannelli solari. Nell'ambito delle norme del presente PRP dei nuclei storici, si propone tuttavia di entrare nel merito del loro inserimento sui tetti degli edifici di nucleo. Tale possibilità è subordinata a criteri materiali che ne consentano l'inserimento ordinato ed armonioso nel contesto di nucleo. Nell'elaborazione della norma, sono state prese a riferimento le linee guida cantonali di merito ⁷.
- Altri elementi: si tratta di elementi complementari a quelli sopra descritti, che fanno parte del "paesaggio moderno" dei nuclei storici.

Edifici secondari

Benché i nuclei di Cassina, Serocca e Mondonico siano costituiti per la maggior parte da edifici principali si rende necessario fornire alcune indicazioni per la gestione degli edifici secondari (depositi, legnaie, cantinotti, ecc.), in particolare in merito alle modalità e possibilità di erigerne di nuovi.

⁷ Linee guida *Pannelli solari nei nuclei storici. Criteri di posa e di valutazione paesaggistica*, DT, febbraio 2010.

Queste costruzioni non si differenziano al punto tale da richiedere la formulazione di categorie di intervento. Per questo motivo è stata elaborata una serie di indirizzi generali ed indirizzi particolari come descritto di seguito:

- Indirizzi generali
 - edifici secondari esistenti
 - nuovi edifici secondari
- Indirizzi particolari
 - pergole
 - autorimesse
 - piscine

Gli edifici secondari sono segnalati nel piano delle zone con un perimetro azzurro sia quelli in superficie che quelli sotterranei.

Gli stessi possono essere trasformati in edifici principali (cambiamento di destinazione) solo se hanno le dimensioni adatte o se possono essere integrati in edifici principali esistenti. Ampliamenti volumetrici (in verticale o orizzontale) sono possibili solo in forma limitata e solo nel caso di trasformazione in edifici principali per il ricavo di spazi abitabili.

Nel caso di trasformazione la composizione architettonica è libera per gli edifici isolati (imitazione dell'architettura tradizionale), deve per contro seguire quella degli edifici principali per quelli accostati a stabili esistenti.

Nuovi edifici secondari sono ammessi solo sottoforma di piccoli stabili di servizio (non atti a ospitare attività) come per esempio depositi, sostre, pergole, piccole opere di arredo dei giardini collocati in posizione marginale rispetto ai sedimi interessati.

Per quanto riguarda la possibilità di mantenimento o formazione di autorimesse, si rimanda al cap. 6.4.

Spazi liberi urbani

Nel piano delle zone, gli spazi liberi urbani dei nuclei sono suddivisi in due categorie: le corti e gli altri spazi pavimentati. I restanti spazi liberi sono classificati come "spazi liberi naturali" e sono vincolati nel piano del paesaggio

La differenza fra queste due aree risiede nell'importanza che rivestono le corti per la definizione del disegno originale del tessuto costruito e quindi nella necessità di preservarle in maniera assoluta dall'edificazione. In pratica gli spazi delle corti devono rimanere completamente liberi e non possono essere occupati neanche da ampliamenti limitati orizzontali o da edifici secondari.

Gli altri spazi pavimentati sono formati da superfici pavimentate annesse agli edifici principali. Questi spazi devono rimanere liberi dall'edificazione. Le uniche eccezioni ammesse sono: gli ampliamenti orizzontali limitati di edifici principali o secondari e la costruzione di nuovi edifici secondari come illustrato al paragrafo precedente.

Figura 14 Ripresa aerea dei tetti del nucleo di Cassina



Figura 15 Ripresa aerea dei tetti del nucleo di Serocca



Figura 16 Ripresa aerea dei tetti del nucleo di Mondonico



6.3.1. Nucleo di Cassina

Edifici principali

Gli ampliamenti degli edifici principali sono stati studiati tenendo conto delle possibilità spaziali (disponibilità di terreno libero), del rispetto delle condizioni di abitabilità degli edifici vicini, del rispetto delle distanze. Si tratta in particolare di:

- miglior definizione dello spazio di entrata al nucleo su Via Giuseppe Quadri e riqualificazione dello spazio libero esistente (in parte pubblico in parte privato): mappale 93, e definizione delle modalità di edificazione sul mapp. 56 in zona R3;
- possibilità di demolizione e ricostruzione degli edifici ai mapp. 104, 110 e 991, che risultano attualmente estranei al contesto di nucleo.

Per l'approfondimento e le motivazioni relative agli ampliamenti particolari (nuovi tasselli e sopraelevazioni) previsti dal PRP, si rimanda all'**Allegato 2**.

Edifici secondari

Sono segnalati gli edifici secondari esistenti sia in superficie che sotterranei.

Il PRP prevede la demolizione di un edificio secondario, l'autorimessa al sub. C del mappale 108, per ampliare lo spazio del vicolo pubblico sulla proprietà privata (acquisizione da parte del Comune del terreno ed indennizzo per espropriazione materiale e formale).

In questa categoria sono segnalate anche le piscine all'aperto esistenti. Le piscine esistenti non possono essere coperte e nuove piscine possono essere realizzate alle condizioni espresse dagli indirizzi normativi per gli edifici secondari.

Spazi liberi urbani (corti storiche)

Il nucleo di Cassina è caratterizzato principalmente da spazi liberi pavimentati aperti. Poche sono le corti storiche attorno alle quali si sono aggregati con un certo ordine e struttura interessanti gli edifici. Le stesse si trovano ai mappali 115-119-130-131-132-133-139-140-147.

Altri spazi pavimentati

Essi comprendono le superfici interne al nucleo, più ridotte ma ugualmente importanti per mantenere un buon equilibrio spaziale fra gli edifici.

Gli "altri spazi pavimentati" ai mapp. 102, 103 e 108 costituiscono, dal profilo spaziale, un tutt'uno con lo spazio pubblico della strada. Complessivamente, questi sedimi formano infatti una piazzetta che si allunga a ovest verso l'ingrasso al nucleo storico ed a nord verso le altre vie del nucleo. Questo spazio libero unitario è delimitato dai fronti degli edifici esistenti.

Al fine di mantenere questa conformazione spaziale, si inserisce nelle norme il divieto di formazione di opere di cinta o altri manufatti.

Linee di costruzione

Le linee di costruzione sono segnalate in corrispondenza di nuovi tasselli edilizi lungo gli spazi pubblici (mapp. 93). Le stesse hanno lo scopo di posizionare i nuovi tasselli edilizi in maniera precisa sul terreno finalizzata alla migliore definizione possibile degli spazi pubblici.

Zone esterne al nucleo storico

Si segnala la seguente particolarità. Il perimetro di PRP segnalato nel PR include i terreni già edificati secondo i criteri del vecchio PR (case unifamiliari). Si tratta dei mappali 56, 61, 1181, 1298 e 1776. Dal profilo pianificatorio si osserva quanto segue:

- Il PR del 1981 inseriva i mappali citati in zona R2, così come l'intero comparto edificabile a nord ed a ovest del nucleo.
- Il PR in vigore prima del presente PRP, ha modificato in parte tale azzonamento, inserendo in zona R3 il comparto compreso fra il posteggio del campo sportivo ed il perimetro di PRP, e vincolando i mappali 56, 61, 1181, 1298 e 1776 nel perimetro di PRP. Per contro, ha mantenuto la zona R2 in corrispondenza della fascia a monte di via Ortaccio.

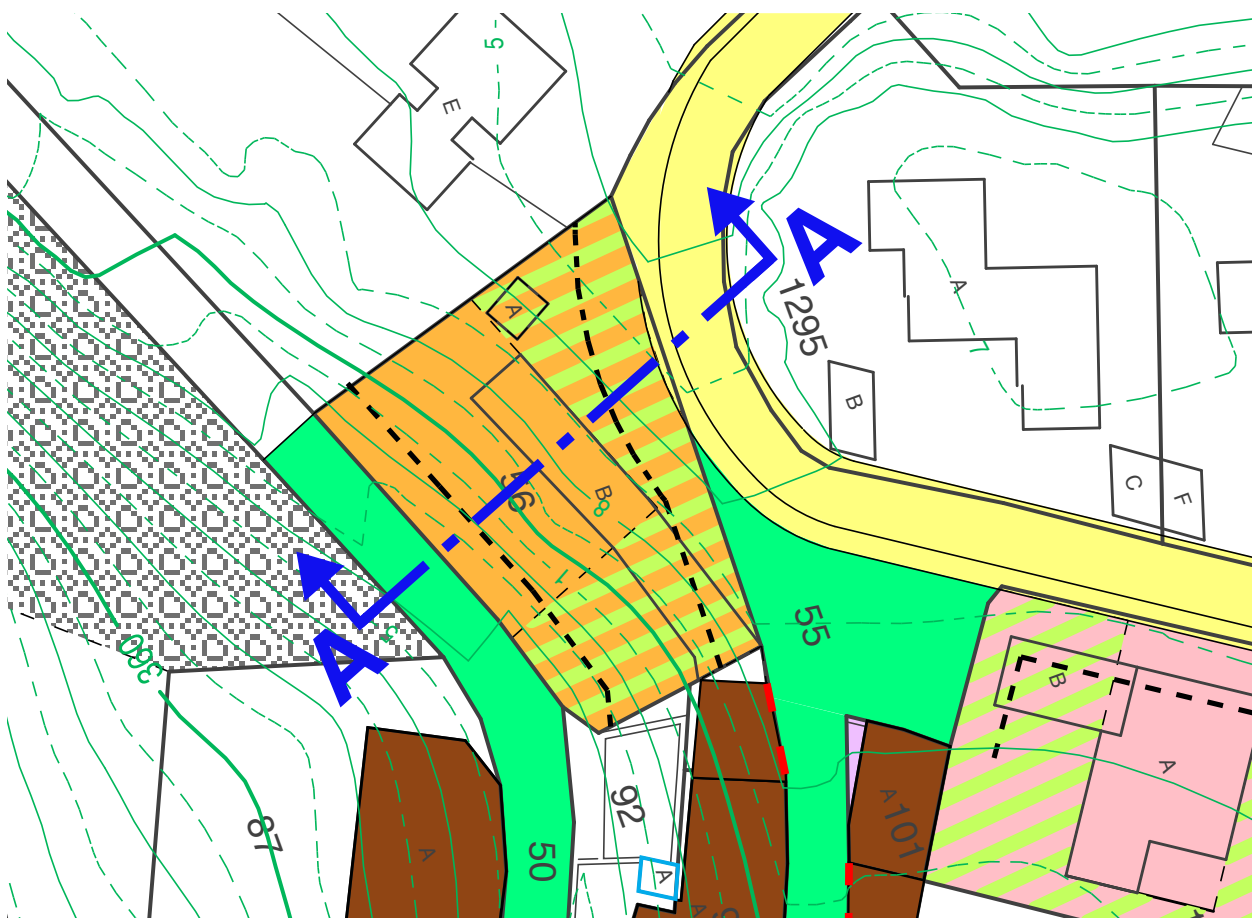
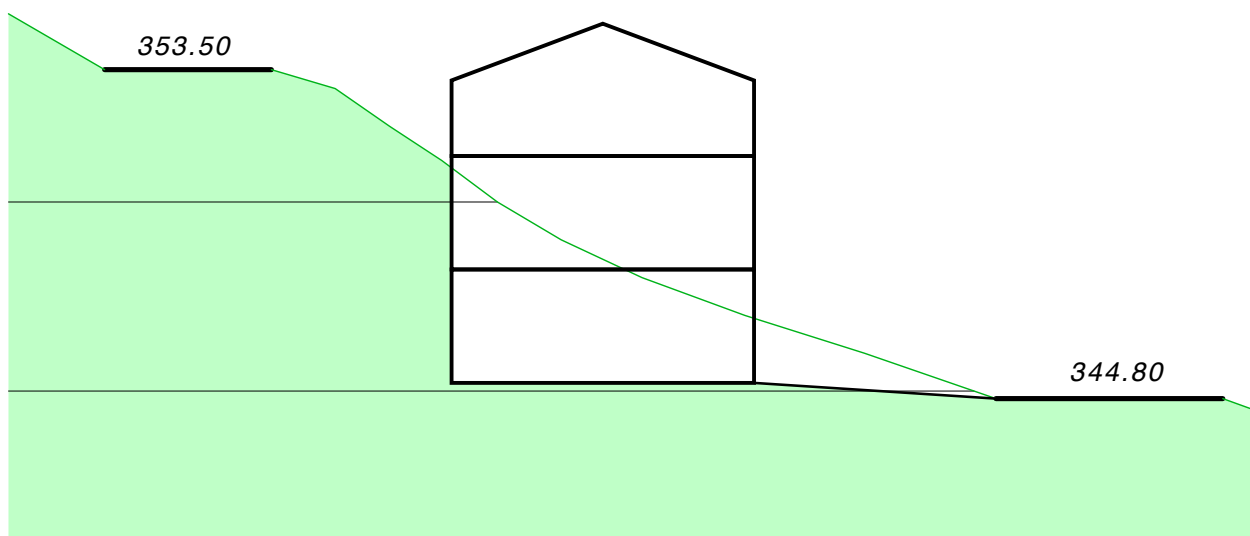
Considerata la posizione dei mappali in esame, particolarmente sensibile dal profilo paesaggistico, si è ritenuto necessario mantenere gli stessi all'interno del perimetro di PRP, come da PR in vigore ⁸. Essi sono definiti nelle NAPRP come "esterne ai nuclei storici ma oggetto di prescrizioni particolari"; per questi mappali non sono previste schede con indirizzi progettuali, dal momento che non si tratta di edifici di nucleo storico.

Si propone dunque di (vedere **Figura 18**):

- mantenere i mappali 61, 1181, 1298 e 1776 nella zona residenziale estensiva R2.
Questi mappali, insieme alle aree per lo più libere che circondano il nucleo di Cassina, contribuiscono ad aumentare il valore paesaggistico e culturale di questo nucleo, che deve essere preservato. A questo scopo, sui mappali sopra elencati si prevedono le seguenti prescrizioni particolari:
 - divieto di sopraelevazione al fine di preservare la vista da e verso il nucleo
 - mantenimento degli spazi liberi fra gli edifici ai diversi mappali in esame al fine di conservare i cannocchiali visivi da e verso il nucleo e degli spazi liberi di distacco dal nucleo storico
 - possibilità di ampliamento degli edifici esistenti solo verso nord-ovest.
- inserire il mapp. 56 nella zona residenziale semi-estensiva R3.
Si osserva infatti che:
 - fra la strada a valle e la strada a monte esiste un dislivello pari a ca. 10 m; oltre la strada cantonale a monte si estende l'area boschiva, con pendenze elevate; quindi già oggi il cannocchiale visivo da e verso il nucleo risulta impedito
 - la posizione del fondo risulta marginale rispetto al nucleo, con il quale confina ad est in modo limitato; l'edificazione esistente sui mappali a ovest, a valle della via San Giorgio, presenta caratteristiche e dimensioni tipiche della zona R3
 - l'edificazione su tre piani del mappale non modifica pertanto le condizioni attuali di visibilità nella misura in cui la quota di copertura del nuovo edificio risulterà inferiore rispetto alla quota della strada a monte; l'edificazione arretrata rispetto alla strada comunale (via Quadri) consente inoltre di mantenere l'apertura visiva dalla strada stessa verso il fronte principale del nucleo.

Si impone quindi che l'edificio non superi la quota di 353 m.s.l.m., ossia al di sotto della strada a monte; in questo modo se ne riduce l'impatto e la visibilità. Per questo mappale si prevede inoltre il vincolo di inserimento ordinato e armonioso rispetto al contesto di nucleo e di posizionamento del nuovo edificio all'interno dell'area segnalata nel piano delle zone.

⁸ I mappali 56, 61 (e l'attuale 1776), 1181 e 1298 erano stati esclusi dal perimetro di PRP in fase di Piano di indirizzo. Questi mappali sono tuttavia stati oggetto di osservazioni da parte dell'Esame preliminare e degli interessati.

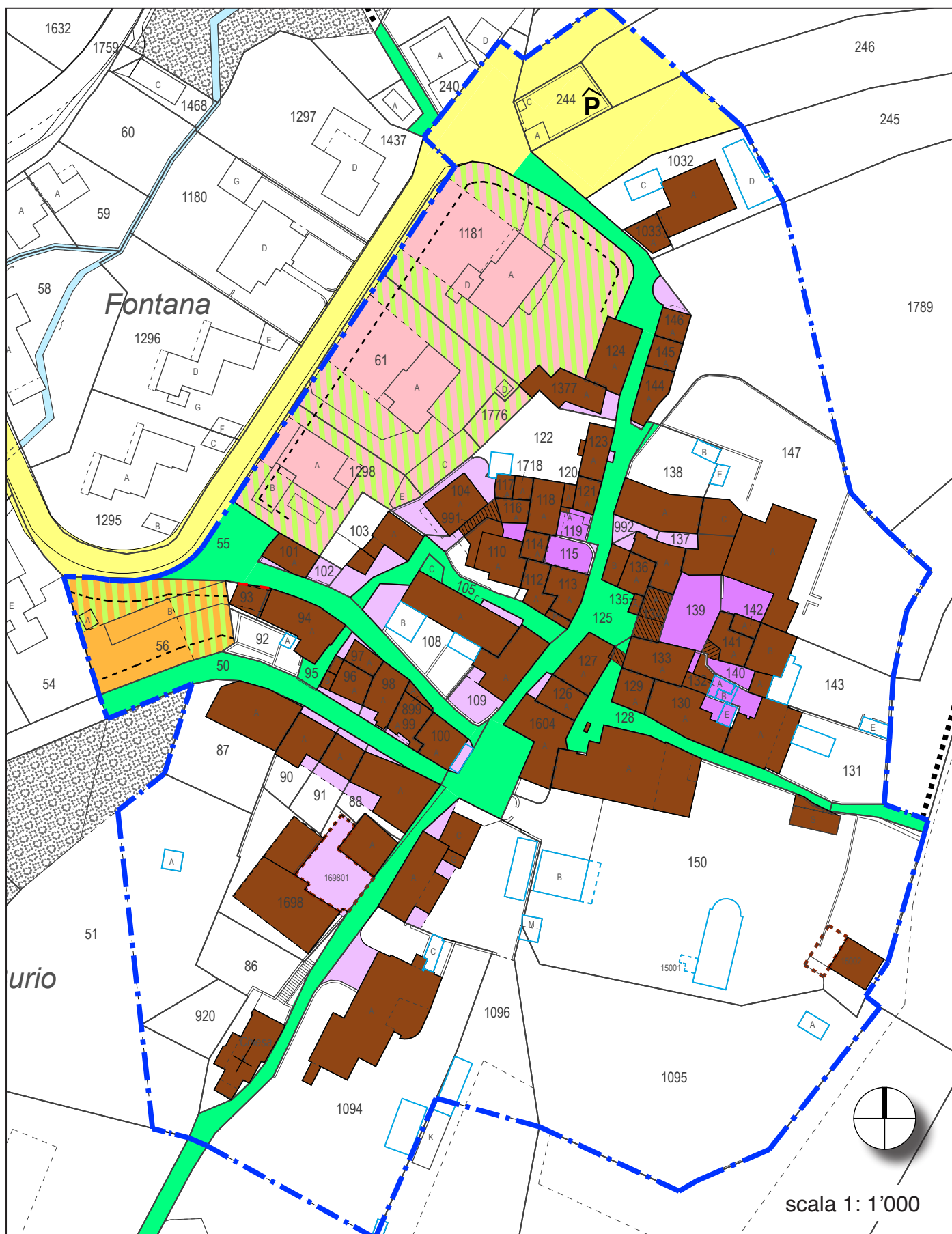
Figura 17 Inserimento nuovo edificio al mapp. 56 zona R3**Planimetria scala 1: 500****Sezione scala 1: 200**

LEGENDA

	edifici principali
	edifici secondari
	spazi liberi urbani (corti)
	zona residenziale estensiva (I.s. 0.4)
	zona residenziale semi-estensiva (I.s. 0.6)
	zona con esclusione delle costruzioni (<i>SUL computabile nel calcolo IS</i>)
	linea di costruzione
	linea di arretramento dalle strade

	strade
	strade pedonali
	posteggi pubblici
	sentieri

	Perimetro PRP
---	---------------

Figura 18 Nucleo di Cassina. Piano delle zone.

6.3.2. Nucleo di Serocca

Edifici principali

Gli ampliamenti proposti nel piano delle zone (nuovi tasselli edilizi) possono essere suddivisi in tre categorie:

- ampliamenti destinati a regolarizzare il fronte sud del nucleo sui mappali 591 e 592;
- ampliamento destinato a riqualificare il punto d'accesso al nucleo su Via Fontanelle sul mappale 597;
- nuova costruzione destinata a completare il tessuto edilizio sul mappale 1050.

Sul mappale 597 è prevista la possibilità di demolizione senza ricostruzione; si tratta di piccolo corpo aggettante ad ovest. Sul piano delle zone questo corpo è segnalato in marrone scuro (il colore degli edifici principali); il piano delle categorie di intervento lo riporta con un perimetro marrone e lo classifica nella categoria della “demolizione senza ricostruzione”. È soggetto a soli interventi di manutenzione ordinaria. La demolizione (non obbligatoria) è compensata dalla nuova possibilità edificatoria offerta dal PRP al fondo (ampliamento dell'edificio principale).

Per l'approfondimento e le motivazioni relative agli ampliamenti particolari (nuovi tasselli e sopraelevazioni) previsti dal PRP, si rimanda all'**Allegato 2**.

Edifici secondari

Sul piano sono indicati gli edifici secondari esistenti.

Tenendo conto dell'esiguità degli spazi liberi privati presenti nel nucleo, è necessario permettere la realizzazione di nuovi edifici secondari a condizioni restrittive per evitare di compromettere gli spazi liberi.

Altri spazi pavimentati

Essi comprendono le superfici interne al nucleo, più ridotte rispetto agli spazi liberi naturali circostanti ma ugualmente importanti per mantenere un buon equilibrio spaziale fra gli edifici.

Linee di costruzione e di arretramento

Sono state inserite delle linee di costruzione laddove devono essere rispettati gli allineamenti (mapp. 591-592-597) o gli arretramenti (mapp. 1050) rispetto a facciate esistenti.

Sono inoltre segnalate le zone di pericolo e la linea di arretramento dal corso d'acqua ad ovest del nucleo.

LEGENDA



edifici principali



edifici secondari



linea di costruzione



spazio riservato alle acque

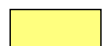
Zona di pericolo alluvionamento (zona A)



rischio medio



rischio basso



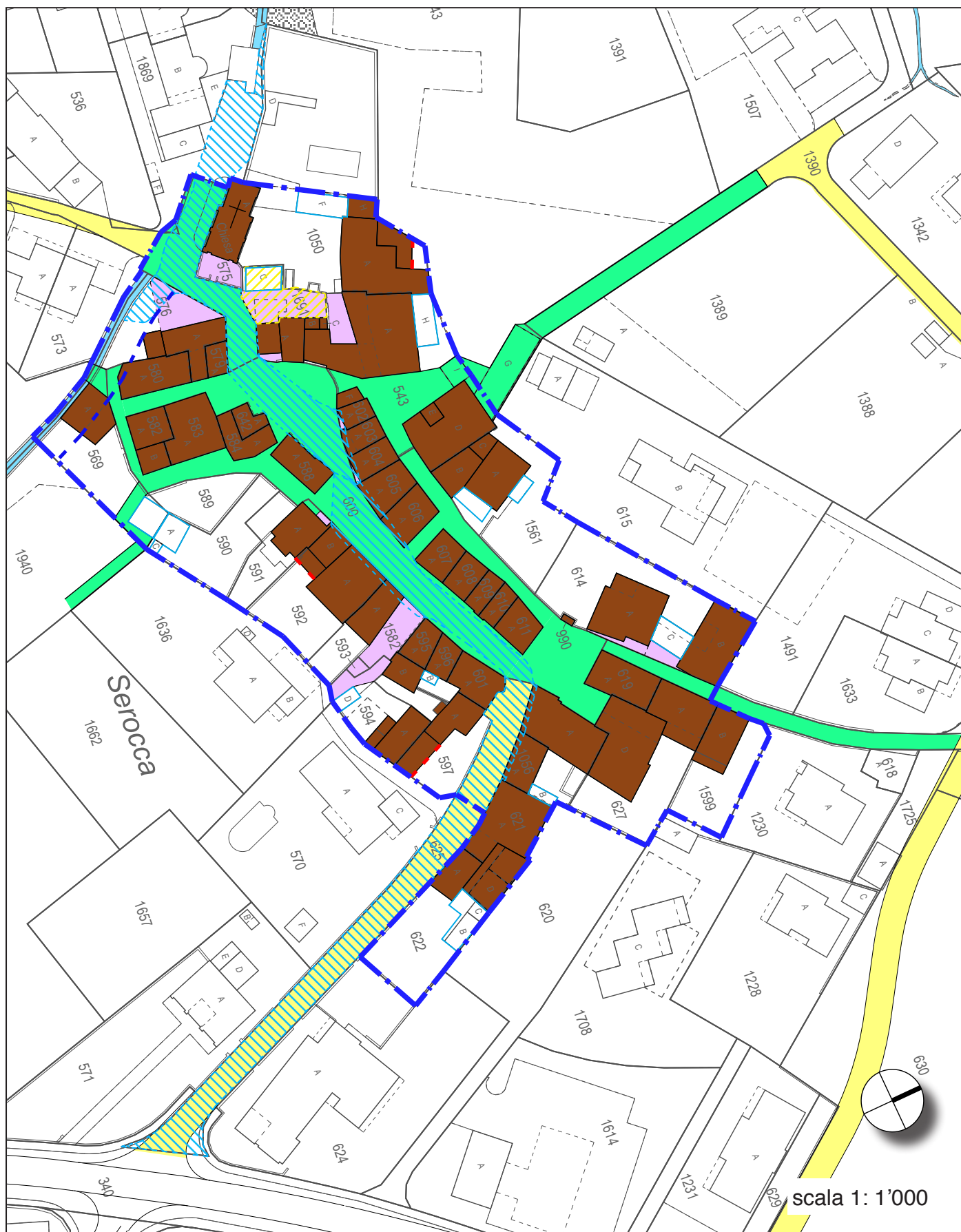
strade



strade pedonali



Perimetro PRP

Figura 19 Nucleo di Serocca. Piano delle zone.

6.3.3. Nucleo di Mondonico

Edifici principali

E' prevista la possibilità di ampliare l'edificio presente sul mappale 502 in modo da definire verso ovest lo spazio della Piazza Luigi Rusca, mantenendo tuttavia l'apertura visuale dal vicolo Torre verso valle e l'autonomia della schiera di edifici perpendicolari alle curve di livello (mappali 474, 498 e 499).

Per il resto gli ampliamenti sono destinati a regolarizzare i volumi degli edifici esistenti consentendo la valorizzazione di spazi ad oggi residuali e degradati (ad esempio mapp.506-507).

In un caso particolare è permessa la demolizione senza ricostruzione; si tratta dell'edificio basso al sub. A del mappale 491 che può essere oggetto solo di interventi di ordinaria manutenzione senza possibilità di ampliamento. A lungo termine questo stabile andrebbe infatti demolito in quanto completamente estraneo all'impianto del nucleo ed ai suoi spazi liberi.

Per l'approfondimento e le motivazioni relative agli ampliamenti particolari (nuovi tasselli e sopraelevazioni) previsti dal PRP, si rimanda all'**Allegato 2**.

Edifici secondari

Un caso particolare è qui rappresentato dagli edifici secondari presenti sul mappale 496: l'autorimessa interrata accessibile dalla stradina che collega Via Mondonico con Piazza Luigi Rusca e la piscina.

Entrambe i manufatti possono essere mantenuti ma per l'autorimessa è da prevedere una porta di chiusura in legno ed una superficie vegetale calpestabile sul tetto (vedere la scheda del mappale).

Altri spazi pavimentati

Essi comprendono le superfici interne al nucleo, più ridotte rispetto agli spazi liberi naturali circostanti ma ugualmente importanti per mantenere un buon equilibrio spaziale fra gli edifici.

Linee di costruzione

Sono segnalate per formare il fronte ovest di Piazza Luigi Rusca, in continuità con l'edificio esistente al mapp. 502.

LEGENDA



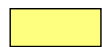
edifici principali



edifici secondari



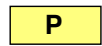
linea di costruzione



strade



strade pedonali

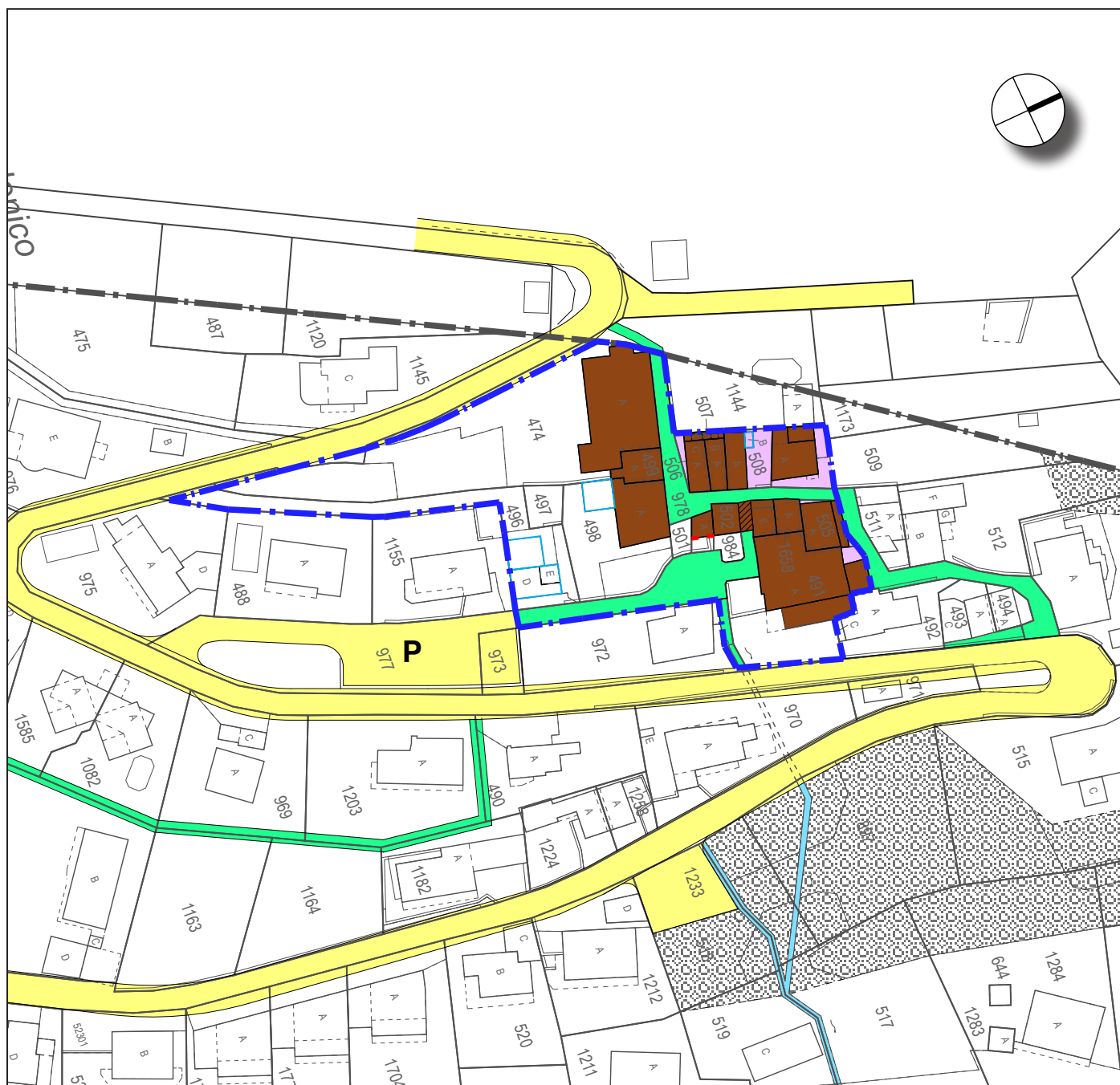


posteggi pubblici



Perimetro PRP

Figura 20 **Nucleo di Mondonico. Piano delle zone.**



scala 1: 1'000

6.4. PIANO DEL TRAFFICO

Il Piano del traffico è stato elaborato in base alle indicazioni del *Manuale per la redazione dei piani del traffico*.

Il piano del traffico concerne l'organizzazione ed il disegno degli spazi liberi pubblici destinati alla circolazione od alla sosta di pedoni, mezzi di trasporto lento ed autoveicoli (strade e vicoli, piazze, sentieri, posteggi pubblici).

Il piano del traffico mostra dunque il nuovo assetto degli spazi pubblici secondo il modello urbanistico (piazze, strade, vicoli, posteggi). In taluni casi sono previsti degli interventi sulle proprietà private che richiedono un indennizzo per espropriazione.

Nell'ambito del PRP non è stata affrontata la sistemazione degli spazi pubblici, il cosiddetto arredo urbano formato dalla pavimentazione, l'illuminazione, la segnaletica, l'oggettistica urbana (panchine, cestini, ecc.), in quanto si ritiene che debba fare l'oggetto di un progetto dettagliato a parte.

Strade

In generale lo scopo del PRP è quello di liberare i vicoli dei nuclei dal traffico di transito (in particolare per Cassina e Serocca) e restituire questi spazi ai pedoni.

All'interno del PRP dei nuclei di Agno, si riconoscono due categorie di strade:

- strade di servizio
- strade pedonali.

Posteggi

Allo stato attuale, nei nuclei sono presenti posteggi a disposizione della comunità sull'area pubblica, posti-auto esterni in spazi liberi privati (giardini o piazzali) ed autorimesse. L'obiettivo della pedonalizzazione dei nuclei deve confrontarsi con questa realtà e realizzarsi in una strategia attuabile concretamente sia dal punto di vista dell'accettazione popolare, sia per quanto riguarda i costi.

E' stata valutata la possibilità di sopprimere anche le autorimesse esistenti ma la stessa è piuttosto problematica per i seguenti motivi:

- la soppressione di tutti i posti-auto coperti esistenti richiede la realizzazione di posteggi pubblici (esterni o interrati) di dimensioni notevoli con un impatto paesaggistico importante;
- sempre a causa delle dimensioni di tali manufatti il Comune sarebbe chiamato ad uno sforzo economico notevole e presumibilmente sproporzionato rispetto agli obiettivi del PRP;

- il blocco della costruzione di nuovi posteggi privati esterni e coperti ed il divieto di stazionamento sull'area pubblica possono già contribuire a migliorare la situazione degli spazi pubblici.
- La soppressione dei posti-auto esterni su spazi liberi privati risulterebbe eccessivamente penalizzante e lesiva del diritto di proprietà privata.

Si propongono dunque le seguenti misure:

- vietare la formazione di nuovi posti-auto sui fondi privati
- ammettere il mantenimento dei posti-auto esterni esistenti; nel caso di ristrutturazioni importanti, cambio di volumetria, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e nuove costruzioni, è necessario prevedere il migliore inserimento nel contesto dei posteggi privati. In particolare la qualità dell'inserimento potrà essere gestita e valutata nell'ambito della procedura di domanda di costruzione
- in sostituzione dei posti-auto in superficie esistenti, ammettere la formazione di autorimesse private subordinata a condizioni di carattere qualitativo che garantiscano il controllo dell'inserimento nel contesto. Le condizioni sono le seguenti:
 - le autorimesse siano in via principale interrate; in via subordinata, è possibile valutare l'inserimento di posteggi all'interno degli edifici principali
 - in caso di inserimento di posteggi all'interno degli edifici principali, la loro esecuzione deve inserirsi convenientemente nel disegno di facciata e nel contesto urbano di contorno
 - nell'ambito della domanda di costruzione la posizione, la forma, i materiali, il disegno della porta d'ingresso devono essere compiutamente segnalati al fine di poter giudicare il loro impatto sul tessuto urbano.

Sulla base della domanda di posteggi esistente e prevista e delle misure sopra elencate, si procede di seguito al calcolo del fabbisogno di posteggi pubblici a servizio dei nuclei storici.

Calcolo fabbisogno posteggi pubblici

Le norme di PR in vigore (art. 53 NAPR) prevedono per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti, la formazione obbligatoria di posteggi o autorimesse in base ai seguenti valori del fabbisogno massimo (Ipotesi A):

- casa monofamiliare: 1 P / 80 m2 SUL o frazione superiore
- case plurifamiliari e appartamenti: 1 P / 80 m2 SUL o frazione superiore
- per visitatori: 1 P ogni 4 appartamenti

All'interno del nucleo, tenuto conto delle esigenze di inserimento paesaggistico e delle dimensioni spesso ridotte degli spazi liberi, si ritiene opportuno utilizzare parametri differenti per il calcolo del fabbisogno di posteggi. In particolare, si propone di ridurre il rapporto posto-auto/SUL nel modo seguente (Ipotesi B):

- per ogni appartamento: 1 posto-auto
- per appartamenti superiori a 100 m²: 1 posto-auto ogni 100 m² di superficie

Come presupposto per la concretizzazione degli obiettivi del piano del traffico sono dunque stati raccolti ed elaborati i seguenti dati di base per ogni nucleo:

- rilievo del numero e della localizzazione dei posti-auto pubblici e privati (esterni e coperti);
- calcolo preliminare dei posti-auto necessari per le nuove unità insediative a seguito di ampliamenti e trasformazioni di stabili esistenti e nuove costruzioni ammesse dal PRP.

6.4.1. Nucleo di Cassina

Le componenti del **piano del traffico** sono le seguenti.

Strada di servizio

Si tratta di Via Ortaccio, che permette l'accesso al posteggio pubblico a nord del nucleo. Secondo il PR Via Ortaccio è prevista con un calibro di 6 m: carreggiata di 4.50 m e marciapiede di 1.50 m; solo il terminale a nord di questa strada è compreso nel perimetro del PRP.

Strade pedonali

Si tratta dei vicoli e delle piazze interni al nucleo. La gestione dell'utilizzo di tali spazi (solo pedoni o pedoni e ciclisti) può essere affidata a misure di polizia.

All'interno del nucleo può essere permesso con misure di polizia il transito di autoveicoli in base al principio dei confinanti autorizzati e dei servizi eccezionali.

Non sono previste modifiche dei calibri esistenti.

Posteggi pubblici

1. Calcolo del fabbisogno di posteggi pubblici

In **Allegato 3** si riporta la tabella relativa al calcolo del fabbisogno di posteggi pubblici nel nucleo. Questo calcolo viene effettuato in base alle due ipotesi sopra descritte (parametri posto-auto/SUL) e tiene conto dei posteggi privati esistenti.

Dal calcolo effettuato risulta quanto segue:

- allo stato attuale si ha un fabbisogno teorico pari a 117 posti-auto (Ipotesi A), che si riduce a 66 posti-auto considerando il parametro riduttivo (Ipotesi B). Tenuto conto dei 35 posti-auto privati esistenti, la domanda esistente di posteggi pubblici risulta pari a 82 posti-auto (Ipotesi A) e rispettivamente a 31 posti-auto (Ipotesi B).
- gli edifici attualmente non abitati sono stati considerati nel calcolo del fabbisogno di posteggi come futuri riattamenti. In base a questo calcolo si ha un fabbisogno teorico pari a 26 posti-auto (Ipotesi A), che si riduce a 12 posti-auto considerando il parametro riduttivo (Ipotesi B)
- il PRP del nucleo di Cassina propone alcuni ampliamenti particolari (nuovi tasselli); l'aumento della SUL comporta l'incremento del fabbisogno di posti-auto. Nel calcolo di questo fabbisogno si considerano tuttavia unicamente gli aumenti superiori a 50 m². Si ritiene infatti che ampliamenti inferiori difficilmente consentono la formazione di un nuovo appartamento e possono rientrare nel calcolo del fabbisogno effettuato per gli edifici esistenti. In base a questo calcolo si ha un fabbisogno teorico pari a 8 posti-auto (Ipotesi A), che si riduce a 4 posti-auto considerando il parametro riduttivo (Ipotesi B).

In sintesi, considerando il parametro riduttivo per il calcolo del fabbisogno di posteggi nei nuclei storici (Ipotesi B), si ha la seguente situazione:

domanda stato attuale:	31 posti-auto +
<u>domanda stato futuro (riattamenti e ampliamenti particolari):</u>	<u>16 posti-auto =</u>
TOTALE:	47 posti-auto

2. Ubicazione del nuovo posteggio pubblico

L'ubicazione del nuovo posteggio pubblico è stata valutata prendendo in considerazione due possibili alternative, attrattive per il nucleo di Cassina.

- la prima a nord del nucleo di Cassina
- la seconda presso il campo sportivo.

Per la valutazione di dettaglio delle possibili ubicazioni del nuovo posteggio pubblico di rimanda all'**Allegato 3**.

Viene quindi introdotto un posteggio pubblico interrato a nord del nucleo sui mappali 244, 246, 247 e 248. Le caratteristiche tecniche dell'opera sono le seguenti:

- Il volume presenta due piani interrati raggiungibili tramite una rampa con accesso dal terminale della via Ortaccio.

La copertura dell'autosilo potrà essere sistemata a verde, in modo da migliorare l'inserimento paesaggistico e da garantire la possibilità di sfruttamento del mapp. 244 come spazio libero.

- Sono ricavati 38 posti-auto.

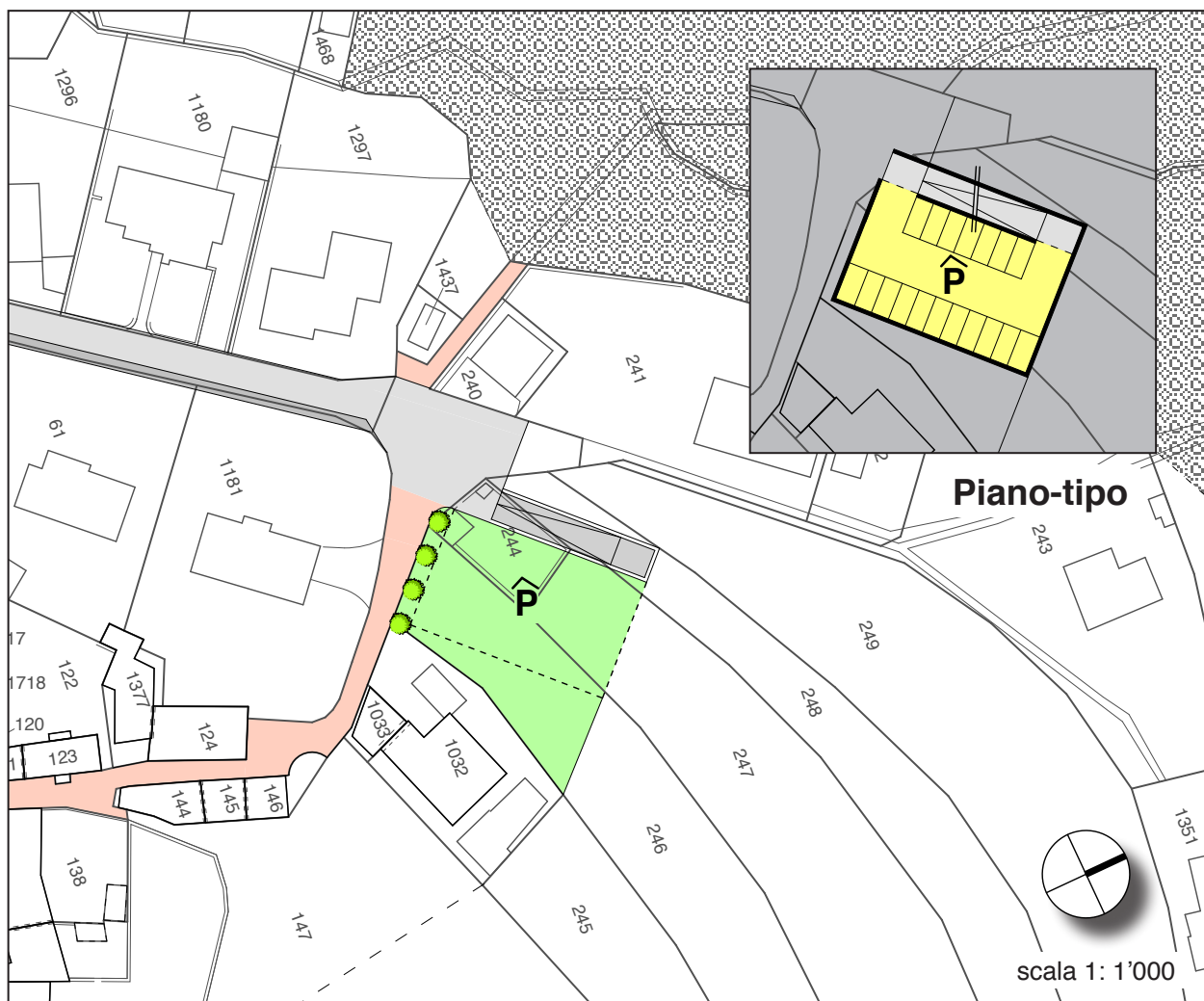
Si ritiene infatti che nel periodo di validità del PRP del nucleo (10-15 anni), e considerata la possibilità di mantenimento e realizzazione di posteggi privati alle condizioni previste dal PRP, sia ipotizzabile la formazione di un'offerta di posteggi pubblici che soddisfa il 70-80% della domanda di posteggi esistente e futura.

Il posteggio pubblico sarà inoltre realizzato in modo da garantire l'accesso veicolare dalla strada comunale (via Ortaccio) al mapp. 249.

Si segnala che la realizzazione del posteggio pubblico interrato nell'ubicazione prevista dal PRP implica la sottrazione di terreno agricolo e conseguentemente il ricorso alla compensazione pecuniaria (vedere cap. 6.2.1).

La sottrazione di terreno agricolo è giustificata dall'interesse pubblico di riqualifica e valorizzazione degli spazi liberi pubblici e privati del nucleo. Il nuovo posteggio consente infatti di liberare, almeno in parte, questi spazi dalla presenza di veicoli in sosta.

Il nuovo vincolo di posteggio pubblico è illustrato in Figura 21.

Figura 21 Nucleo di Cassina. Nuovo posteggio pubblico**Altri elementi del piano del traffico**

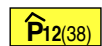
Si tratta delle linee di costruzione segnalate per l'intervento di ampliamento di edifici esistenti lungo Via Giuseppe Quadri e delle linee di arretramento dalle strade nelle zone R2 e R3.

PIANO DEL TRAFFICO

STRADE



strade di servizio



posteggio pubblico interrato

PERCORSI PEDONALI



strade pedonali



sentieri



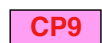
linee di costruzione



linee di arretramento dalle strade

PIANO DELLE AP-CP

COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO (vincolo a favore di altri Enti)

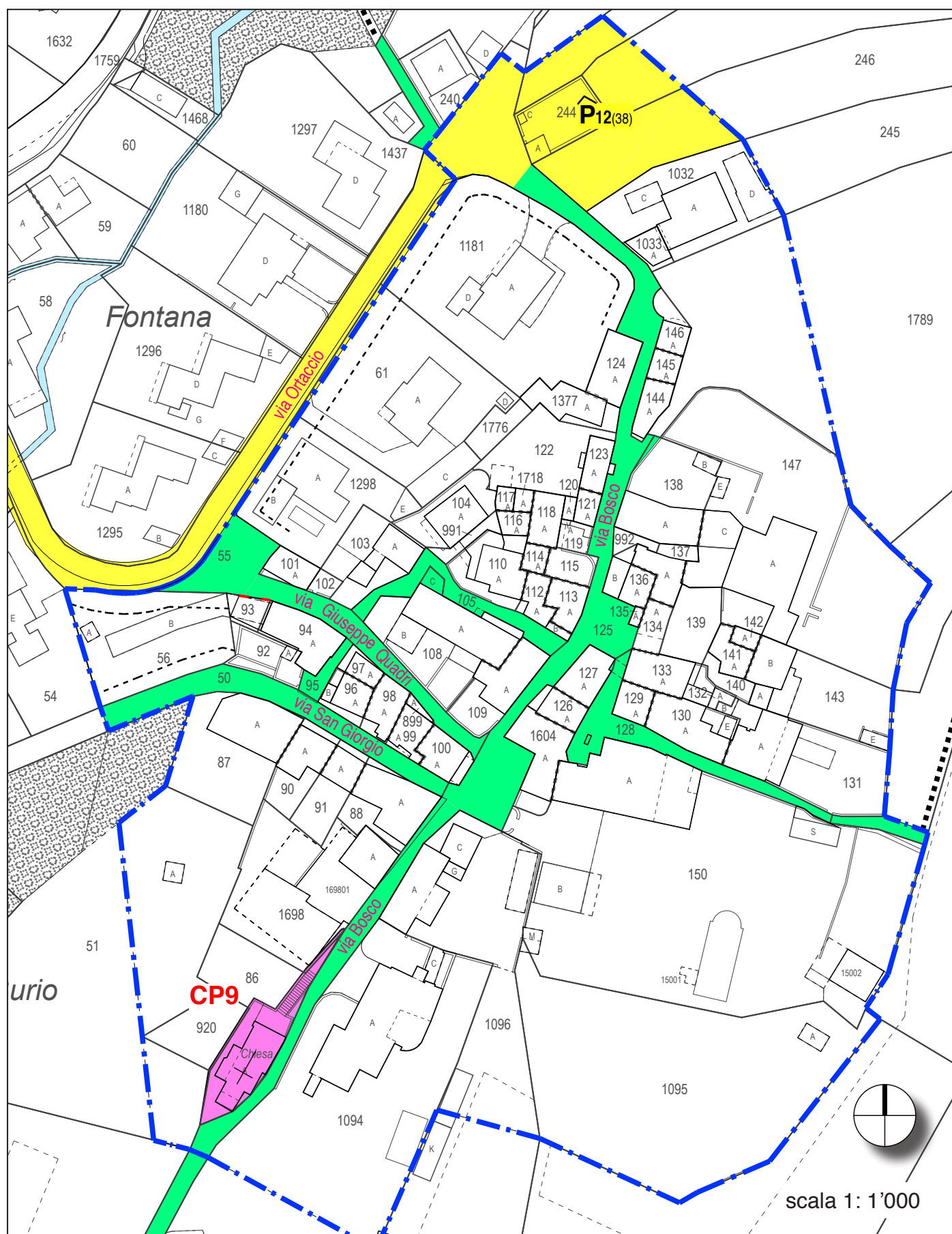


Cappella dei SS. Rocco e Carlo



Perimetro PRP

Figura 22 **Nucleo di Cassina. Piano del traffico e delle AP-CP.**



6.4.2. Nucleo di Serocca

Le componenti del **piano del traffico** sono le seguenti.

Strada di servizio

È la tratta terminale di Via Fontanelle, che permette l'accesso al nucleo da sud-est.

Percorsi pedonali e ciclabili

La Piazza Giovanni Negri, Via Fontanelle nella tratta interna al nucleo e Via Vignascia. La gestione dell'utilizzo di tali spazi (solo pedoni o pedoni e ciclisti) può essere affidata a misure di polizia.

All'interno del nucleo è permesso il transito di autoveicoli per ragioni di servizio (confinanti autorizzati).

Sono inoltre inseriti:

- il nuovo percorso pedonale sulla corte al mappale 543 per collegare il nucleo alla zona residenziale soprastante ed offrire un tracciato alternativo per i pedoni rispetto agli assi veicolari del comparto (Via Fontanelle, Via Girora, nuova strada in località Mondadiscio)
- il nuovo percorso pedonale sul mapp. 569⁹, che prosegue sul mapp. 1940. per collegare il nucleo alla zona residenziale ed alle nuove infrastrutture pubbliche previste nel comparto sottostante (nuovo quartiere Serocca).

Posteggi pubblici

1. Calcolo del fabbisogno di posteggi pubblici

In **Allegato 3** si riporta la tabella relativa al calcolo del fabbisogno di posteggi pubblici nel nucleo. Questo calcolo viene effettuato in base alle due ipotesi descritte in precedenza (parametri posto-auto/SUL) e tiene conto dei posteggi privati esistenti.

Dal calcolo effettuato risulta quanto segue:

- allo stato attuale si ha un fabbisogno teorico pari a 118 posti-auto (Ipotesi A), che si riduce a 67 posti-auto considerando il parametro riduttivo (Ipotesi B). Tenuto conto dei 20 posti-auto privati esistenti, la domanda esistente di posteggi pubblici risulta pari a 98 posti-auto (Ipotesi A) e rispettivamente a 47 posti-auto (Ipotesi B).
- gli edifici attualmente non abitati sono stati considerati nel calcolo del fabbisogno di posteggi come futuri riattamenti. In base a questo calcolo si ha un fabbisogno teorico pari a 7 posti-auto (Ipotesi A), che si riduce a 5 posti-auto considerando il parametro riduttivo (Ipotesi B)

⁹ Il tracciato del pedonale è stato modificato rispetto al Piano di indirizzo per tenere conto della nuova tettoia costruita al mapp. 569.

- il PRP del nucleo di Serocca propone alcuni ampliamenti particolari (nuovi tasselli); l'aumento della SUL comporta l'incremento del fabbisogno di posti-auto. Nel calcolo di questo fabbisogno si considerano tuttavia unicamente gli aumenti superiori a 50 m². Si ritiene infatti che ampliamenti inferiori e sopraelevazioni, difficilmente consentono la formazione di un nuovo appartamento e possono rientrare nel calcolo del fabbisogno effettuato per gli edifici esistenti. In base a questo calcolo si ha un fabbisogno teorico pari a 5 posti-auto (Ipotesi A), che si riduce a 2 posti-auto considerando il parametro riduttivo (Ipotesi B)

In sintesi, considerando il parametro riduttivo per il calcolo del fabbisogno di posteggi nei nuclei storici (Ipotesi B), si ha la seguente situazione:

domanda stato attuale:	47 posti-auto +
<u>domanda stato futuro (riattamenti e ampliamenti particolari):</u>	<u>7 posti-auto =</u>
TOTALE:	54 posti-auto

2. Ubicazione del nuovo posteggio pubblico

Come già accennato nel capitolo 4.2 relativo al modello urbanistico, nel comparto a sud-est del nucleo di Serocca è in fase di studio un impianto insediativo che prevede, all'estremità nord di Via Girora, un nuovo posteggio pubblico con capacità pari a ca. 50 posti-auto.

Per evitare un impatto negativo dell'impianto sul fronte sud del nucleo, il posteggio è pensato come struttura interrata, con tetto a verde e con accesso da una nuova strada di servizio interna al futuro quartiere.

La capacità del posteggio pubblico è in grado di soddisfare anche la domanda di posti-auto del nucleo e delle nuove infrastrutture di interesse pubblico inserite dalla variante relativa al comparto a sud-est del nucleo di Serocca:

- Si ritiene infatti che nel periodo di validità del PRP del nucleo (10-15 anni), e considerata la possibilità di mantenimento e realizzazione di posteggi privati alle condizioni previste dal PRP, sia ipotizzabile la formazione di un'offerta di posteggi pubblici che soddisfa ca. il 70-80% della domanda di posteggi esistente e futura (ca. 37 posti-auto, che possono aumentare in base alla quota di posteggi necessari per le infrastrutture pubbliche)
- I restanti ca. 13 posti-auto disponibili nel nuovo autosilo, sono considerati al servizio delle nuove infrastrutture pubbliche ¹⁰.

Altri elementi del piano del traffico

Si tratta delle linee di costruzione di cui si è già parlato nel piano delle zone e dell'alberatura presso l'Oratorio di San Giuseppe.

¹⁰ Destinazioni d'uso non ancora consolidate. Per questo calcolo si ipotizza quanto segue:

Scuola materna 2 sezioni:	3 posti-auto (norma VSS 640 281)
Parco pubblico	10 posti-auto (stima)

PIANO DEL TRAFFICO

STRADE



strade di servizio



autosilo Serocca (indicativo)

PERCORSI PEDONALI



strade pedonali



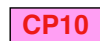
linee di costruzione



alberi di progetto

PIANO DELLE AP-CP

COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO (vincolo a favore di altri Enti)

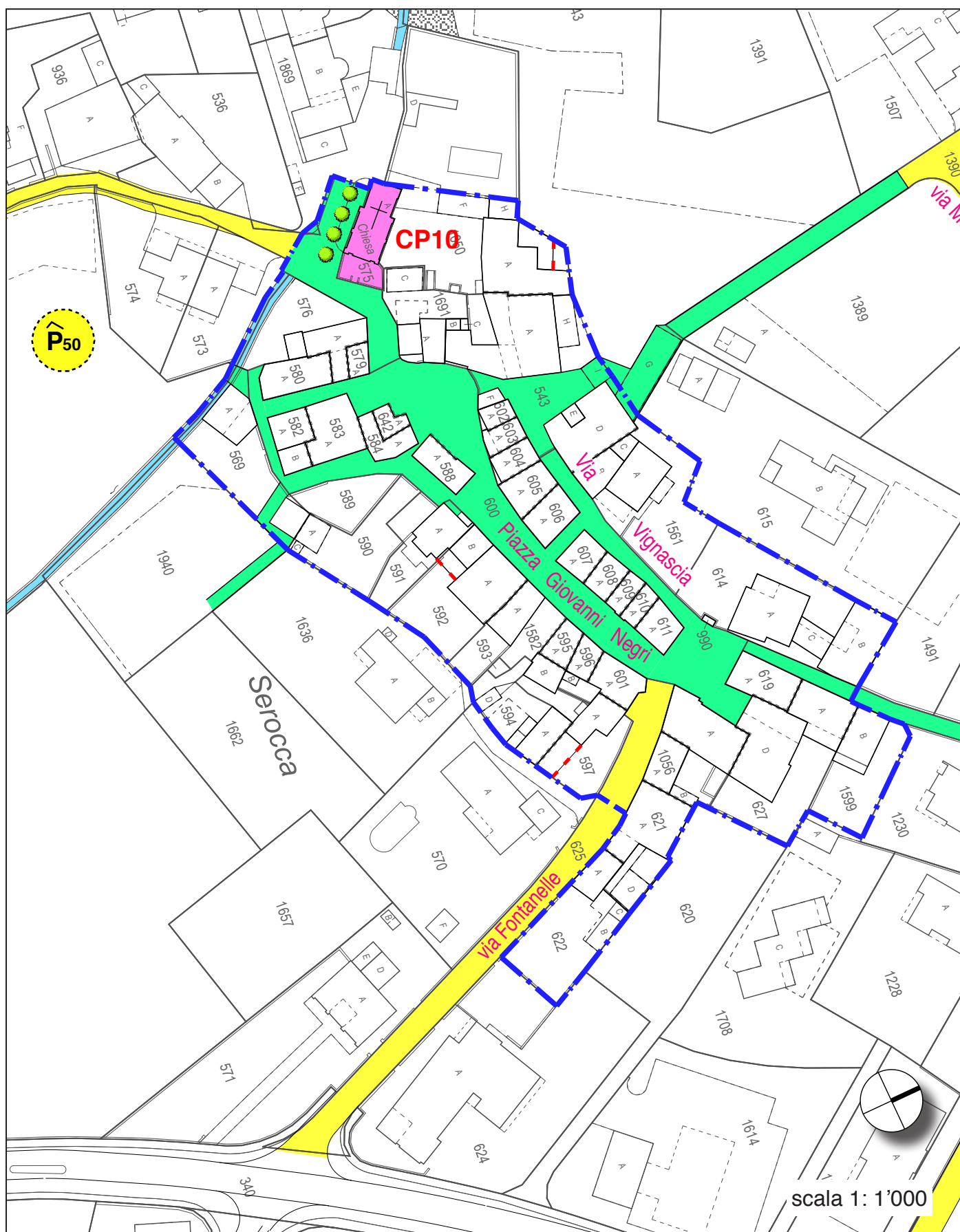


Oratorio di San Giuseppe



Perimetro PRP

Figura 23 Nucleo di Serocca. Piano del traffico e delle AP-CP



6.4.3. Nucleo di Mondonico

Le componenti del **piano del traffico** sono le seguenti.

Strada di servizio

Contrariamente agli altri due nuclei, Mondonico non accusa il problema del traffico di transito grazie alla sua conformazione morfologica ed urbanistica.

Strade pedonali

I percorsi pedonali coprono tutta la rete di spazi pubblici interni all'insediamento (vicolo Torre; piazza Luigi Rusca).

Posteggi pubblici

Gli unici posti-auto privati presenti nel nucleo sono all'interno di mappali periferici, raggiungibili senza penetrare all'interno dell'insediamento storico.

Si tratta dei posteggi sui mappali 474, 497 e 498, accessibili tramite strada privata che parte da Via Mondonico, i due posti-auto coperti presenti nell'autorimessa del mappale 496 accessibili dalla stradina di collegamento fra Via Mondonico e la Piazza Luigi Rusca e due posti-auto presenti sul mappale 491 lungo la strada che sale verso Bioggio.

Per contro si propone di non permettere lo stazionamento di veicoli su Piazza Luigi Rusca (tramite misure di polizia).

1. Calcolo del fabbisogno di posteggi pubblici

In **Allegato 3** si riporta la tabella relativa al calcolo del fabbisogno di posteggi pubblici nel nucleo. Questo calcolo viene effettuato in base alle due ipotesi descritte in precedenza (parametri posto-auto/SUL) e tiene conto dei posteggi privati esistenti.

Dal calcolo effettuato risulta quanto segue:

- allo stato attuale si ha un fabbisogno teorico pari a 27 posti-auto (Ipotesi A), che si riduce a 21 posti-auto considerando il parametro riduttivo (Ipotesi B). Tenuto conto dei 10 posti-auto privati esistenti, la domanda esistente di posteggi pubblici risulta pari a 17 posti-auto (Ipotesi A) e rispettivamente a 11 posti-auto (Ipotesi B).
- in base ai dati disponibili, non risultano edifici attualmente non abitati da riattare. Non si ha quindi un fabbisogno di posteggi per futuri riattamenti.
- il PRP del nucleo di Mondonico propone alcuni ampliamenti particolari (nuovi tasselli). Nel calcolo di questo fabbisogno si considerano tuttavia unicamente gli aumenti superiori a 50 m²; a Mondonico tuttavia, i pochi ampliamenti previsti sono di dimensioni inferiori a 50 m². Non si ha quindi un fabbisogno di posteggi per futuri ampliamenti degli edifici esistenti.

In sintesi, considerando il parametro riduttivo per il calcolo del fabbisogno di posteggi nei nuclei storici (Ipotesi B), si ha la seguente situazione:

domanda stato attuale:	11 posti-auto	+
<u>domanda stato futuro (riattamenti e ampliamenti particolari):</u>	<u>0 posti-auto</u>	<u>=</u>
TOTALE:	11 posti-auto	

2. Ubicazione del nuovo posteggio pubblico

Il PR prevede la formazione di un posteggio pubblico nelle immediate vicinanze del nucleo con una capacità di ca. 8 posti-auto (P4), in parte già utilizzati dagli abitanti del nucleo.

Si ritiene che nel periodo di validità del PRP del nucleo (10-15 anni), e considerata la possibilità di mantenimento e realizzazione di posteggi privati alle condizioni previste dal PRP, sia sufficiente l'offerta di posteggi pubblici esistente, che soddisfa ca. il 70-80% della domanda di posteggi esistente e futura (ca. 8 posti-auto).

Non si prevedono pertanto nuovi posteggi pubblici al servizio del nucleo di Mondonico.

Altri elementi del piano del traffico

Si tratta delle linee di costruzione per l'ampliamenti previsto al mapp. 502.

PIANO DEL TRAFFICO

STRADE



strade di servizio



posteggi pubblici all'aperto

PERCORSI PEDONALI



strade pedonali



linee di costruzione

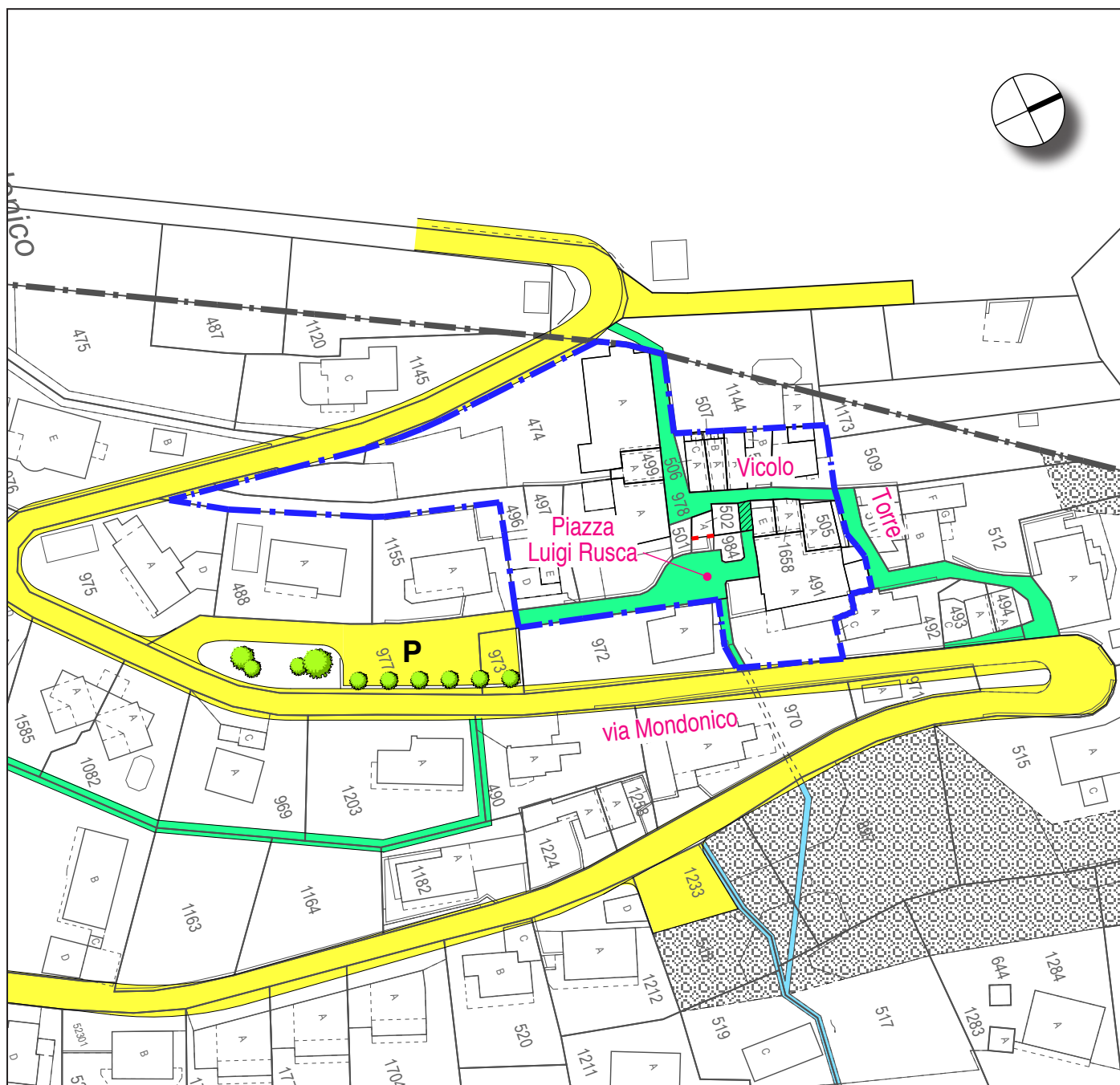


alberi di progetto



Perimetro PRP

Figura 24 Nucleo di Mondonico. Piano del traffico.



scala 1: 1'000

6.5. PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO

La **componente delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico (AP-CP)** riguarda i luoghi e gli oggetti (edifici) di valenza pubblica. Nell'ambito del PRP sono proposti gli elementi già definiti all'interno del PR (essenzialmente per il nucleo di Cassina e per quello di Serocca) senza prevederne di nuovi.

Le norme di attuazione del PRP definiscono le possibilità di interventi su questi edifici.

6.5.1. Nucleo di Cassina

Il piano delle **attrezzature e costruzioni di interesse pubblico** presenta il seguente oggetto (vedere Figura 22):

- Costruzione di interesse pubblico (con vincolo a favore della Chiesa di San Carlo)
CP9 Cappella dei SS Rocco e Carlo mappale 86

6.5.2. Nucleo di Serocca

Il piano delle **attrezzature e costruzioni di interesse pubblico** presenta il seguente oggetto (vedere Figura 23):

- Costruzione di interesse pubblico (con vincolo a favore della Chiesa di San Giuseppe)
CP10 Oratorio di San Giuseppe mappale 575

Le infrastrutture di interesse pubblico previste nel quartiere a valle del nucleo di Serocca sono esterne al perimetro di PRP del nucleo e oggetto di una variante di PR separata. Ad oggi la scelta della tipologia di infrastruttura pubblica non risulta inoltre consolidata. Pertanto, tali infrastrutture non sono segnalate nel piano delle AP-CP del PRP.

6.5.3. Nucleo di Mondonico

Nel nucleo di Mondonico non sono presenti attrezzature e **costruzioni di interesse pubblico**.

7. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

7.1. PREMessa

Il programma di realizzazione ha un **valore indicativo** in quanto è un'ipotesi ritenuta verosimile e sostenibile considerando l'orizzonte temporale di attuazione degli interventi sull'arco di 10-15 anni.

Il programma di realizzazione comprende la valutazione:

- degli investimenti, suddivisi secondo le componenti settoriali del PRP
- delle modalità di finanziamento (sussidi e contributi)
- delle priorità d'attuazione delle opere di PRP (fasi di attuazione)

Per quanto riguarda il calcolo della sostenibilità finanziaria secondo le disposizioni della direttiva "La sostenibilità finanziaria dei Piani regolatori e programma di realizzazione" (DT, giugno 2007, si osserva quanto segue:

Il programma di realizzazione del PR di Agno è stato elaborato nel 2000; sono attualmente in corso diverse procedure di variante di PR.

L'aggiornamento complessivo del programma di realizzazione di PR potrà avvenire al momento che le procedure in corso saranno consolidate e gli interventi previsti definiti. In base a questi dati, sarà infatti possibile verificare l'attualità del programma di realizzazione di PR ed effettuare i necessari aggiornamenti.

In questo modo sarà possibile inquadrare gli investimenti previsti per il PRP in una visione complessiva di tutti gli investimenti sul territorio comunale legati alle scelte pianificatore e permette di verificare l'effettiva sostenibilità degli investimenti previsti.

In questa fase non è pertanto possibile disporre dei dati aggiornati relativi agli investimenti per la realizzazione delle opere di PR ed i dati definitivi relativi agli altri investimenti programmati, non inerenti alla realizzazione del PR.

Di conseguenza, il calcolo del margine di progettualità per il PR non potrebbe essere elaborato come richiesto dalla direttiva.

In questa sede, si procede pertanto ad effettuare una stima dei costi per gli interventi previsti dal PRP dei nuclei storici.

Gli investimenti relativi alle opere di piano particolareggiato sono circoscritti ad oggetti specifici e possono essere suddivisi in due categorie:

- come conseguenze di vincoli (prima categoria)
 - indennità espropriative
 - costi di realizzazione delle opere

- di carattere opzionale (seconda categoria)
 - arredo di superficie di pedonali e strade (pavimentazione di pregio)

Non avrebbe particolare senso, né portata pratica, valutare gli investimenti di carattere opzionale (seconda categoria) in quanto:

- essi dipendono dal progetto specifico che sarà elaborato
- la loro realizzazione dovrà essere oggetto di decisioni puntuali da parte degli organi comunali, in base a opzioni e finalità politiche che non possono essere stabilite a priori.

Diverso è il discorso sugli investimenti della prima categoria in quanto si tratta di una conseguenza diretta dei vincoli istituiti dal PRP, per i quali non sussiste il margine d'apprezzamento sull'eventualità d'acquisizione dei sedimi riservati, soprattutto nel caso di vincoli incisivi sulla proprietà privata come nel caso dei sedimi riservati per l'autosilo. La realizzazione delle opere relative a sedimi riservati (prima categoria) può per contro essere programmata in base alle priorità stabilite dal Comune. Nel presente programma di realizzazione sono pertanto valutati gli investimenti, il finanziamento e le priorità d'attuazione delle opere come conseguenza di vincoli (prima categoria).

7.2. INVESTIMENTI PER IL PRP DEI NUCLEI STORICI

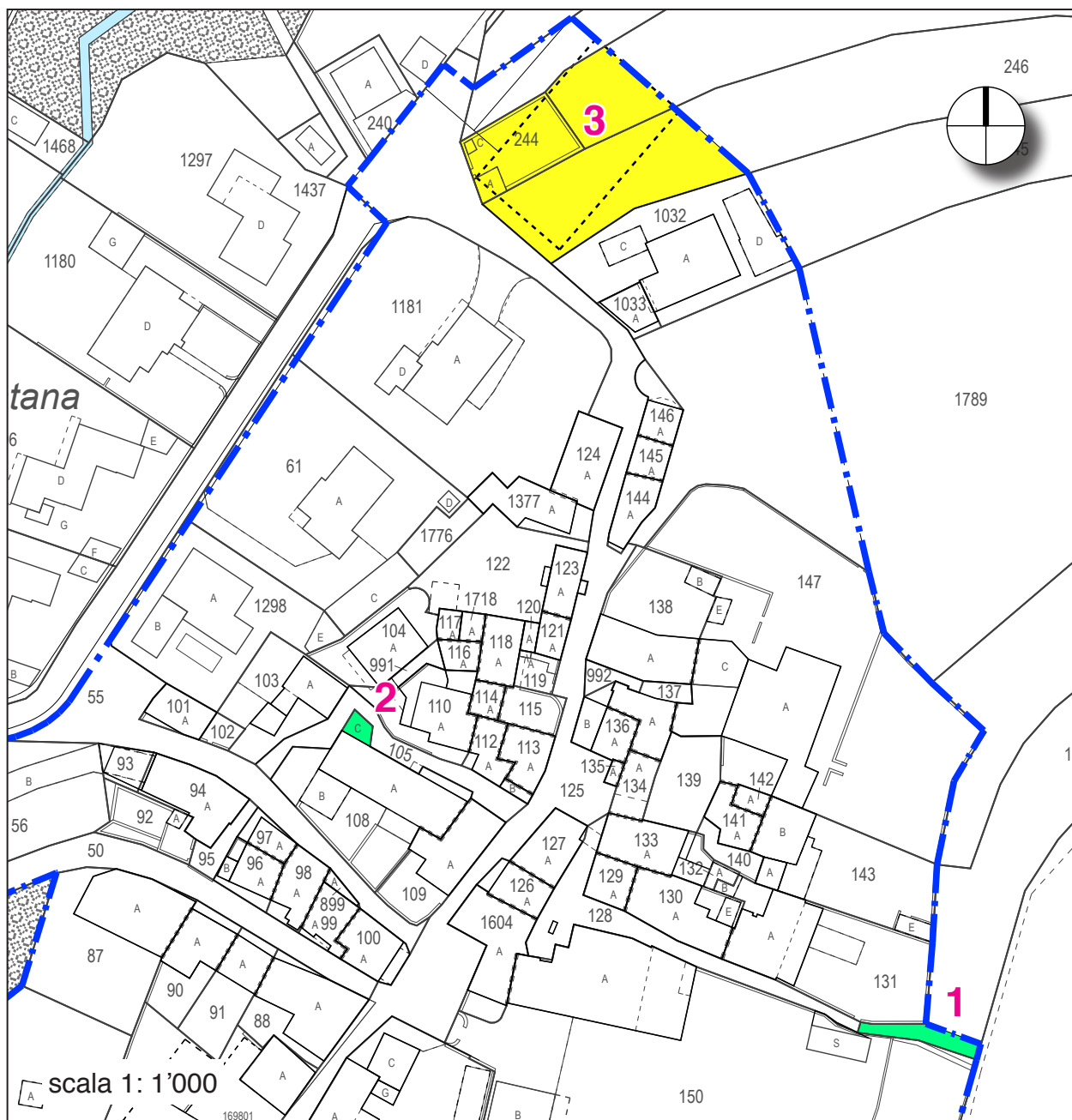
Interventi previsti

Al fine di fornire una visione globale degli interventi previsti per il PRP sono state allestite le illustrazioni e le tabelle riassuntive degli investimenti, riportati in Figura 25.

Questi interventi sono stati suddivisi in base ai tre nuclei storici di PRP.

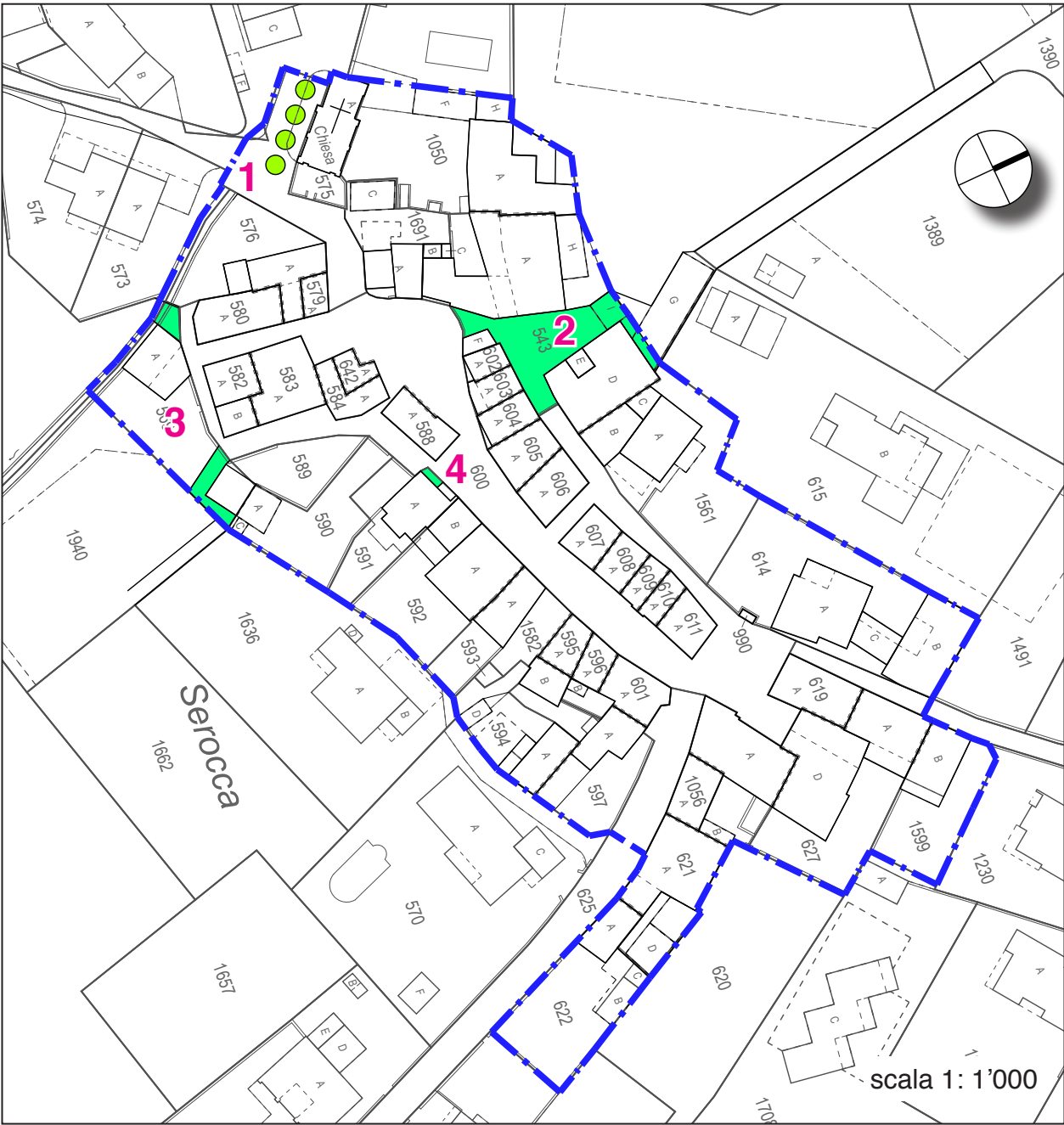
Figura 25 Riassunto degli interventi per il PRP

Nucleo di Cassina



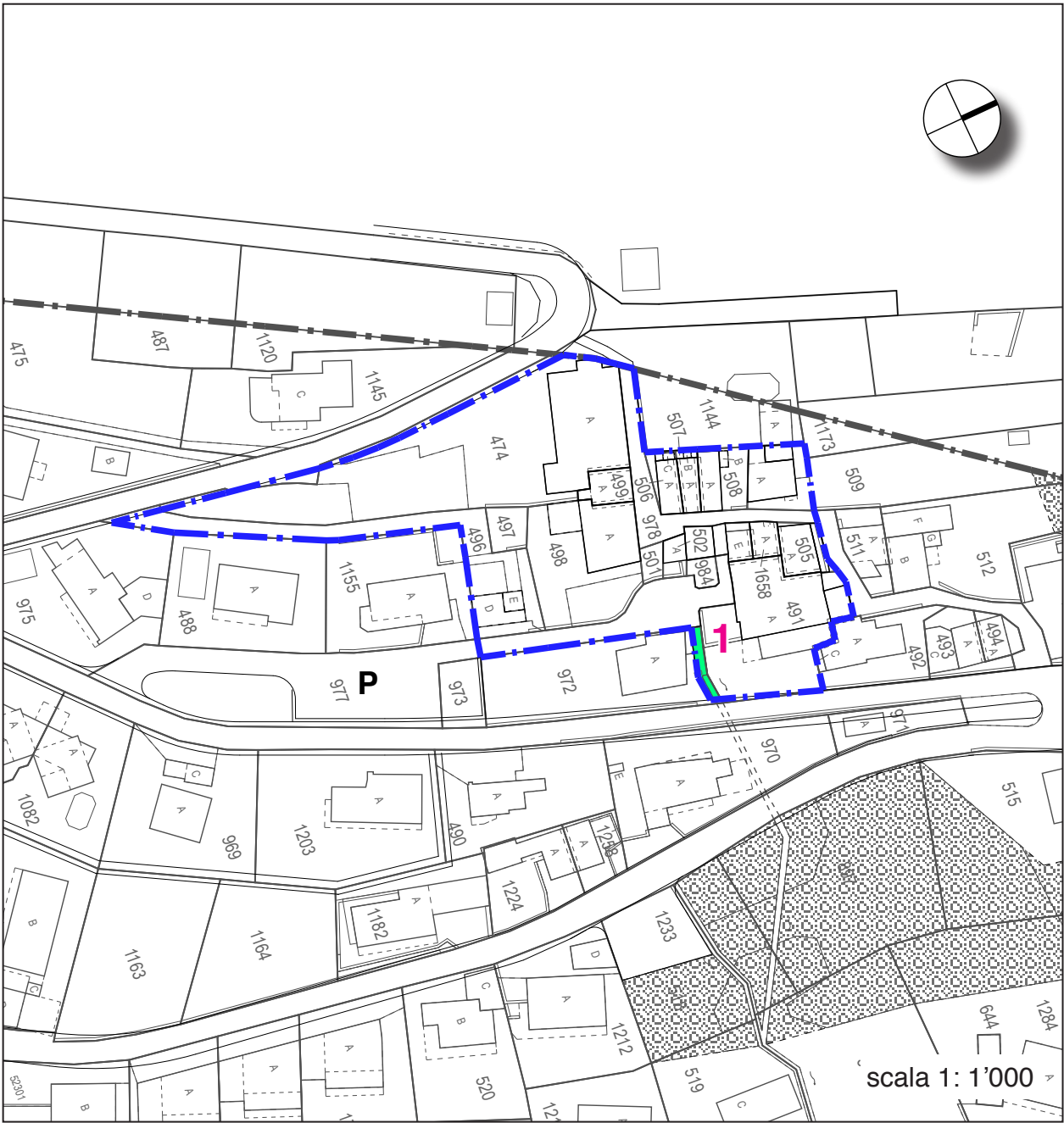
Oggetto	Fase	Sussidi	Contr. privati	Descrizione	Osservazioni
A CASSINA					
1	III	-	-	Strada pedonale	Nuovo percorso pedonale mapp. 149 Opera: pavimentazione 44 m2 (300.--Fr/m2) Espropriazione: 44 m2 (500.--Fr/m2)
2	III	-	-	Strada pedonale	Nuovo percorso pedonale mapp. 108 Acquisizione e demolizione accessorio esistente: 43.5 m3 (a corpo) Opera: pavimentazione 14.5 m2 (300.--Fr/m2) Espropriazione: 14.5 m2 (500.--Fr/m2)
3	I	-	-	Posteggio pubblico *	Nuovo posteggio pubblico interrato mapp. 244-246-247-248 Opera: sistemazione tetto a verde 897 m2 (100.--Fr/m2) Opera: 38 posti-auto (40'000.--Fr/posto-auto) Espropriazione: 753 m2 (30.--Fr/m2) (mapp. 248 comunale)
* Sono esclusi i costi per la compensazione agricola pecuniaria					

Nucleo di Serocca



Oggetto	Fase	Sussidi	Contr. privati	Descrizione	Osservazioni
B SEROCCA					
1	III	-	-	Alberatura mapp. 531	Nuova alberatura mapp. 531 Opera: 4 alberi Espropriazione: (mapp. 248 comunale)
2	II	-	-	Strada pedonale	Nuovo percorso pedonale mapp. 543 Acquisizione e demolizione accessorio esistente: 57 m3 (a corpo) Opera: pavimentazione 196 m2 (300.--Fr/m2) Espropriazione: 196 m2 (500.--Fr/m2)
3	III	-	-	Strada pedonale	Nuovo percorso pedonale mapp. 569 (due tratti) Opera: pavimentazione 48 m2 (300.--Fr/m2) Espropriazione: 48 m2 (500.--Fr/m2)
4	I	-	-	Strada pedonale	Nuovo percorso pedonale mapp. 591 (riscatto superficie stradale) Opera: - Espropriazione: 4.50 m2 (500.--Fr/m2)

Nucleo di Mondonico



Oggetto	Fase	Sussidi	Contr. privati	Descrizione	Osservazioni
C MONDONICO *					
1	III	-	-	Strada pedonale	Nuovo percorso pedonale mapp. 972 Opera: pavimentazione 19 m2 (300.--Fr/m2) Espropriazione: 19 m2 (500.--Fr/m2)

* Le alberature di progetto indicate sul posteggio P4 sono esterne al perimetro di PRP e pertanto non computate nei costi.

Investimenti di PRP

Come già esplicitato in sede di premessa la valutazione degli investimenti ha **carattere indicativo** e deve essere interpretata come una base di lavoro per definire delle priorità temporali, funzionali e finanziarie da parte del Municipio.

Il calcolo degli investimenti conseguenti ai vincoli di PRP è stato effettuato in base ai seguenti costi unitari:

Costi espropriazioni	
- zona agricola	<i>Preavviso vincolante CdS</i>
- zona di nucleo	<i>500 Fr./m2</i>

Costi opere (indicativi; da progetti di recente realizzazione):	
- alberature	1'000 Fr./albero
- pavimentazione asfalto	300 Fr./m2
- sistemazione a verde	100 Fr./m2
- costruzione autosilo interrato	40'000 Fr./posto-auto

I costi unitari delle opere al m2 sono ripresi da progetti di recente realizzazione.

I prezzi dei sedimi delle zone edificabili sono da considerare orientativi.

Tabella 1 Nucleo di Cassina. Investimenti per il PRP

A CASSINA										
Oggetto	Fase	Sussidi	Contr. privati	Opera			Espropriazione			Totale
				Superficie	Costo unitario	Costo parziale	Superficie	Costo unitario	Costo parziale	
				m2	Fr./m2	Fr.	m2	Fr./m2	Fr.	Fr.
1	III	-	-	44	300.00	13'200	44	500.00	22'000	35'200
2	III	-	-			14'350	14.5	500.00	7'250	21'600
				a corpo		10'000				
				14.5	300.00	4'350				
3	I	-	-			1'609'700	753	30.00	22'590	1'632'290
*				38	40'000.00	1'520'000				
				897	100.00	89'700				
TOTALE				1'637'250			51'840			1'689'090

* Sono esclusi i costi per la compensazione agricola pecuniaria

Tabella 2 Nucleo di Serocca. Investimenti per il PRP

B SEROCCA										
Oggetto	Fase	Sussidi	Contr. privati	Opera			Espropriazione			Totale
				Superficie	Costo unitario	Costo parziale	Superficie	Costo unitario	Costo parziale	
				m2	Fr./m2	Fr.	m2	Fr./m2	Fr.	Fr.
1	III	-	-	4	1'000.00	4'000	0	0.00	0	4'000
2	II	-	-			68'800	196	500.00	98'000	166'800
				196	300.00	58'800				
				a corpo		10'000				
3	III	-	-	48	300.00	14'400	48	500.00	24'000	38'400
4	I	-	-			0	4.5	500.00	2'250	2'250
TOTALE				87'200			124'250			211'450

Tabella 3 Nucleo di Mondonico. Investimenti per il PRP

C MONDONICO										
Oggetto	Fase	Sussidi	Contr. privati	Opera			Espropriazione			Totale
				Superficie	Costo unitario	Costo parziale	Superficie	Costo unitario	Costo parziale	
				m2	Fr./m2	Fr.	m2	Fr./m2	Fr.	Fr.
1	III	-	-	19	300.00	5'700	19	500.00	9'500	15'200
TOTALE				5'700			9'500			15'200

Sintesi degli investimenti

La tabella che segue riporta in sintesi gli investimenti previsti, all'interno di ogni nucleo, rispettivamente per le espropriazioni e per la realizzazione delle opere.

Tabella 4 Sintesi degli investimenti per il PRP dei nuclei storici

	<i>Opera</i>	<i>Espropriazione</i>	<i>Totale</i>
	Fr.	Fr.	Fr.
A CASSINA			
1 Strada pedonale	13'200	22'000	35'200
2 Strada pedonale	14'350	7'250	21'600
3 Posteggio pubblico *	1'609'700	22'590	1'632'290
<i>Totale</i>	<i>1'637'250</i>	<i>51'840</i>	<i>1'689'090</i>
B SEROCCA			
1 Alberatura mapp. 531	4'000	0	4'000
2 Strada pedonale	68'800	98'000	166'800
3 Strada pedonale	14'400	24'000	38'400
4 Strada pedonale	0	2'250	2'250
<i>Totale</i>	<i>87'200</i>	<i>124'250</i>	<i>211'450</i>
C MONDONICO			
1 Strada pedonale	5'700	9'500	15'200
<i>Totale</i>	<i>5'700</i>	<i>9'500</i>	<i>15'200</i>
TOTALE	1'730'150	185'590	1'915'740

* Sono esclusi i costi per la compensazione agricola pecuniaria

Ipotesi di finanziamento

Le modalità di finanziamento possono essere suddivise in due categorie:

- i sussidi da parte di pubbliche Autorità (Confederazione e Cantone)
- i contributi da parte dei privati.

Allo stato attuale non sono previsti sussidi da parte delle pubbliche autorità né la possibilità di beneficiare di contributi da parte dei privati.

Nell'ambito del presente programma di realizzazione si considera pertanto l'ipotesi maggiormente sfavorevole secondo cui tutti gli investimenti previsti sono posti a carico del Comune.

Fasi di attuazione

Secondo la LALPT il PR deve indicare l'ordine progressivo degli interventi pubblici ed il coordinamento delle fasi di attuazione. Un simile indirizzo può solo scaturire da scelte politiche e pertanto le proposte contemplate in questo capitolo sono da considerare come **ipotesi di lavoro**, come elementi di sostegno ed indirizzo per le scelte politiche.

Gli investimenti per opere ed interventi previsti possono essere suddivise in tre fasi, riferite al momento dell'approvazione del PRP da parte del CdS:

- **fase I** : orientativamente entro 5 anni
- **fase II** : orientativamente entro 10 anni
- **fase III** : oltre 10 anni

La suddivisione per fasi d'attuazione è illustrata in dettaglio, per ogni singolo investimento, complessivamente può essere così riassunta:

Tabella 5 Investimenti per il PRP dei nuclei storici suddivisi per fasi di attuazione

	FASE I	FASE II	FASE III	TOTALE
	Investimento Fr.	Investimento Fr.	Investimento Fr.	Investimento Fr.
A CASSINA				
1 Strada pedonale	0	0	35'200	35'200
2 Strada pedonale	0	0	21'600	21'600
3 Posteggio pubblico *	1'632'290	0	0	1'632'290
<i>Totale</i>	<i>1'632'290</i>	<i>0</i>	<i>56'800</i>	<i>1'689'090</i>
B SEROCCA				
1 Alberatura mapp. 531	0	0	4'000	4'000
2 Strada pedonale	0	166'800	0	166'800
3 Strada pedonale	0	0	38'400	38'400
4 Strada pedonale	2'250	0	0	2'250
<i>Totale</i>	<i>2'250</i>	<i>166'800</i>	<i>42'400</i>	<i>211'450</i>
C MONDONICO				
1 Strada pedonale	0	0	15'200	15'200
<i>Totale</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>15'200</i>	<i>15'200</i>
TOTALE	1'634'540	166'800	114'400	1'915'740

* Sono esclusi i costi per la compensazione agricola pecuniaria

FINANZIAMENTO AUTOSILO CASSINA

Il nuovo autosilo comporta un investimento per la sua realizzazione di ca. 1'520'000.-- Fr.

L'autofinanziamento dell'autosilo potrà pertanto avvenire unicamente tramite l'affitto mensile dei 38 posti-auto a residenti del nucleo. Si tratta di un'ipotesi di calcolo svantaggiosa, dal momento che la possibilità di riservare una quota di posteggi per l'uso con parchimetri a tariffa oraria consentirebbe, a parità di tempo, maggiori entrate.

Al fine di limitare i costi degli affitti per i residenti, si è arrivati ad ipotizzare un ammortamento dell'investimento in 30 anni e un interesse per il credito di costruzione del 2%. L'ammortamento annuo del 3.3% non rispetta le disposizioni del *Regolamento sulla gestione finanziaria e contabilità dei comuni*¹¹. Si tratta tuttavia di un'opera di interesse pubblico con un costo molto elevato; si è pertanto ritenuto necessario mantenere le ipotesi di calcolo sopra riportate.

In base a queste ipotesi, l'autosilo risulta **autofinanziato** se si dimostra di ottenere un ricavo annuo di almeno **67'870.--Fr.**

Il calcolo del fabbisogno di posteggi pubblici, effettuato al cap.6.4.1, ha dimostrato che tutti i posteggi del nuovo autosilo devono essere messi al servizio dei residenti del nucleo per soddisfare la domanda di posteggi esistente e prevista.

Si ipotizza un'occupazione del 100% dell'autosilo.

Di conseguenza l'entrata annua richiesta di 67'870.-- Fr è **soddisfatta** affittando i 38 posti-auto ad un affitto mensile di ca. **150.-- Fr.** (67'870.-- Fr. / 38 posti-auto / 12 mesi).

Il Comune si troverà dunque ad ammortizzare il costo per la realizzazione del nuovo autosilo in un arco di tempo (30 anni) che supera il periodo di validità del PR. Si tratta tuttavia di un'opera di interesse pubblico e necessaria al raggiungimento degli obiettivi di PRP.

¹¹ Ammortamento conforme alle disposizioni del *Regolamento sulla gestione finanziaria e contabilità dei comuni*, che stabiliscono come il Comune deve adottare, per le costruzioni edili, ammortamenti variabili da un minimo del 6% ad un massimo del 15%.

Tabella 6 Piano di ammortamento annuale autosilo Cassina**PIANO DI AMMORTAMENTO ANNUALE**

Capitale (in Fr.):
1'520'000.00
Tasso annuo:
2.000000000%
Numero rate:
30

Dati derivati:

Rata (in Fr):
67'867.88
Interessi (in Fr):
516'036.47

Anno	Capitale iniziale	Quota Capitale	Quota Interessi	Rata	Capitale finale
1	1'520'000.00	37'467.88	30'400.00	67'867.88	1'482'532.12
2	1'482'532.12	38'217.24	29'650.64	67'867.88	1'444'314.88
3	1'444'314.88	38'981.58	28'886.30	67'867.88	1'405'333.30
4	1'405'333.30	39'761.21	28'106.67	67'867.88	1'365'572.09
5	1'365'572.09	40'556.44	27'311.44	67'867.88	1'325'015.65
6	1'325'015.65	41'367.57	26'500.31	67'867.88	1'283'648.08
7	1'283'648.08	42'194.92	25'672.96	67'867.88	1'241'453.16
8	1'241'453.16	43'038.82	24'829.06	67'867.88	1'198'414.34
9	1'198'414.34	43'899.59	23'968.29	67'867.88	1'154'514.75
10	1'154'514.75	44'777.58	23'090.30	67'867.88	1'109'737.17
11	1'109'737.17	45'673.14	22'194.74	67'867.88	1'064'064.03
12	1'064'064.03	46'586.60	21'281.28	67'867.88	1'017'477.43
13	1'017'477.43	47'518.33	20'349.55	67'867.88	969'959.10
14	969'959.10	48'468.70	19'399.18	67'867.88	921'490.40
15	921'490.40	49'438.07	18'429.81	67'867.88	872'052.33
16	872'052.33	50'426.83	17'441.05	67'867.88	821'625.50
17	821'625.50	51'435.37	16'432.51	67'867.88	770'190.13
18	770'190.13	52'464.08	15'403.80	67'867.88	717'726.05
19	717'726.05	53'513.36	14'354.52	67'867.88	664'212.69
20	664'212.69	54'583.63	13'284.25	67'867.88	609'629.06
21	609'629.06	55'675.30	12'192.58	67'867.88	553'953.76
22	553'953.76	56'788.80	11'079.08	67'867.88	497'164.96
23	497'164.96	57'924.58	9'943.30	67'867.88	439'240.38
24	439'240.38	59'083.07	8'784.81	67'867.88	380'157.31
25	380'157.31	60'264.73	7'603.15	67'867.88	319'892.58
26	319'892.58	61'470.03	6'397.85	67'867.88	258'422.55
27	258'422.55	62'699.43	5'168.45	67'867.88	195'723.12
28	195'723.12	63'953.42	3'914.46	67'867.88	131'769.70
29	131'769.70	65'232.49	2'635.39	67'867.88	66'537.21
30	66'537.21	66'537.21	1'330.74	67'867.95	0.00
TOTALI		1'520'000.00	516'036.47	2'036'036.47	

Considerazioni

Si osserva che:

- I costi per la realizzazione degli interventi di PRP sono pari a ca. 1'916'000.--Fr.
- A questi, si aggiunge il costo per il contributo agricolo pecuniario, pari a ca. 18'000.--Fr¹², per un totale di 1'941'000.--Fr.

La parte più consistente degli investimenti riguarda le opere previste per la realizzazione del nuovo posteggio pubblico a Cassina (85% ca. dei costi complessivi di PRP).

Si tratta tuttavia di un'opera che potrà essere in parte autofinanziata nell'arco di validità del PRP (15 anni), grazie agli affitti dei residenti. Il bilancio costi / ricavi su 15 anni è pari a ca. 650'000.--Fr:

Ricavi (rate):	(67'867.88.--Fr. x 15 anni)	+	1'018'018.--Fr
Costi (interessi):	(somma interessi primi 15 anni - Tabella 6)	-	370'071.--Fr
Autofinanziamento netto (Costi/Ricavi su 15 anni)		+	647'947.--Fr

Complessivamente, i costi relativi al PRP sono quindi pari a **ca. 1'286'050.--Fr:**

costi per la realizzazione degli interventi di PRP:	+	1'916'000.--Fr
contributo agricolo pecuniario:	+	18'000.--Fr
autofinanziamento autosilo su 15 anni:	-	647'947.--Fr.
costi PRP su 15 anni:		1'286'053.--Fr

¹²

Vedere **Allegato 4.**

8. CONCLUSIONI

Il PRP affronta il tema della tutela e dello sviluppo dei nuclei secondo due aspetti fondamentali:

- l'aspetto urbanistico, a scala territoriale
- l'aspetto architettonico, di carattere puntuale.

I due aspetti, benché agiscano a due livelli differenti, sono concatenati.

Si ritiene in questo modo di avere ottemperato alla richiesta della legislazione federale in materia di pianificazione del territorio di effettuare la necessaria ponderazione degli interessi (art. 3 OPT) che in questo caso sono essenzialmente di due tipi:

- l'interesse pubblico della tutela e della promozione dei nuclei
- l'interesse privato del legittimo utilizzo delle proprietà.

Il PRP è strutturato in maniera innovativa rispetto agli usuali PR. Esso è composto da documenti dal carattere vincolante (quelli richiesti dalla LALPT e, cioè, piani settoriali e norme di attuazione) e documenti dal carattere indicativo (il modello urbanistico e le schede con gli indirizzi progettuali).

E' stata scelta questa struttura per allontanarsi da una gestione del territorio prettamente normativa e "calata dall'alto" ed avvicinarsi ad un nuovo modo di fare, più partecipativo.

Ciò implica un maggiore sforzo sia da parte dell'Ente pubblico che da parte dei privati e dei progettisti che devono, per così dire, trovarsi ad un tavolo e dialogare per trovare le soluzioni più opportune nell'ambito delle domande di costruzione attraverso la guida del modello urbanistico e delle schede con gli indirizzi progettuali.

Per questa ragione si indica di seguito una possibile modalità d'uso degli atti, affinché l'interessato possa facilmente essere messo al corrente delle disposizioni che interessano il suo fondo prima dell'inizio della progettazione d'intervento. Sono state individuate 5 fasi successive d'esame degli atti e più precisamente:

- 1) esame del modello urbanistico per individuare il ruolo dell'edificazione come ridisegno complessivo del nucleo storico (punto di vista dell'Ente pubblico)
- 2) esame delle schede con gli indirizzi progettuali per individuare le linee-guida del progetto relative alle singole particelle (punto di vista dell'Ente pubblico)
- 3) consultazione dei piani settoriali al fine d'individuare i relativi vincoli (paesaggio, zone, traffico, AP-CP)
- 4) verifica delle disposizioni (norme d'attuazione) che fanno stato per la progettazione
- 5) consultazione del rapporto di pianificazione per individuare la filosofia a monte del PRP.

Si osserva che nel caso del modello urbanistico e delle schede analitico-normative si parla di punto di vista dell'Ente pubblico. Si tratterà pertanto di confrontare e valutare le esigenze del privato (non conosciute) con le linee-guida delle schede analitico-normative. Per questa ragione questi strumenti hanno carattere indicativo. Si vuole in tal modo introdurre una dinamica di coordinamento tra l'idea del pubblico e quella del privato in modo da arrivare ad una sinergia che genera il progetto.

Si tratta quindi di praticare una dinamica colloquiale tra le esigenze dell'Ente pubblico (che ha prefigurato una visione complessiva della valorizzazione dei nuclei storici) ed il privato (le cui esigenze si manifestano in modo differenziato nel tempo e sono condizionate, tra l'altro, dalla disponibilità economica e dai bisogni specifici).

L'esperienza maturata in quest'ambito nel corso degli ultimi anni può essere d'aiuto alla gestione ottimale del piano regolatore particolareggiato dei nuclei storici.

ALLEGATI

ALLEGATO 1

Ampliamenti limitati - sentenze TRAM

TRAM 26.2.2002 N. 52.2001.00400 in re D

TRAM 18.8.1989 N. 53/89 in re L.

TRAM 1.2.1989 N. 239/88 in re B

Ampliamento zona nucleo

RDAT No.32/II-2002 (TRAM 26.2.2002 N. 52.2001.00400 in re D.)

**Legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio – 23 maggio 1990 (7.1.1.1) LaLPT 1990
art. 29 cpv. 2 lett. a)**

Eccede la nozione di "piccolo ampliamento" restrittivamente ammesso in zona nucleo un intervento suscettibile di alterare l'identità della costruzione esistente; è influente il fatto che esso sia contenuto in pochi metri quadrati.

2. La zona del nucleo di Cimadera si propone di salvaguardare i valori architettonici e tradizionali (art. 28 cpv. 1 NAPR).

In quest'ottica eminentemente conservativa , soggiunge la norma in questione (cpv. 2) , sono ammessi soltanto interventi di riattamento , ossia di risanamento senza ampliamenti (lett. a) , di trasformazione , ossia di cambiamento di destinazione senza ampliamenti (lett. b) , di ricostruzione , ossia di ripristino di un edificio demolito o distrutto , senza ampliamento (lett. c).

"Piccoli ampliamenti" , conclude il capoverso , "possono essere concessi se dettati da reali bisogni tecnici e funzionali , tali da non snaturare l'edificio e il suo ambiente" (lett. d).

La volontà del legislatore comunale di escludere nuove costruzioni e di ammettere soltanto modici ampliamenti è chiara ed evidente. Piccoli sono soltanto gli ampliamenti che dal profilo quantitativo non alterano in misura apprezzabile l'identità della costruzione preesistente.

Decisive , ai fini del giudizio sull'ammissibilità degli ampliamenti , non sono inoltre le esigenze personali e soggettive dei proprietari pro tempore , bensì le necessità oggettive che scaturiscono dalla destinazione dell'edificio. Possono quindi essere autorizzati soltanto gli interventi , che oltre ad essere contenuti dal profilo quantitativo , risultano effettivamente indispensabili per assicurare la continuazione dell'utilizzazione dell'immobile e per adeguarne la fruibilità agli standard abitativi comunemente riconosciuti. Un'estensione sostanziale delle preesistenti possibilità di utilizzazione è di principio esclusa.

Tanto il concetto di "piccolo ampliamento" , quanto la nozione di "reale bisogno tecnico o funzionale" sono di natura indeterminata (Imboden/Rhinow , Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung , V ed. , N. 66 B I seg.). In quanto tali , essi riservano all'autorità comunale una certa latitudine di giudizio ai fini dell'individuazione del loro

contenuto precettivo. Nella misura in cui appartengono ad una norma del diritto autonomo comunale, l'autorità superiore è tenuta a rispettare questo margine d'interpretazione. Essa può scostarsi dall'interpretazione data dal municipio soltanto quando questa appare insostenibile, sprovvista di valide ragioni o lesiva dei diritti costituzionali dei cittadini. Ove non sussista una simile violazione del diritto, l'autorità cantonale di ricorso non può annullare una decisione del municipio senza esporsi al rimprovero di essersi arrogata un potere di cognizione che contraddice il principio dell'autonomia comunale. Irrilevante al riguardo è il fatto che l'interpretazione data dall'autorità di ricorso al concetto giuridico indeterminato appaia altrettanto sostenibile di quella attribuitagli dall'autorità comunale (DTF 96 I 369 seg., consid. 4, sentenza TRAM 27.03.2000 in re D.).

3. Nell'evenienza concreta, la ricorrente intende ampliare la sua casa d'abitazione, occupando il minuscolo appezzamento di terreno ancora ineditato, situato a ridosso della facciata NW, al fine di realizzare un'ulteriore camera da letto al primo piano.

Attualmente, l'edificio dispone di una superficie utile di circa 97 mq [PT: $(9.15 \times 4.63) + (3.18 \times 2.26) + (2.37 \times 2.14) = 54.61$; I° P: $(9.10 \times 4.63) = 42.13$].

L'aggiunta è di circa 40 mq [PT: $(2.83 + 2.74 + 0.60) \times (4.40 : 2) - (0.6 \times 2.26) = 12.21$; I° P: $(5.80 + 5.60) \times (4.94 : 2) = 28.15$]. In termini percentuali, l'aumento della superficie disponibile supera quindi il 40%.

Leggermente meno consistente, ma non per questo trascurabile, è l'aumento della volumetria. Stando ai dati forniti dalla ricorrente, esso sarebbe di soli 88 mc; misura che, rapportata ai 379 mc della costruzione esistente, corrisponderebbe ad un incremento del 23%.

In realtà, l'aumento si aggira attorno al 30%, poiché già il volume aggiunto al primo piano ammonta a circa 84 mc [$(5.80 + 5.60) \times (4.94 : 2) = 28.15$ mq, superficie che moltiplicata per un'altezza di 3.00 m dà un volume di 84.45 mc], mentre il volume della legnaia è di circa 40 mc [$(2.83 + 2.74 + 0.60) \times (4.40 : 2) - (0.6 \times 2.26) = 12.21$ mq, superficie che moltiplicata per l'altezza di m 3.50 dà un volume di 42.73 mc].

Orbene, contrariamente a quanto assume l'insorgente, un simile ampliamento non può essere considerato piccolo ai sensi dell'art. 28 NAPR. È ben vero che in termini assoluti l'aggiunta appare contenuta in pochi metri quadrati. Il concetto di "piccolo ampliamento" non va tuttavia inteso in termini assoluti, ma per rapporto alle dimensioni della costruzione esistente. Pur non potendosi affermare che snaturi l'ambiente, dal profilo quantitativo, non v'è dubbio che l'aggiunta determini una significativa alterazione dell'identità della costruzione esistente. Come la stessa ricorrente rileva, sottolineando i pregi dell'intervento nell'ottica di un riordino della sostanza edilizia esistente, anche dal

profilo qualitativo , l'ampliamento modifica in misura ragguardevole l'aspetto architettonico dell'attuale costruzione. Se fosse valutato secondo i criteri applicabili alle costruzioni fuori della zona edificabile (art. 24 cpv. 2 vLPT) , non potrebbe essere autorizzato (cfr. DTF 112 Ib 94 seg.).

L'aggiunta non risulta inoltre sorretta da esigenze tecniche o da bisogni funzionali. L'attuale costruzione , anche se minuscola , è in grado di assolvere convenientemente la sua funzione abitativa. Essa dispone in effetti di un soggiorno , di un locale cucina/pranzo , di due camere da letto e di adeguati servizi (doccia/WC; lavanderia). È piccola , ma non le manca nulla per essere utilizzata a scopo residenziale anche primario. Privo di rilevanza , da questo profilo , è il fatto che possa essere utilizzata soltanto da una o due persone. Anche ammettendo che la formazione di un bagno possa rispondere ad una necessità oggettiva di adeguare le condizioni di abitabilità dell'edificio agli standard comunemente ammessi , si deve tuttavia negare che l'aggiunta di un'ampia camera da letto (25 mq) sia dettata da un bisogno oggettivo , riconducibile all'attuale situazione dell'immobile. A non averne dubbio , l'aggiunta di un simile locale appare destinata a soddisfare soltanto particolari esigenze personali della ricorrente. Non scaturisce dalle condizioni di fruibilità dell'edificio. Considerato che l'edificio dispone di uno scantinato , ancor meno giustificata , dal profilo del requisito relativo all'esistenza di reali bisogni tecnici e funzionali , appare infine la formazione dell'ampia legnaia (12 mq) , prevista a pianterreno.

4. In esito alle considerazioni che precedono , non si può rimproverare al Consiglio di Stato di aver travalicato i limiti del suo potere cognitivo , interpretando l'art. 28 NAPR in modo lesivo dell'autonomia comunale. Tanto meno gli si può rimproverare di non aver corretto il progetto , riconducendo l'aggiunta nei limiti di un ampliamento ammissibile. Trattandosi di un difetto che non può essere facilmente corretto , non v'è spazio per ripristinare la licenza annullata subordinandola a determinate condizioni.

Il ricorso va quindi respinto.

La tassa di giustizia e le ripetibili sono poste a carico della ricorrente secondo soccombenza.

Zona nucleo - ampliamento

RDAT N. 36/1990 (TRAM 18.8.1989 N. 53/89 in re L.)

**Legge edilizia cantonale , del 19 febbraio 1973 (abrogata) Le 1973
art. 7 segg.**

**Ampliamento , in zona nucleo , di lieve entità; contemperamento dell'aumento
volumetrico con vantaggi d'ordine estetico.**

2. Giusta l'art.44 NAPR , disciplinante l'attività edilizia nel nucleo del villaggio:

“La zona definita nucleo del villaggio comprende tutta la zona segnata sul piano con colore marrone.

Sono ammesse trasformazioni , riattamenti e ricostruzioni di edifici esistenti.

Per le trasformazioni , riattamenti e ricostruzioni è ammesso un piccolo aumento della volumetria in verticale (ampliamento) nei limiti di un opportuno inserimento dal profilo estetico-architettonico riservati i diritti dei terzi.

Altre modalità di interventi (in particolare l'ampliamento in contiguità delle piante di edifici esistenti o costruzioni a nuovo) sono considerate nuove costruzioni. Le stesse sono ammesse a titolo eccezionale alla condizione che si integrino in modo ottimale nel tessuto edilizio primitivo del nucleo sia per ciò che concerne la volumetria , la tipologia , i materiali ed i singoli elementi architettonici come tetto , facciate , aperture. Le distanze sono così stabilite: —verso un fondo aperto: —a confine —oppure a 1.50 ml —verso un edificio senza aperture: —in contiguità —oppure a 3.00 ml —verso un edificio con aperture: —a 4.00 ml

Per casi eccezionali sono concesse distanze inferiori o superiori a quelle proposte qualora non risultino lesi gli interessi dei terzi e previa approvazione da parte delle competenti autorità cantonali”.

Come nella maggior parte dei nuclei anche in quello di Iseo è data la precedenza agli interventi di risanamento conservativo (riattamenti , trasformazioni e ricostruzioni). Nuove costruzioni sono ammesse soltanto a titolo eccezionale , a condizione che si integrino nel tessuto edilizio primitivo del nucleo dal profilo volumetrico , tipologico ed architettonico. Le distanze , secondo logica , si applicano ovviamente soltanto alle nuove costruzioni.

Gli ampliamenti sono trattati in modo differenziato. Piccoli aumenti verticali della volumetria sono ammessi senz'altre restrizioni all'infuori di quella di un opportuno inserimento estetico , quando sono connessi a riattazioni , trasformazioni e ricostruzioni.

Ampliamenti orizzontali ed ampliamenti verticali di maggiori dimensioni sono invece considerati come nuove costruzioni; salvo il caso in cui il Municipio conceda una deroga devono pertanto rispettare le distanze prescritte.

Nella distinzione tra ampliamenti verticali di piccole dimensioni non soggetti alle prescrizioni sulle distanze ed ampliamenti , pure verticali , che devono invece rispettarle per le loro maggiori dimensioni , l'autorità comunale gode di una certa latitudine di giudizio , censurabile da parte delle istanze di ricorso soltanto se integra gli estremi della violazione del diritto sotto il profilo dell'abuso di potere.

3. Nel caso in esame , l'ampliamento verticale della costruzione della resistente è previsto nell'ambito di un risanamento/riattamento integrale della costruzione. Il Municipio l'ha ammesso considerandolo di piccola entità.

La valutazione dell'autorità comunale resiste alla critica. In effetti , il sopralzo maggiore è quello di una delle cinque falde del tetto: si tratta tuttavia di un ampliamento modesto tanto in termini assoluti (cm 100 alla gronda ed al vertice su una superficie di ca. m 5 x 5) , quanto in termini relativi (25 mc su un volume totale di un migliaio di mc).

Gli altri adattamenti riguardano soprattutto i colmi e sono di importanza ancor minore. Non solo , ma proprio verso il fondo della ricorrente (lato W) sono accompagnati da un'apprezzabile riduzione degli ingombri.

La ristrutturazione , di scarso rilievo dal profilo volumetrico , è fonte di apprezzabili vantaggi d'ordine estetico. Essa permette infatti di riordinare le falde del tetto , allineando i colmi e le gronde in modo da perfezionare la coesione strutturale dell'edificio (cfr. in tal senso STF 12.7.89 in re W.R. in questa RDAT , N. 46).

In tali condizioni , una conclusione diversa da quella adottata dal Municipio non si giustifica.

Tanto meno quando si consideri che proprio sul tratto in cui è previsto l'innalzamento più consistente v'è contiguità fra la costruzione della ricorrente e quella della resistente , per cui anche considerando l'ampliamento come una nuova costruzione non vi sarebbero arretramenti da rispettare.

Centro storico - ampliamento

RDAT N. 55/1989 (TRAM 1.2.1989 N. 239/88 in re B.)

Regolamento d' applicazione della legge edilizia , del 22 gennaio 1974**(abrogato) Re 1974****art. 33****Applicabilità della norma nell' ambito della regolamentazione comunale
concernente il centro storico cittadino; ammissibilità di una modica
sopraelevazione.****(La sentenza è stata impugnata al TF , ma il ricorso è stato dichiarato
irricevibile con sentenza 23 marzo 1989).**

2. L' attività edilizia nel centro storico di Locarno è retta dalle norme di attuazione di uno specifico piano particolareggiato (NAPPCS). Queste norme , non sempre esemplari dal profilo della chiarezza , dopo aver illustrato gli scopi del piano (art. 3) , suddividono il comprensorio del centro storico in tre “settori di intervento” (C: risanamento conservativo; S: sostituzione , RI: ristrutturazione; cfr. art. 4) , definendo poi le caratteristiche di ogni singolo intervento (art. 5-7). La sostituzione , intervento che dà il nome al settore in cui è situato lo stabile del resistente , è definita come “la possibilità di demolire le strutture esistenti e di ricostruire nuovi edifici con caratteri volumetrici e tipologici che presentino relazioni formali corrette con il tessuto antico adiacente” (art. 6).

I limiti di questo tipo di intervento sono ulteriormente regolati dalle disposizioni del titolo III NAPPCS (art. 46-51) , che fissano i criteri ai quali devono attenersi le ricostruzioni (volumetria: art. 46; altezze: art. 47; allineamento: art. 48; tipologia: art. 49; tetto: art. 50; facciate: art. 51).

A differenza delle disposizioni che disciplinano l' attività edilizia nel settore di risanamento conservativo , dalle quali si evince come questo tipo d' intervento sia l' unico ammesso (cfr. art. 11 e 6 cpv. 2 NAPPCS) , le norme che regolano l' attività edilizia nel settore di sostituzione non indicano né direttamente , né indirettamente se questo tipo di intervento è l' unico ammesso o se invece possono essere autorizzati anche altri lavori , meno incisivi della demolizione/ricostruzione. Come giustamente rileva il Consiglio di Stato , gli art. 46-51 NAPPCS , al pari di quelle del titolo seguente , disciplinanti l' attività edilizia nel settore di ristrutturazione , sono silenti al riguardo.

Dalle disposizioni del titolo III e del titolo IV. NAPPCS si può in effetti unicamente dedurre che in questi settori è data la possibilità di attuare interventi di sostituzione (demolizione/ricostruzione) , rispettivamente di ristrutturazione.

Orbene , in questo silenzio del legislatore non è ravvisabile l' intenzione di escludere la possibilità di attuare interventi di minore entità nel settore di sostituzione. Dall' insieme delle norme che disciplinano l' attività edilizia in questo settore , si può unicamente dedurre che il legislatore comunale non ha voluto o non è stato in grado di affrontare le problematiche derivanti dall' obiettivo pianificatorio perseguito in questo comparto del centro storico. Tant' è vero che il legislatore comunale si è ben guardato dall' imporre ai proprietari delle costruzioni da sostituire l' obbligo di demolirle e di ricostruirle , accontentandosi di stabilire i criteri applicabili nel caso in cui questi proprietari si decidano a demolirle per poi ricostruirle. Ipotesi più che utopica , quando si consideri che queste costruzioni , nella maggior parte dei casi ,

superano abbondantemente i parametri fissati per le ricostruzioni e che , di conseguenza , ben difficilmente si troveranno proprietari disposti a demolirle. In tali circostanze , appare più che difendibile la tesi del Consiglio di Stato di ammettere in questo settore oltre alla sostituzione , anche gli interventi che rientrano nei limiti dell' art. 33 RE; norma in virtù della quale , le costruzioni esistenti in contrasto con il nuovo diritto possono essere riparate e mantenute , esclusi lavori di trasformazione ed ampliamento sostanziali , ossia lavori che modificano in misura apprezzabile l' identità della costruzione preesistente.

3. Ferme queste premesse , si deve negare che l' intervento in discussione non possa essere autorizzato , in quanto lesivo dell' art. 33 RE.

Esso si traduce infatti in una modica sopraelevazione del tetto (45 cm al filo di gronda , m 1.65 al colmo) , destinata grazie anche alla formazione di tre abbaini , a rendere maggiormente confortevoli le condizioni di abitabilità del piccolo appartamento monolocale esistente.

La trasformazione e l' ampliamento previsti , come giustamente ha ritenuto il Consiglio di Stato , non modificano in modo sostanziale l' identità della costruzione esistente e non ingenerano un aumento apprezzabile delle ripercussioni sull' ordinamento delle utilizzazioni o sulle opere di urbanizzazione. Aspetto , forma , proporzioni dell' edificio rimangono nella sostanza invariati , anche se il tetto viene rifatto e innalzato nella misura sopra indicata , con la contemporanea aggiunta di tre piccoli abbaini (larghezza: m 1.25 , altezza m 1.50 al filo di gronda).

È vero che l' intervento comporta un certo aumento della superficie utile lorda (circa 50 mq) del piano sottotetto , ma tale aumento se viene riferito all' intera costruzione appare del tutto trascurabile e non consente di rimproverare all' autorità comunale di aver abusato del limitato potere di apprezzamento conferitole dall' art. 33 RE in punto alla determinazione dei limiti dei lavori ammissibili negli edifici esistenti in contrasto con il diritto entrato in vigore in epoca successiva alla loro costruzione.

ALLEGATO 2

**Approfondimento ampliamenti particolari
(nuovi tasselli e sopraelevazioni)**

Nucleo di Cassina

Approfondimento ampliamenti particolari

(nuovi tasselli e sopraelevazioni)

Mapp. 93-94 - nuovo tasselloPrevisione di PRP:

93-94		Nuovo tassello	estensione orizzontale secondo Piano categorie di intervento, altezza inferiore di 1 m rispetto all'edificio esistente al mappale 94; l'intervento sui mapp. 93 e 94 deve essere realizzato in modo coerente.
-------	--	----------------	---

Motivazione:

Il nuovo tassello al mapp. 93, in contiguità con l'edificio esistente al mapp. 94, sostituisce l'edificio accessorio esistente (demolizione); si tratta infatti di un edificio squalificante l'accesso da ovest al nucleo.

Il nuovo tassello deve presentare altezza inferiore di 1 m rispetto all'edificio esistente al mappale 94; in questo modo esso si inserisce in modo corretto rispetto allo sviluppo lineare dell'edificio esistente e per rapporto all'andamento della strada (via G. Quadri).



Mapp. 96 - sopraelevazionePrevisione di PRP:

96		Sopraelevazione	la parte bassa sulla scalinata pubblica può essere sopraelevata fino alla quota di gronda della parte alta del sub. A.
----	--	-----------------	--

Motivazione:

Il sub. B costituisce parte integrante dell'edificio principale (sub. A) sia per quanto riguarda il disegno delle facciate sia per quanto riguarda la copertura.

La sopraelevazione della parte bassa sulla scalinata pubblica consente la chiusura coerente del volume verso strada. La copertura del volume sopraelevato dovrà avvenire in continuità con la copertura esistente dei sub. A e B.

Mapp. 96 - nuovo tasselloPrevisione di PRP:

96		Nuovo tassello	possibilità di chiusura del volume a piano terreno fino in corrispondenza della colonna esistente, entro l'attuale ingombro in pianta.
----	--	----------------	--

Motivazione:

Il volume ad oggi risulta aperto al piano terreno e sostenuto da una colonna a sezione circolare di tipologia estranea al contesto di nucleo storico. Si ritiene pertanto opportuno chiudere questo volume secondo l'allineamento delle facciate soprastanti.



Mapp. 104, 110, 991 - Demolizione e ricostruzionePrevisione di PRP:

104	A	Demolizione e ricostruzione	la ricostruzione deve avvenire con caratteristiche consone al contesto di nucleo e nella stessa posizione dell'esistente; altezza e SUL massime come esistente; in modo coerente alla ricostruzione sui mapp. 110 e 991.
110 991	A parz.	Demolizione e ricostruzione	demolizione e ricostruzione delle parti con tetto piano. La ricostruzione deve avvenire con caratteristiche consone al contesto di nucleo e nella stessa posizione dell'esistente; altezza e SUL massime come esistente; in modo coerente alla ricostruzione sul mapp. 104.

Motivazione:

Gli edifici ai mapp. 104, 110 e 991 presentano tipologia e materiali estranei al contesto di nucleo ed in parte il tetto a terrazza.

La copertura a falde degli edifici esistenti consentirebbe il migliore inserimento nel nucleo dal punto di vista estetico – architettonico; il particolare sviluppo volumetrico di questi edifici potrebbe tuttavia rendere difficoltoso l'inserimento del nuovo tipo di copertura compromettendo l'esito finale dell'intervento.

In base alle considerazioni sopra riportate, si prevede la possibilità di demolizione e ricostruzione delle parti di edifici con copertura a terrazza.

In questo modo si pongono le basi per il miglioramento della situazione esistente, considerato che la ricostruzione dovrà avvenire secondo le caratteristiche dell'architettura tradizionale o con linguaggio architettonico contemporaneo come re-interpretazione del linguaggio tradizionale (deroga).



Mapp. 109 - sopraelevazionePrevisione di PRP:

109	A parz.	Sopraelevazione	la terrazza a confine con il mappale 108 può essere coperta con tetto a una falda: inclinazione come falda dell'edificio contiguo sul mapp. 108; altezza al colmo non superiore all'altezza alla gronda dell'edificio contiguo al mapp. 108.
-----	---------	-----------------	--

Motivazione:

Il volume ovest dell'edificio al mapp. 109 presenta copertura piana; si tratta di una soluzione architettonica estranea al nucleo.

Si ritiene pertanto opportuno prevedere la possibilità di sopraelevazione con la copertura a una falda del volume esistente.

L'inclinazione della falda deve riprendere quella dell'edificio al mapp. 108; la linea di colmo deve trovarsi al di sotto della gronda dello stesso edificio al mapp. 108.



Mapp. 115 - nuovo tassello (*non inserito*)Previsione di PRP:

È stata valutata e scartata la possibilità di inserimento di un nuovo tassello edilizio sul mapp. 115.

Motivazione:

Lo slargo esistente potrebbe derivare dalla demolizione di uno stabile abitativo (visibile il segno dell'edificio sulla facciata del mapp. 113).

In merito al sedime in esame ed a quelli contigui si osserva tuttavia quanto segue:

- presenza di aperture sulla facciata est dell'edificio al mapp. 114
- qualità dello spazio aperto esistente
- il muro esistente definisce il cambio di allineamento fra il fronte costituito dagli edifici ai mapp. 121 e 123 ed il fronte dell'edificio al mapp. 113. La forma del muretto curvilineo consente il raccordo fra i due allineamenti storici mantenendone la leggibilità.

In base a queste osservazioni non si ritiene opportuno l'inserimento del nuovo tassello al mapp. 115; questo modificherebbe infatti i rapporti spaziali ed architettonici esistenti.



Mapp. 133 - nuovo tasselloPrevisione di PRP:

133		Nuovo tassello	estensione orizzontale secondo Piano categorie di intervento: - tassello a sud: corpo scala di servizio all'abitazione contiguo all'edificio principale; altezza massima al colmo non superiore alla gronda del volume basso dell'edificio al mapp. 133; massimo ingombro in pianta 15 m2 - tassello a nord: da destinare a edificio accessorio; altezza massima al colmo non superiore al muro di confine con i mapp. 132 e 140.
-----	--	----------------	---

Motivazione:

Lo spazio libero al mapp. 133 è contiguo ad altre corti di piccole dimensioni in parte (mapp. 130-131) o completamente (mapp. 132) occupate da edifici accessori.

All'interno dello spazio libero al mapp. 133 si ammette la realizzazione di due nuovi tasselli:

- il nuovo corpo scala, a sud della corte, si inserisce fra gli edifici esistenti; esso risulta infatti contiguo ad ovest all'edificio al mapp. 133, a sud all'edificio al mapp. 130. Il limite dell'altezza massima come la gronda del volume esistente contiguo al mapp. 133 consente di mantenere la prevalenza dell'edificio esistente rispetto al nuovo volume.
- il nuovo volume basso viene inserito in analogia agli altri edifici accessori esistenti ai mappali circostanti (mapp. 130-131-132). Il limite dell'altezza massima come il muro di confine con i mapp. 132 e 140 consente di mantenere la continuità e la prevalenza del muro stesso rispetto al nuovo volume; inoltre in questo modo il nuovo volume non risulta visibile dall'esterno del mappale.



Mapp. 150 - sopraelevazionePrevisione di PRP:

150	A parz.	Sopraelevazione	il volume con tetto a terrazza più alto può essere coperto con un tetto a falde, senza sopraelevazione. Il volume con tetto terrazza più basso può essere sopraelevato fino alla quota di gronda del volume con tetto terrazza più alto.
-----	---------	-----------------	--

Motivazione:

La parte est dell'edificio presenta copertura piana; si tratta di una soluzione architettonica estranea al nucleo.

Il tetto a falde con copertura tradizionale consente infatti il migliore inserimento dell'edificio nel contesto ed il miglioramento della situazione esistente dal punto di vista estetico - architettonico in particolare alla vista zenitale.

Inoltre all'interno della stretta via di nucleo risulta interessante l'articolazione delle gronde sulla strada pubblica.

La sopraelevazione del volume basso sino a quello più alto è infine coerente alla ricomposizione volumetrica e architettonica che si propone per l'edificio esistente.



Nucleo di Serocca

Approfondimento ampliamenti particolari

(nuovi tasselli e sopraelevazioni)

Mapp. 580 - sopraelevazionePrevisione di PRP:

580	A parz.	Sopraelevazione	la parte con terrazza può essere coperta con tetto a falde; altezza come volume contiguo esistente.
-----	---------	-----------------	---

Motivazione:

Il volume sud dell'edificio al mapp. 580 presenta copertura piana; si tratta di una soluzione architettonica estranea al nucleo.

Si prevede la possibilità di chiusura dell'attuale terrazza con tetto a falde.

La nuova copertura a falde deve porsi in continuità con la copertura della parte contigua dell'edificio.

Si ritiene che in questo modo la nuova chiusura superiore si inserisca in modo coerente all'edificazione esistente.



Mapp. 591 (sub. A) e 592 (sub. B) - sopraelevazione e nuovi tasselliPrevisione di PRP:

591		Nuovo tassello	estensione orizzontale secondo Piano categorie di intervento, altezza come edificio esistente. Il nuovo tassello deve essere realizzato in modo coerente al nuovo tassello previsto al mapp. 592.
592		Nuovo tassello	estensione orizzontale secondo Piano categorie di intervento, altezza come edificio esistente al mapp. 591. Il nuovo tassello deve essere realizzato in modo coerente al nuovo tassello previsto al mapp. 591.
592	B	Sopraelevazione	possibile sopraelevazione fino alla quota di gronda dell'edificio al mapp. 591.

Motivazione:

L'edificio al sub. A mapp. 592 presenta altezza ed ingombro in pianta maggiore dei restanti edifici che costituiscono il fronte edificato su via G. Negri; i restanti edifici presentano infatti dimensioni minori e diverse fra loro.

Si prevedono un nuovo tassello in contiguità degli edifici esistenti ai mapp. 591 e 592 e la sopraelevazione del sub. B mapp. 592 fino al sub. A mapp. 591. Tale scelta è coerente con l'attuale struttura urbanistica della schiera di edifici ai mapp. 591-592-1582.

Gli ampliamenti mantengono infatti l'articolazione di altezze ed ingombri a terra, consentendo allo stesso tempo lo sviluppo ordinato degli stabili esistenti.



Mapp. 595 e 596 - sopraelevazionePrevisione di PRP:

595	A	Sopraelevazione	possibile sopraelevazione fino alla quota di gronda della falda più bassa del sub. A al mappale 601 (facciata su Piazza Giovanni Negri).
596	A	Sopraelevazione	possibile sopraelevazione fino alla quota di gronda della falda più bassa del sub. A al mappale 601 (facciata su Piazza Giovanni Negri).

Motivazione:

La gronda più bassa della facciata su Piazza Giovanni Negri del sub. A al mapp. 601 viene presa come riferimento per la sopraelevazione degli edifici ai mapp. 595 e 596. Questi ultimi presentano già attualmente la stessa altezza.

Questa scelta è coerente:

- con le dimensioni in pianta di questi edifici, paragonabili alla dimensione dell'edificio al mapp. 601
- con gli allineamenti esistenti
- con la scelta di prendere questo edificio a riferimento



Mapp. 597 – nuovo tasselloPrevisione di PRP:

597		Nuovo tassello	estensione orizzontale secondo Piano categorie di intervento, altezza del colmo come colmo del sub. A mapp. 594 e pendenza del tetto come sub. A mapp. 597.
-----	--	----------------	---

Motivazione:

L'edificio in esame è posto in corrispondenza dell'accesso da sud-est al nucleo.

Verso questo accesso sono rivolte le facciate principali degli edifici allineati lungo la via Fontanelle. Per contro, i due fronti contigui degli edifici ai mapp. 594 e 597 sono privi di aperture. Questo accesso è inoltre caratterizzato dallo spazio libero di pregio che caratterizza l'accesso stesso.

Si prevede un nuovo tassello che si inserisce in contiguità ai fronti ciechi degli edifici esistenti rispettivamente ai mapp. 597 e 594. Il nuovo tassello è arretrato rispetto al filo stradale in modo da mantenere lo spazio libero esistente.

La facciata verso strada del nuovo tassello dovrà essere trattata in modo da completare il fronte edificato "nobile" verso l'accesso al paese.

L'altezza del nuovo tassello deve essere pari a quella dell'edificio al mapp. 594.

Mapp. 597 – Demolizione senza ricostruzionePrevisione di PRP:

597	A parz.	Demolizione senza ricostruzione	demolizione senza ricostruzione della parte del sub. A segnalata dal Piano categorie di intervento.
-----	---------	---------------------------------	---

Motivazione:

Si prevede la demolizione senza ricostruzione di una parte di edificio priva di particolare pregio architettonico, che costituisce un'aggiunta all'edificio originale.



Mapp. 603 - sopraelevazionePrevisione di PRP:

603	A	Sopraelevazione	possibile sopraelevazione fino alla quota di gronda dell'edificio al mappale 604.
-----	---	-----------------	---

Motivazione:

Si tratta di uno degli edifici rurali (fienili e stalle) che delimitano la spina centrale dell'insediamento con la loro articolazione volumetrica.

Si ritiene interessante la conservazione dell'articolazione e delle differenti altezze esistenti, segno della stratificazione e dell'evoluzione del nucleo stesso.

Si ritiene tuttavia interessante proporre, nel caso in esame, un concetto di sviluppo ordinato dello stabile esistente in relazione alla schiera di edifici contigui, al fine del suo possibile recupero.

Viene infatti mantenuta l'articolazione in altezza della schiera di edifici, dal momento che gli edifici di testata (mapp. 602) presentano altezza inferiore.

Anche gli edifici ai mapp. 608, 609, 610, 611 vengono mantenuti come esistenti in quanto essi presentano già oggi altezza omogenea ed un carattere unitario sia dal profilo architettonico sia dal profilo urbanistico.



Mapp. 620 - sopraelevazionePrevisione di PRP:

620	A parz.	Sopraelevazione	la parte con terrazza può essere coperta con tetto a falde; altezza come volume contiguo esistente.
-----	---------	-----------------	---

Motivazione:

La parte ovest dell'edificio al mapp. 620 presenta copertura piana; si tratta di una soluzione architettonica estranea al nucleo.

Si prevede pertanto la sopraelevazione di questo edificio, finalizzata unicamente a porre le basi per la sostituzione dell'attuale terrazza con tetto a falde.

La nuova copertura a falde deve porsi in continuità con la copertura della parte contigua dell'edificio.

Si ritiene che in questo modo la nuova chiusura superiore si inserisca in modo coerente all'edificazione esistente ed all'importante affaccio sulla piazza Giovanni Negri.



Mapp. 1050 - nuovo tasselloPrevisione di PRP:

1050		Nuovo tassello	estensione orizzontale secondo Piano categorie di intervento, altezza come sub. A.
------	--	----------------	--

Motivazione:

Il nuovo tassello previsto si pone a completamento dell'edificazione esistente, in contiguità con muri in parte ciechi; il fronte posteriore potrà in questo modo essere definito in modo maggiormente consoni al contesto.

Si pone inoltre in posizione non visibile dalla strada e coerente con gli allineamenti esistenti.

L'edificio acquista in questo modo dimensioni analoghe a quelle dell'edificio esistente al mapp. 543 sub. A.



Nucleo di Mondonico

Approfondimento ampliamenti particolari
(nuovi tasselli e sopraelevazioni)

Mapp. 491 - demolizione senza ricostruzionePrevisione di PRP:

491	A parz.	Demolizione senza ricostruzione	demolizione senza ricostruzione della parte del sub. A segnalata dal Piano categorie di intervento.
-----	---------	---------------------------------	---

Motivazione:

Si prevede la demolizione senza ricostruzione di una parte di edificio priva di particolare pregio architettonico, che costituisce un'aggiunta all'edificio originale.

Si tratta di una tettoia bassa estranea al contesto di nucleo, che presenta un impatto notevole sull'affaccio verso valle del nucleo storico.



Mapp. 502 - nuovo tasselloPrevisione di PRP:

502		Nuovo tassello	estensione orizzontale secondo Piano categorie di intervento, altezza come sub. A.
-----	--	----------------	--

Motivazione:

Lo spazio libero sul mapp. 501 deve essere mantenuto per i seguenti motivi:

- mantenere il cono di vista verso la piana del Vedeggio
- conservare la forza urbanistica del complesso edilizio situato ai mapp. 497, 499 e 474.

Di contro si ritiene possibile l'edificazione al mapp. 502 che riprenda l'allineamento dell'edificio al mapp. 502 e consente di porre le basi per la riqualificazione dello spazio libero esistente.



Mapp. 506 - 507 - nuovi tasselliPrevisione di PRP:

506		Nuovo tassello	estensione orizzontale secondo Piano categorie di intervento, altezza come sub. A; tetto da realizzare come prolungamento della falda esistente. Possibilità di demolizione del sub. C esistente.
507		Nuovo tassello	estensione orizzontale secondo Piano categorie di intervento, altezza come sub. A; tetto da realizzare come prolungamento della falda esistente. Possibilità di demolizione del sub. B esistente

Motivazione:

L'affaccio verso monte degli edifici in esame non è visibile dalla strada; lo spazio di risulta fra questi edifici ed il confine di mappale risulta attualmente occupato da elementi aggiunti poco consoni al contesto di nucleo.

I nuovi tasselli previsti costituiscono di fatto il completamento degli edifici esistenti e pongono le basi per la riqualificazione dello spazio libero esistente.



Mapp. 508 - coperturaPrevisione di PRP:

508	A parz.	Demolizione e ricostruzione	demolizione della parte del sub. A segnalata dal Piano categorie di intervento, cioè della terrazza. Ricostruzione con ripristino del tetto a falde in continuità con la falda esistente.
-----	---------	-----------------------------	---

Motivazione:

La parte ovest dell'edificio presenta copertura piana sporgente dalla falda del tetto; si tratta di una soluzione architettonica estranea al nucleo.

Il tetto a falde con copertura tradizionale consente infatti il migliore inserimento dell'edificio nel contesto ed il miglioramento della situazione esistente dal punto di vista estetico - architettonico in particolare alla vista zenitale.

Si prevede pertanto la demolizione della terrazza per il ripristino della continuità del tetto a falde.



Mapp. 509 - nuovi tasselliPrevisione di PRP:

509		Nuovo tassello	estensione orizzontale secondo Piano categorie di intervento, altezza come sub. A; tetto da realizzare come prolungamento della falda esistente.
-----	--	----------------	--

Motivazione:

L'affaccio verso monte dell'edificio esistente non è visibile dalla strada; lo spazio di risulta fra questi edifici ed il confine di mappale non risulta qualificante il contesto di nucleo.

Il nuovo tassello previsto costituisce di fatto il completamento dell'edificio esistente e pone le basi per la riqualificazione dello spazio libero esistente.



ALLEGATO 3

Verifica fabbisogno e ubicazione di posteggi pubblici

Nucleo di Cassina

1. Verifica del fabbisogno di posteggi pubblici

Nella tabella che segue è riportato il calcolo del fabbisogno di posteggi pubblici con il seguente metodo:

• Fabbisogno teorico di posteggi a servizio del nucleo	-
– <i>residenza:</i>	<i>IPOTESI A: 1 posto-auto / 80 mq o fraz. SUL</i> <i>IPOTESI B: 1 posto-auto / appartamento o 100 mq SUL</i>
– <i>altre destinazioni:</i>	<i>norma VSS SN 640 281</i>
• Posteggi privati esistenti (dati forniti da UTC)	=
• Domanda posteggi pubblici	

Dal calcolo effettuato risulta quanto segue:

- allo stato attuale si ha un fabbisogno teorico pari a 117 posti-auto (Ipotesi A), che si riduce a 66 posti-auto considerando il parametro riduttivo (Ipotesi B). Tenuto conto dei 35 posti-auto privati esistenti, la domanda esistente di posteggi pubblici risulta pari a 82 posti-auto (Ipotesi A) e rispettivamente a 31 posti-auto (Ipotesi B).
- gli edifici attualmente non abitati sono stati considerati nel calcolo del fabbisogno di posteggi come futuri riattamenti. In base a questo calcolo si ha un fabbisogno teorico pari a 26 posti-auto (Ipotesi A), che si riduce a 12 posti-auto considerando il parametro riduttivo (Ipotesi B)
- il PRP del nucleo di Cassina propone alcuni ampliamenti particolari (nuovi tasselli); l'aumento della SUL comporta l'incremento del fabbisogno di posti-auto. Nel calcolo di questo fabbisogno si considerano tuttavia unicamente gli aumenti superiori a 50 m2. Si ritiene infatti che ampliamenti inferiori difficilmente consentono la formazione di un nuovo appartamento e possono rientrare nel calcolo del fabbisogno effettuato per gli edifici esistenti. In base a questo calcolo si ha un fabbisogno teorico pari a 8 posti-auto (Ipotesi A), che si riduce a 4 posti-auto considerando il parametro riduttivo (Ipotesi B).

In sintesi, considerando il parametro riduttivo per il calcolo del fabbisogno di posteggi nei nuclei storici (Ipotesi B), si ha la seguente situazione:

domanda stato attuale:	31 posti-auto +
<u>domanda stato futuro (riattamenti e ampliamenti particolari):</u>	<u>16 posti-auto =</u>
TOTALE:	47 posti-auto

Stato attuale

Dati forniti dal Comune							IPOTESI A 1 posteggio / 80 mq o frazione		IPOTESI B 1 posteggio / 100 mq o frazione superiore a 50 mq	
mapp.	appartam. no.	altro	SUL mq	abit. no.	posti a sedere no.	Posteggi privati esistenti no.	Fabbisogno teorico posteggi no.	Domanda posteggi	Fabbisogno teorico posteggi no.	Domanda posteggi
51		spazio libero								
86		chiesa	120		30	0	3	3	3	3
87	2		180			2	3	1	1	-1
88	1		276	2		0	4	4	2	2
90	1		138	1		0	2	2	1	1
91	1		88	2		0	2	2	1	1
92		spazio libero				0	0	0	0	0
93		tettoia				3	0	-3	0	-3
94	2		200	3		0	3	3	2	2
96	1		80	1		0	1	1	1	1
97	1		54			0	1	1	1	1
98	1		120	2		0	2	2	1	1
99	1		96	1		0	2	2	1	1
100	3		200	3		0	3	3	2	2
101	1		90	4		0	2	2	1	1
102						0	0	0	0	0
103	1		210	1		3	3	0	2	-1
104	2		300	3		0	4	4	3	3
108	5		516	5		5	8	3	5	0
110, 991	-					0	0	0	0	0
112	-					0	0	0	0	0
113	1		120	2		0	2	2	1	1
114	-					0	0	0	0	0
115		spazio libero				0	0	0	0	0
116	-					0	0	0	0	0
117	-					0	0	0	0	0
118	-					0	0	0	0	0
119	1			2		0	1	1	0	0
120	-					0	0	0	0	0
121	1		58	1		0	1	1	1	1
122		spazio libero				0	0		0	0
123	1		100	1		0	2	2	1	1
124	1		180	4		0	3	3	1	1
126	1		96	1		0	2	2	1	1
127	1		156	1		0	2	2	1	1
129	1		141	3		0	2	2	1	1
130	1		242	3		0	4	4	2	2
131	1		250	1		0	4	4	2	2
132		ed. secondario				0	0	0	0	0
133	3		150			0	3	3	1	1
134	2		106	3		2	2	0	1	-1
135	-					0	0	0	0	0
136	1		82	3		0	2	2	1	1
137	1		132			0	2	2	1	1
138	-					0	0	0	0	0
139		spazio libero				4	0	-4	0	-4
140		spazio libero				0	0	0	0	0
141	-					0	0	0	0	0
142	-					0	0	0	0	0
143	1		112			0	2	2	1	1
144	2		110	2		1	2	1	1	0
145						0	0	0	0	0
146	1		60	1		1	1	0	1	0
147 A	1		287	1		0	4	4	2	2
147 C	-					0	0	0	0	0
150	1		600	4		5	8	3	6	1
244		spazio libero				0	0	0	0	0
246		spazio libero				0	0	0	0	0
899	-					0	0	0	0	0
920		spazio libero				0	0		0	0
992		spazio libero				1	0	-1	0	-1
1032	4		266			2	5	3	2	0
1033	1		68	1		0	1	1	1	1
1094	1		360			3	5	2	3	0
1095						0	0	0	0	0
1096	1		336	4		0	5	5	3	3
1377	1		160	3		1	2	1	1	0
1604	1		248	2		2	4	2	2	0
1698	3		140			0	3	3	1	1
1718	-					0	0	0	0	0
TOTALE	58		7228			35	117	82	66	31

Riattazioni

Dati forniti dal Comune							IPOTESI A 1 posteggio / 80 mq o frazione		IPOTESI B 1 posteggio / 100 mq o frazione superiore a 50 mq	
mappale	livelli no.	altro *	SUL mq	abit. no.	posti a sedere, ...*	Posteggi privati esistenti no.	Fabbisogno teorico posteggi no.	Domanda posteggi	Fabbisogno teorico posteggi no.	Domanda posteggi
110	3.5		260			0	4	4	2	2
112	2.5		152			0	2	2	1	1
114	2		51			0	1	1	1	1
116	2		55			0	1	1	1	1
117	2		33			0	1	1	0	0
118	3.5		215			0	3	3	2	2
120	3		31			0	1	1	0	0
135	2		15			0	1	1	0	0
138	2		238			0	3	3	2	2
141	2		113			0	2	2	1	1
142	2		36			0	1	1	0	0
147 C	2.5		255			0	4	4	2	2
899	1		9			0	1	1	0	0
1718	2		32			0	1	1	0	0
TOTALE			1'495		0	0	26	26	12	12

Ampliamenti particolari

Dati forniti dal Comune							IPOTESI A 1 posteggio / 80 mq o frazione		IPOTESI B 1 posteggio / 100 mq o frazione superiore a 50 mq	
mappale	livelli no.	altro *	SUL mq	abit. no.	posti a sedere, ...*	Posteggi privati esistenti no.	Fabbisogno teorico posteggi no.	Domanda posteggi	Fabbisogno teorico posteggi no.	Domanda posteggi
93	3		102				2	2	1	1
104	3		229.5				3	3	2	2
110	3		84.6				2	2	1	1
991	2		39.2				1	1	0	0
TOTALE			455.3		0	0	8	8	4	4

2. Ubicazione del vincolo di posteggio pubblico

Il piano di indirizzo PRP dei nuclei prevedeva l'ubicazione del nuovo posteggio pubblico parzialmente interrato a nord del nucleo di Cassina, sui mappali 244, 246, 247, 248 e 249. L'accesso carrabile è previsto dalla strada comunale (via Ortaccio); la capienza complessiva è pari a ca. 42 posti-auto (1 piano interrato e 1 piano in superficie).

Per quanto concerne la proposta del nuovo posteggio coperto, l'esame preliminare cantonale precisa unicamente che sarebbe preferibile evitare di proporre un disegno a priori, limitandosi a segnalare le destinazioni e le relative richieste in merito ad un inserimento paesaggistico qualificato.

Nella presente fase di approfondimento, tenuto conto in particolare delle osservazioni degli interessati ¹³, si prendono in considerazione due possibili varianti per l'ubicazione del nuovo posteggio pubblico (vedere Figura 26):

- potenziamento del posteggio pubblico esistente presso il campo sportivo (posteggio P10 del PR in vigore; capienza attuale 34 posti-auto)
- formazione di un nuovo posteggio pubblico a nord del nucleo (conferma dell'ubicazione proposta in precedenza dal PRP del nucleo di Cassina).

Le varianti sopra descritte vengono di seguito valutate in base ai seguenti criteri:

- inserimento paesaggistico
- accessibilità veicolare
- accessibilità pedonale / distanza dal nucleo
- compatibilità con vincoli attuali
- costi.

¹³ In particolare: 1. G. Possi – Stoppa; 2. Strebel; 3. F. Landoni (A); 5. D. e R. Galfetti.

Figura 26 Varianti ubicazione posteggio pubblico



Criterio	Variante 1 Nuovo posteggio a nord del nucleo	Variante 2 Posteggio campo sportivo
inserimento paesaggistico	Il nuovo vincolo a posteggio risulta posto in corrispondenza della fascia a nord-ovest del nucleo, sul lato a nord della strada comunale di accesso al nucleo. La posizione è marginale al nucleo storico ma a distanza ridotta dal nucleo stesso. Si ritiene pertanto che si tratta di una fascia in cui nuovi interventi possono essere ammessi a condizione dell'inserimento armonioso e ordinato nel contesto.	La posizione esterna e distante rispetto al nucleo storico, consente di mantenere invariata la visuale ed i rapporti spaziali rispetto al nucleo storico
accessibilità carrabile	L'accesso veicolare avviene dalla strada cantonale attraverso via Quadri e via Ortaccio. Pertanto il traffico indotto giunge più a ridosso del nucleo mantenendosi comunque esterno al nucleo stesso.	L'accesso carrabile già esistente avviene dalla strada cantonale attraverso il tratto a monte di via San Giorgio. Pertanto il traffico indotto si mantiene esterno e distante dal nucleo stesso.
accessibilità pedonale / distanza dal nucleo	L'attrattività del posteggio pubblico a servizio del nucleo è condizionata dalla qualità dei percorsi pedonali di collegamento e dalla distanza dal nucleo stesso. Il nuovo posteggio è posto ad una distanza pari a ca. 40 m dall'ingresso nord del nucleo (in corrispondenza dei mappali 146 e 124). L'accesso pedonale è garantito attraverso la strada pedonale del nucleo. La lunghezza ridotta e le caratteristiche di questo percorso rendono il nuovo posteggio attrattivo per i residenti del nucleo ed aumentano la sicurezza dei collegamenti pedonali da e verso il nucleo.	Il posteggio presso il campo sportivo è posto ad una distanza pari a ca. 150 m dall'ingresso nord-ovest del nucleo (in corrispondenza dei mappali 92 e 93). Esso è collegato al nucleo dalla via San Giorgio (aperta al traffico veicolare) e dal percorso pedonale che lo collega alla via Quadri e di qui all'ingresso nord-ovest del nucleo. La lunghezza e le caratteristiche di questo percorso rendono il posteggio poco attrattivo; in particolare la sicurezza dei collegamenti pedonali da e verso il nucleo è ridotta dalla necessità che il pedone percorra o attraversi strade aperte al transito veicolare.

Criterio	Variante 1 Nuovo posteggio a nord del nucleo	Variante 2 Posteggio campo sportivo
Compatibilità con vincoli attuali	Il nuovo posteggio è situato in zona agricola in parte già vincolata a PR. Si tratta di un sedime libero ad eccezione di un edificio rurale in degrado di dimensioni ridotte (mapp. 244). La fase di realizzazione non presenta pertanto particolari condizionamenti legati alla preesistenza edilizia.	Il sedime sul quale è prevista la nuova offerta di posteggi a servizio del nucleo è già oggi vincolato a posteggio (posteggio P10 del PR in vigore). Si osserva tuttavia che il posteggio esistente risulta principalmente a servizio dei campi sportivi adiacenti. Inoltre sullo stesso sedime è situata la piazza di giro per i mezzi di trasporto pubblico. Questo duplice utilizzo del sedime ne condiziona l'organizzazione; inoltre in fase di realizzazione devono essere previste ubicazioni sostitutive rispettivamente per il posteggio esistente e per la piazza di giro.
Costi ¹⁴	Posteggio interrato (2 piani - ca.38 posti-auto) 1'520'000.--Fr <u>Compensazione agricola ¹⁵ 18'000.--Fr</u> TOTALE 1'538'000.--Fr A questo totale sono da aggiungere i costi relativi all'esproprio dei sedimi in caso di posteggio solo parzialmente interrato.	Piazza di giro e posteggio all'aperto (1'350 m2) 405'000.--Fr Posteggio interrato (1 piano: ca.30 posti-auto) 1'200'000.--Fr TOTALE 1'605'000.--Fr A questo totale sono da aggiungere i costi relativi allo spostamento temporaneo del posteggio esistente.

Si ritiene pertanto opportuno in questa prima fase la formazione del nuovo posteggio a nord del nucleo (Variante 1); la maggiore attrattività della nuova offerta di posteggi rende infatti possibile a breve-medio termine il raggiungimento dell'obiettivo di PRP di liberare gli spazi liberi del nucleo dai posteggi. Inoltre l'inserimento nel paesaggio del nuovo posteggio può essere garantito attraverso accorgimenti a livello progettuale.

¹⁴ Parametri indicativi per la determinazione del costo di investimento

Posteggi pubblici scoperti e piazza di giro: 300.--Fr/m2 (*Direttiva cantonale "La sostenibilità finanziaria dei Piani regolatori e il programma di realizzazione (DT giugno 2007)*)

Posteggi pubblici coperti: 40'000.--Fr/posto-auto

¹⁵ Vedere **Allegato 4**.

Di seguito si procede ad elaborare alcune possibili ipotesi progettuali (a titolo indicativo).

Si formulano in particolare tre possibili ipotesi progettuali per la realizzazione del nuovo posteggio pubblico. Ognuna delle tre ipotesi può prevedere in modo alternativo (vedere Figura 27):

- un piano interrato ed un piano all'aperto
- due piani interrati

Si ritiene auspicabile una delle ipotesi che prevede il completo interramento del posteggio; ciò consente infatti di mantenere la superficie soprastante a verde, in continuità con gli spazi liberi a nord.

In particolare l'ipotesi C2 risulta auspicabile dal profilo paesaggistico e urbanistico dal momento che consente:

- la riqualifica ed il ridisegno dello slargo sulla via Ortaccio e rispettivamente la riorganizzazione del sistema degli accessi verso i mappali a nord (mapp. 241, 242, 243, 249, 1351); questo ridisegno implica una proposta di riordino fondiario che interesserebbe i mappali 244, 246, 247, 248
- l'allineamento e la coerenza rispetto ai mappali ed agli edifici esistenti a sud della strada di servizio
- la concentrazione del sistema degli accessi in corrispondenza dello slargo sulla via Ortaccio, mantenendo la direzione della viabilità sulla via Ortaccio

Inoltre, l'esigenza del privato di mantenere gli spazi liberi esistenti ¹⁶ può essere soddisfatta attraverso la proposta di riordino fondiario..

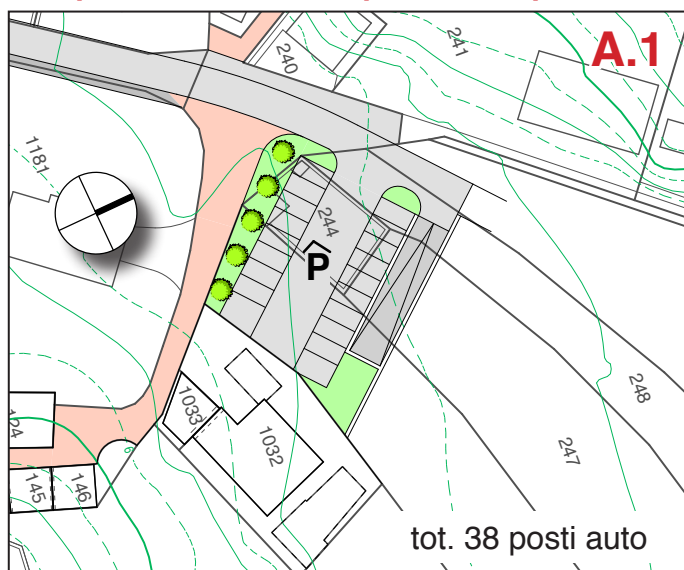
L'ipotesi B2 consente di mantenere la situazione fondiaria attuale e di realizzare l'unica opera fuori terra (rampa) sul mapp. 248 di proprietà del Comune. Tuttavia la posizione e l'allineamento della rampa d'accesso non risultano coerenti con l'andamento della strada d'accesso (via Ortaccio) e con la volontà di riqualifica dello slargo sulla via Ortaccio e del sistema degli accessi ai mappali a nord.

Si ritiene che l'ipotesi A2 sia di principio non auspicabile. In questo caso infatti il mappale 244 potrebbe essere mantenuto allo stato attuale ma la rampa di accesso costituirebbe una cesura all'interno degli spazi liberi posti rispettivamente a nord e a sud.

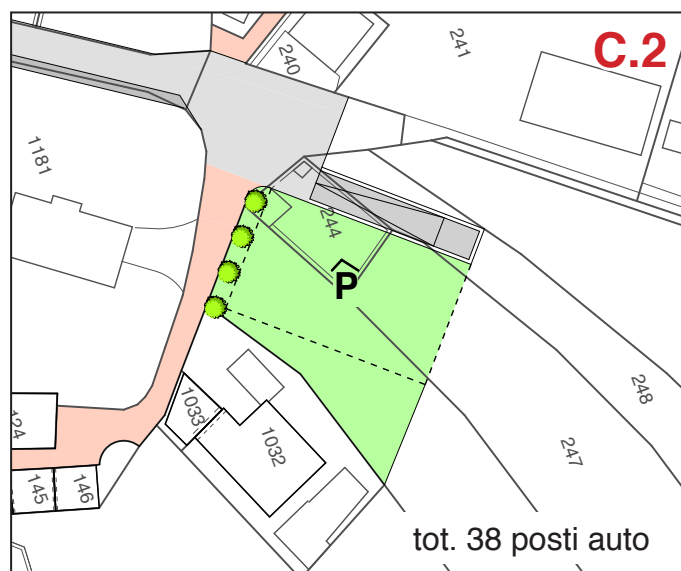
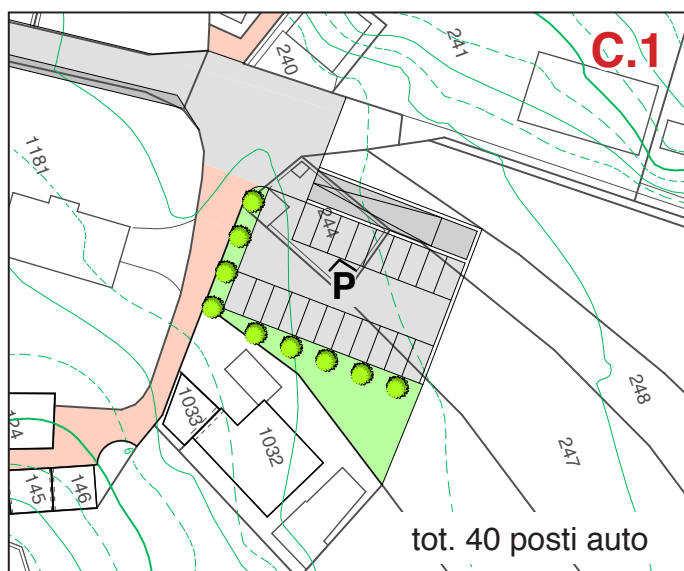
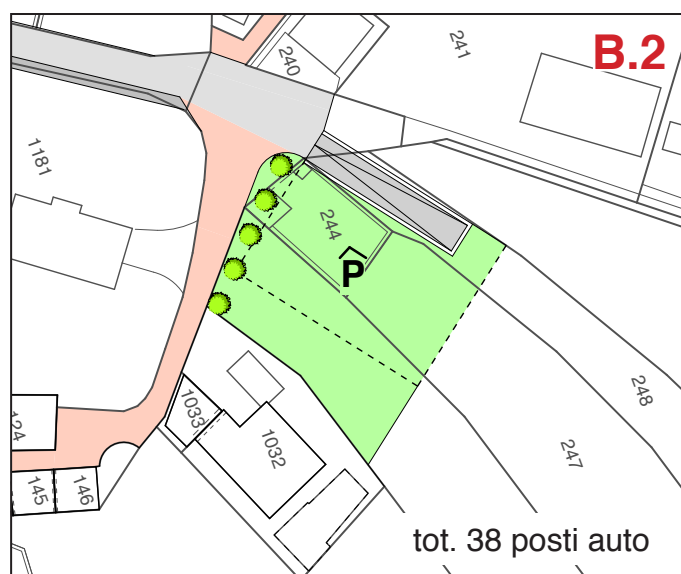
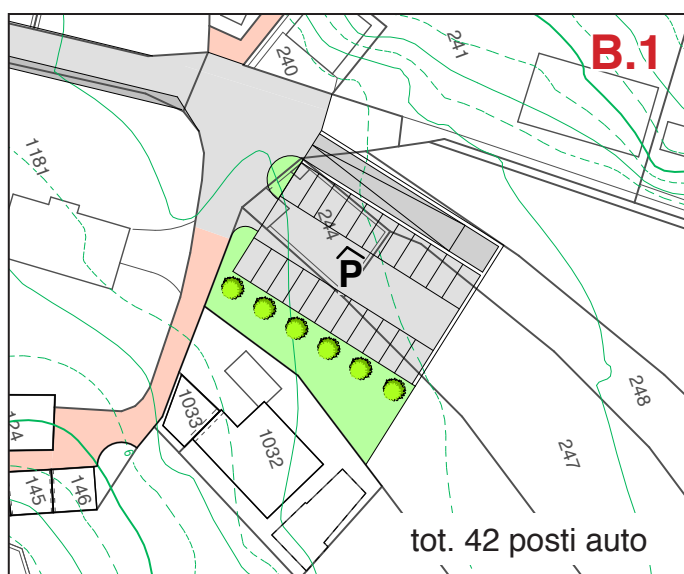
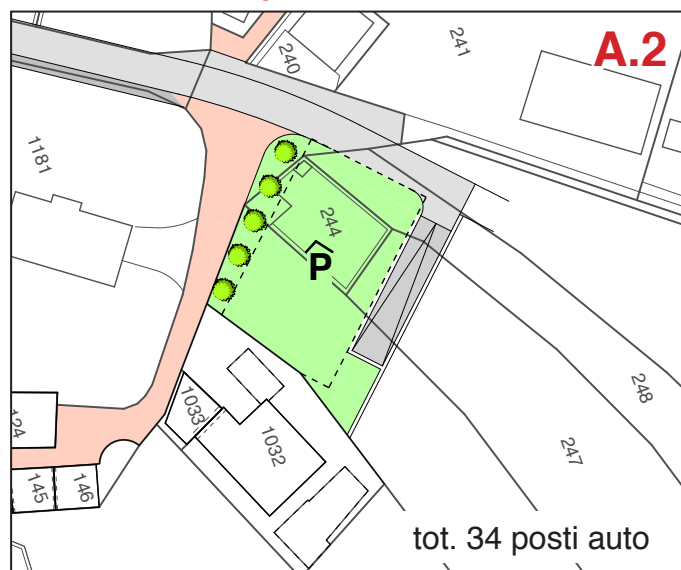
¹⁶ Vedere in particolare osservazione Strebel - mapp. 127 e 244

Figura 27 **Ipotesi progettuali posteggio pubblico a nord di Cassina**

1 piano interrato + 1 piano in superficie



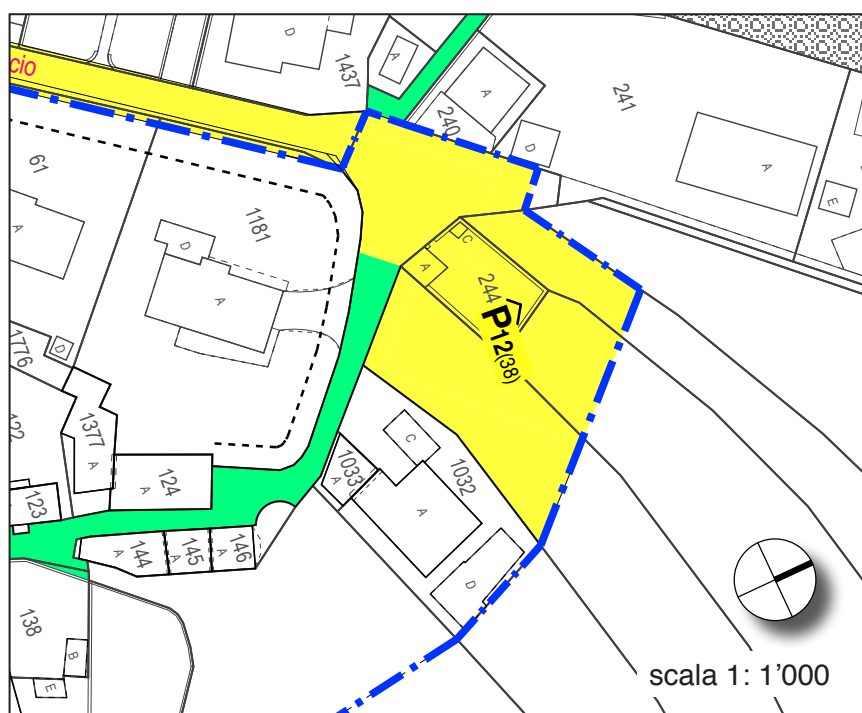
2 piani interrati



scala 1: 1'000

Il nuovo vincolo di posteggio consente in futuro la scelta dell'ipotesi progettuale che sarà ritenuta maggiormente idonea e compatibile con le possibilità finanziarie del Comune e con le esigenze dei privati (variante B2 o C2). (vedere [Figura 28](#)).

Figura 28 Vincolo di posteggio pubblico a nord di Cassina



Nucleo di Serocca

1. Verifica del fabbisogno di posteggi pubblici

Nella tabella che segue è riportato il calcolo del fabbisogno di posteggi pubblici con il seguente metodo:

- | | |
|--|----------|
| • Fabbisogno teorico di posteggi a servizio del nucleo | - |
| – <i>residenza:</i> <i>IPOTESI A: 1 posto-auto / 80 mq o fraz. SUL</i> | |
| <i>IPOTESI B: 1 posto-auto / appartamento o 100 mq SUL</i> | |
| – <i>altre destinazioni:</i> <i>norma VSS SN 640 281</i> | |
| • Posteggi privati esistenti (dati forniti da UTC) | = |
-
- **Domanda posteggi pubblici**

Dal calcolo effettuato risulta quanto segue:

- allo stato attuale si ha un fabbisogno teorico pari a 118 posti-auto (Ipotesi A), che si riduce a 67 posti-auto considerando il parametro riduttivo (Ipotesi B). Tenuto conto dei 20 posti-auto privati esistenti, la domanda esistente di posteggi pubblici risulta pari a 98 posti-auto (Ipotesi A) e rispettivamente a 47 posti-auto (Ipotesi B).
- gli edifici attualmente non abitati sono stati considerati nel calcolo del fabbisogno di posteggi come futuri riattamenti. In base a questo calcolo si ha un fabbisogno teorico pari a 7 posti-auto (Ipotesi A), che si riduce a 5 posti-auto considerando il parametro riduttivo (Ipotesi B)
- il PRP del nucleo di Serocca propone alcuni ampliamenti particolari (nuovi tasselli); l'aumento della SUL comporta l'incremento del fabbisogno di posti-auto. Nel calcolo di questo fabbisogno si considerano tuttavia unicamente gli aumenti superiori a 50 m². Si ritiene infatti che ampliamenti inferiori e sopraelevazioni, difficilmente consentono la formazione di un nuovo appartamento e possono rientrare nel calcolo del fabbisogno effettuato per gli edifici esistenti. In base a questo calcolo si ha un fabbisogno teorico pari a 5 posti-auto (Ipotesi A), che si riduce a 2 posti-auto considerando il parametro riduttivo (Ipotesi B)

In sintesi, considerando il parametro riduttivo per il calcolo del fabbisogno di posteggi nei nuclei storici (Ipotesi B), si ha la seguente situazione:

domanda stato attuale:	47 posti-auto +
<u>domanda stato futuro (riattamenti e ampliamenti particolari):</u>	<u>7 posti-auto =</u>
TOTALE:	54 posti-auto

Stato attuale

Dati forniti dal Comune							IPOTESI A 1 posteggio / 80 mq o frazione		IPOTESI B 1 posteggio / 100 mq o frazione superiore a 50 mq	
mapp.	appartam. no.	altro	SUL mq	abit. no.	posti a sedere no.	Posteggi privati esistenti no.	Fabbisogno teorico posteggi no.	Domanda posteggi	Fabbisogno teorico posteggi no.	Domanda posteggi
543	1		250	3		2	4	2	2	0
569	3		207			0	3	3	2	2
575		chiesa	95		60	0	6	6	6	6
576	1		110	2		2	2	0	1	-1
579	0		0			0	0	0	0	0
580	1		232	1		0	3	3	2	2
582	1		246			0	4	4	2	2
583	1		250	2		0	4	4	2	2
584	1		120	1		0	2	2	1	1
588	1		183	2		0	3	3	1	1
589		spazio libero				0	0	0	0	0
590		autorimessa				2	0	-2	0	-2
591	1		170	1		0	3	3	1	1
592	2		357	3		2	5	3	3	1
593		spazio libero				1	0	-1	0	-1
595	1		113	2		0	2	2	1	1
596	0		0			0	0	0	0	0
597	1		240	2		1	3	2	2	1
601	1		207	2		0	4	4	2	2
604	1		180	2		0	3	3	1	1
605	3		195	4		0	3	3	1	1
606	1		204	1		0	3	3	2	2
607	1		153	1		0	2	2	1	1
611	1		126	1		1	2	1	1	0
614	1		526	2		2	7	5	5	3
619	1		273	2		0	4		2	2
621	4		528	4		0	7	7	5	5
622	3		219	3		0	3	3	2	2
627	9		733	16		0	10	10	7	7
642	1		81	2		0	2	2	1	1
990		fontana				0	0	-	0	-
1050	1		489	2		4	7	3	4	0
1056	1		174	2		0	3	3	1	1
1561	1		272	4		1	4	3	2	1
1582	1		189	4		0	3	3	1	1
1599	1		198	1		1	3	2	1	0
1691	2		252	4		1	4	3	2	1
TOTALE	49		7572			20	118	98	67	47

Riattazioni

Dati forniti dal Comune							IPOTESI A 1 posteggio / 80 mq o frazione		IPOTESI B 1 posteggio / 100 mq o frazione superiore a 50 mq	
mappale	livelli no.	altro *	SUL mq	abit. no.	posti a sedere, ... *	Posteggi privati esistenti no.	Fabbisogno teorico posteggi no.	Domanda posteggi	Fabbisogno teorico posteggi no.	Domanda posteggi
602	2		152			0	2	2	1	1
603	2		60			0	1	1	1	1
608	2		86			0	2	2	1	1
609	2		60			0	1	1	1	1
610	2		58			0	1	1	1	1
TOTALE			416		0	0	7	7	5	5

Ampliamenti particolari

Dati forniti dal Comune							IPOTESI A 1 posteggio / 80 mq o frazione		IPOTESI B 1 posteggio / 100 mq o frazione superiore a 50 mq	
mappale	livelli no.	altro *	SUL mq	abit. no.	posti a sedere, ... *	Posteggi privati esistenti no.	Fabbisogno teorico posteggi no.	Domanda posteggi	Fabbisogno teorico posteggi no.	Domanda posteggi
591	2		3				1	1	0	0
592	2		30				1	1	0	0
597	3		102				2	2	1	1
1050	2		68				1	1	1	1
TOTALE			203		60	0	5	5	2	2

Nucleo di Mondonico

1. Verifica del fabbisogno di posteggi pubblici

Nella tabella che segue è riportato il calcolo del fabbisogno di posteggi pubblici con il seguente metodo:

- | | |
|--|----------|
| • Fabbisogno teorico di posteggi a servizio del nucleo | - |
| – <i>residenza:</i> <i>IPOTESI A: 1 posto-auto / 80 mq o fraz. SUL</i> | |
| <i>IPOTESI B: 1 posto-auto / appartamento o 100 mq SUL</i> | |
| – <i>altre destinazioni:</i> <i>norma VSS SN 640 281</i> | |
| • Posteggi privati esistenti (dati forniti da UTC) | = |
| <hr/> | |
| • Domanda posteggi pubblici | |

Dal calcolo effettuato risulta quanto segue:

- allo stato attuale si ha un fabbisogno teorico pari a 27 posti-auto (Ipotesi A), che si riduce a 21 posti-auto considerando il parametro riduttivo (Ipotesi B). Tenuto conto dei 10 posti-auto privati esistenti, la domanda esistente di posteggi pubblici risulta pari a 17 posti-auto (Ipotesi A) e rispettivamente a 11 posti-auto (Ipotesi B).
- in base ai dati disponibili, non risultano edifici attualmente non abitati da riattare. Non si ha quindi un fabbisogno di posteggi per futuri riattamenti.
- il PRP del nucleo di Mondonico propone alcuni ampliamenti particolari (nuovi tasselli). Nel calcolo di questo fabbisogno si considerano tuttavia unicamente gli aumenti superiori a 50 m²; a Mondonico tuttavia, i pochi ampliamenti previsti sono di dimensioni inferiori a 50 m². Non si ha quindi un fabbisogno di posteggi per futuri ampliamenti degli edifici esistenti.

In sintesi, considerando il parametro riduttivo per il calcolo del fabbisogno di posteggi nei nuclei storici (Ipotesi B), si ha la seguente situazione:

domanda stato attuale:	11 posti-auto +
<u>domanda stato futuro (riattamenti e ampliamenti particolari):</u>	<u>0 posti-auto =</u>
TOTALE:	11 posti-auto

Stato attuale

Dati forniti dal Comune							IPOTESI A 1 posteggio / 80 mq o frazione		IPOTESI B 1 posteggio / 100 mq	
mapp.	appartam. no.	altro	SUL mq	abit. no.	posti a sedere no.	Posteggi privati esistenti no.	Fabbisogno teorico posteggi no.	Domanda posteggi	Fabbisogno teorico posteggi no.	Domanda posteggi
474	3		480	7		4				
491 A	6		1137	14		0	15	15	11	11
491 B	0		0	0		2	0	-2	0	-2
496		autorimessa				1	0	-1	0	-1
497		spazio libero				3	0	-3	0	-3
498	1		220	2		0	3	3	2	2
499	1		76	0		0	1	1	1	1
501		spazio libero				0	0	0	0	0
502	1		40	2		0	1	1	1	1
505	1		76	2		0	1	1	1	1
506	1		58	1		0	1	1	1	1
507	1		50	1		0	1	1	1	1
508	1		64	2		0	1	1	1	1
509	1		100	1		0	2	2	1	1
984		spazio libero				0	0	0	0	0
1658	1		23	1		0	1	1	1	1
TOTALE	18		2324			10	27	17	21	11

Ampliamenti particolari

Dati forniti dal Comune							IPOTESI A 1 posteggio / 80 mq o frazione		IPOTESI B 1 posteggio / 100 mq	
mappale	livelli no.	altro *	SUL mq	abit. no.	posti a sedere, ...* no.	Posteggi privati esistenti no.	Fabbisogno teorico posteggi no.	Domanda posteggi	Fabbisogno teorico posteggi no.	Domanda posteggi
502	3		40.5				1	1	0	0
506	2		9				1	1	0	0
507	2		8.4				1	1	0	0
509	2		21				1	1	0	0
TOTALE			78.9		0	0	4	4	0	0

ALLEGATO 4

Calcolo della compensazione agricola

1. Premessa

Il PR in vigore (ris. del CdS no. 6115 del 17-12-2002) non ha considerato l'eventuale compensazione agricola relativa alle superfici poste all'interno del perimetro di PRP del nucleo, demandando tale calcolo alla procedura di Piano regolatore particolareggiato ¹⁷.

L'Esame preliminare cantonale 27 ottobre 2009 relativo al presente PRP indica il posteggio a nord del nucleo di Cassina come unico vincolo di PRP che comporta una sottrazione di territorio agricolo.

Con domanda del 15 ottobre 2012 il Municipio ha chiesto al CdS il calcolo del contributo pecuniario sostitutivo per la diminuzione di area agricola. A quel momento, il vincolo di posteggio pubblico interessava, interamente o in parte, i mappali 244, 246, 247, 248 e 249, per una superficie complessiva di 1'040 m2 (di cui 865 m2 in zona agricola).

In base ai dati forniti dal Comune, il Preavviso vincolante relativo al contributo pecuniario sostitutivo per diminuzione del territorio agricolo (risoluzione del CdS no. 7198 del 18 dicembre 2012), ha quindi verificato i parametri che concorrono al calcolo del contributo pecuniario (art. 3 LTAgr) e stabilito un contributo pecuniario sostitutivo pari a 21'193.--Fr.

Nella presente fase di affinamento del PRP, successiva al Preavviso vincolante citato, il vincolo di posteggio pubblico è stato mantenuto nella stessa ubicazione ma ridotto nella sua estensione. Il vincolo di posteggio pubblico interessa ora, interamente o in parte, i mappali 244, 246, 247 e 248, per una superficie complessiva di 897 m2 (di cui 726 m2 in zona agricola).

Pertanto il presente calcolo aggiorna quello effettuato nel Preavviso vincolante del CdS, pur mantenendo gli stessi parametri fissati dal CdS stesso.

Nelle pagine che seguono, sono illustrate:

- le superfici di territorio agricolo sottratte
- la valutazione della compensazione agricola.

¹⁷ Vedere Rapporto di pianificazione e programma di realizzazione di PR maggio 2000.

2. Base legale

Le superfici sottratte all'agricoltura devono essere compensate conformemente alla direttiva del DT del 29 luglio 2003, per la procedura d'applicazione della compensazione pecuniaria secondo l'art. 13 della Legge sulla conservazione del territorio agricolo (Ltagr).

In particolare, la Legge sulla conservazione del territorio agricolo (Ltagr) stabilisce che il territorio agricolo, per quanto possibile, deve rimanere destinato all'agricoltura. La diminuzione del territorio agricolo dovrà essere operata solo per importanti esigenze della pianificazione del territorio e previa modifica degli strumenti pianificatori cantonali e comunali secondo le procedure e le competenze fissate dalla LALPT.

La Ltagr prevede che in caso di sottrazione di terreni agricoli, bisogna provvedere prioritariamente ad una compensazione reale e subordinatamente, in mancanza di una compensazione reale (anche parziale), ad una compensazione pecuniaria sostitutiva.

In data 15 maggio 2002 il Gran Consiglio ha modificato la LtAgr adottando la seguente modifica legislativa che è entrata in vigore il 1° settembre 2002:

Articolo 8 - Compensazione; a) principio

La diminuzione delle aree agricole di cui di cui all'art. 68 cpv. 1 lett. a LALPT deve essere inoltre compensata dall'ente pianificante.

Articolo 11- d) regresso

1. All'Ente pianificante che ha versato contributi compensativi o indennità espropriative è conferito un diritto di regresso sul proprietario della costruzione o dell'impianto rispettivamente sul proprietario del fondo.

2. In quest'ultimo caso il diritto di regresso può essere esercitato solo fino a concorrenza di una quota della metà del contributo o indennità; a garanzia del pagamento di tale quota, l'Ente pianificante può chiedere l'iscrizione di un'ipoteca legale sul fondo.

Articolo 13 cpv. 1 - f) competenze

1. La forma e l'entità della compensazione sono fissati dall'Autorità competente per l'approvazione del piano di utilizzazione, con decisione impugnabile nelle vie e nelle forme previste dalla relativa procedura.

Norma transitoria

La modifica dell'art. 11 del 15.05.2002 si applica alle diminuzioni dell'area agricola decise dal Comune dopo la sua entrata in vigore: in vigore dal 1.9.2002 - BU 2002, 209.

Ne consegue che, secondo il nuovo disciplinamento legislativo, nel caso di compensazione pecuniaria le richieste di partecipazione finanziaria del privato al finanziamento dell'onere contributivo pecuniario per sottrazione di zona agricola non potrà eccedere la misura del 50% dell'importo complessivo.

3. Calcolo del compenso agricolo

Nella Legge cantonale sulla conservazione del territorio agricolo (Ltagr) si stabilisce che di principio la compensazione deve essere reale e avvenire, localmente nel rispetto della legislazione vigente in materia forestale, di protezione della natura e del paesaggio, secondo il seguente ordine:

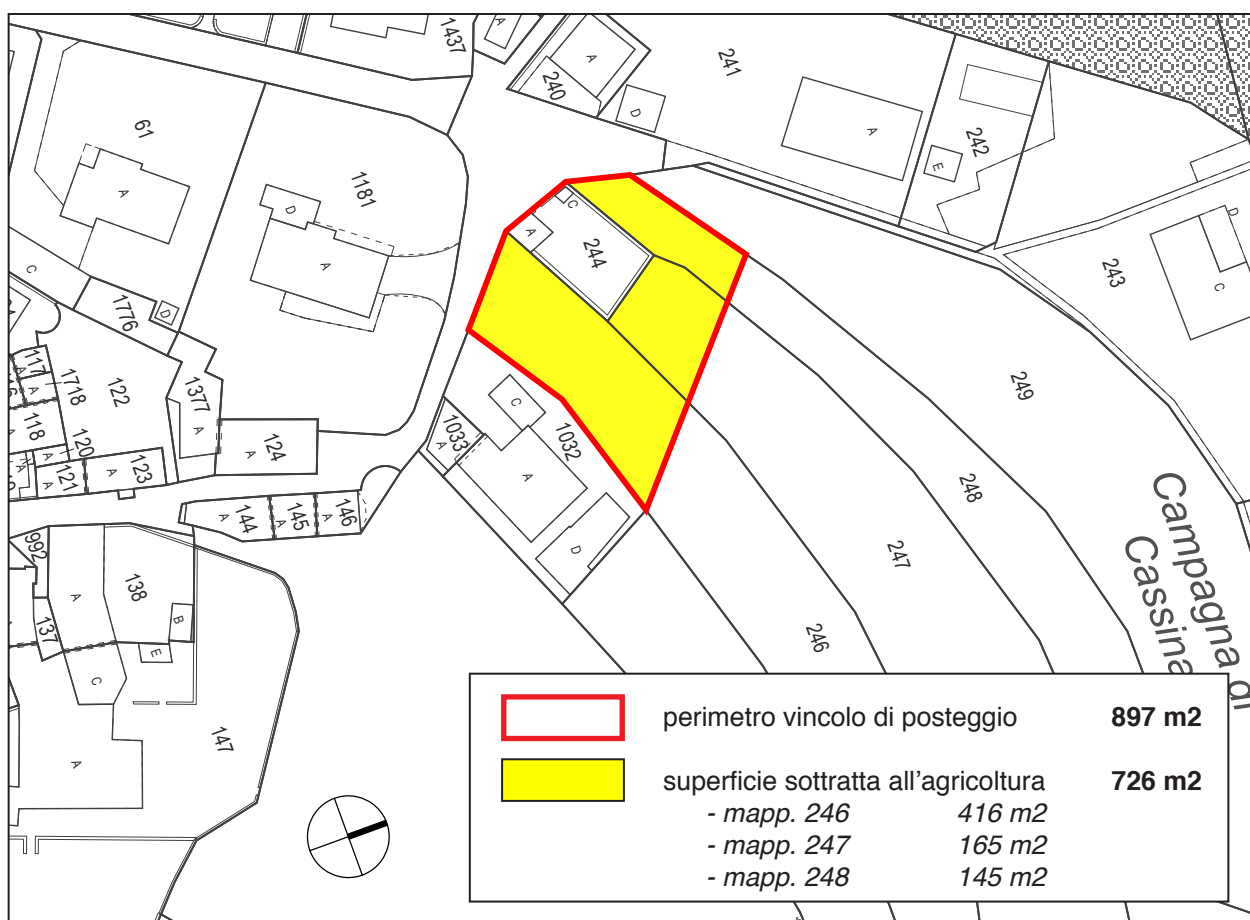
- con aree di pari estensione e qualità agricola;
- con altre aree idonee all'agricoltura.

Nella compensazione reale il valore di reddito agricolo del fondo addotto in compensazione dovrà essere pari a quello del fondo da compensare. In mancanza di una compensazione reale, bisogna provvedere ad una compensazione pecuniaria sostitutiva.

Il vincolo di posteggio proposto nell'aggiornamento degli atti del PRP dei nuclei storici, presenta una superficie complessiva pari a ca. 897 m² ed interessa l'intero mappale 244 e parte dei mappali 246, 247 e 248 (perimetro rosso in [Figura 29](#)).

Il Preavviso vincolante citato indica come superficie agricola da compensare quella situata sui mappali 246, 247 e 248 (colore giallo in [Figura 29](#)). La nuova superficie agricola oggetto di compensazione risulta pertanto pari a ca. 726 m². Per contro, la superficie sul mapp. 244 non è considerata superficie agricola.

Figura 29 Superficie sottratta all'agricoltura - scala 1:1'000



La Legge cantonale sulla conservazione del territorio agricolo (Ltagr) prevede che in caso di sottrazione di terreni agricoli, e in mancanza di una possibilità di compensazione reale, bisogna provvedere ad una compensazione pecuniaria sostitutiva. Lo stesso Esame preliminare di PRP indica che nel caso in esame deve essere applicata la procedura della compensazione pecuniaria secondo l'art. 13 Ltagr.

Il calcolo della compensazione pecuniaria è elaborato conformemente al regolamento d'applicazione della Legge sulla conservazione del territorio agricolo del 09.06.1998, ossia:

$$\text{contributo} = \text{superficie da compensare} \times \text{valore di reddito agricolo} \times \text{coefficiente tabella art. 3 RLtagr.}$$

i dati per la valutazione della compensazione agricola sono i seguenti:

- area totale: la superficie sottratta al territorio agricolo ammonta a 726 m² (parte dei mappali 246, 247 e 248)
- per determinare i coefficienti della tabella dell'art. 3 RLTagr si utilizzano i valori commerciali e valori di reddito agricolo fissati dal Preavviso vincolante del CdS:
 - valore commerciale del terreno posteggio tra 50.00 e 100.00 Fr./m²
 - valore di reddito agricolo 0.49 Fr./m²

I coefficienti per il calcolo del contributo risultano dalla seguente tabella dell'art. 3 RLtagr:

Valore commerciale o di transazione della zona (Fr./m2)	Valore di reddito agricolo				
	Terreni agricoli (ct./m2)				
	<20	21-40	41-60	>60	Terreni viticoli
<50	25	35	45	55	25
50-100	30	40	50	60	30
100-200	35	45	55	65	35
200-400	40	50	60	70	40
>400	45	55	65	75	45

In base ai valori considerati si ottiene il seguente contributo pecuniario unitario:

Posteggio pubblico: 0.49 Fr./m2 x 50 = 24.50 Fr.

e di conseguenza la compensazione agricola pecuniaria viene calcolata come segue:

	No. mapp.	Superficie m2	Valore reddito agricolo fr./m2	Coeff. Art. 3 RLTAgr.	Contributo parziale AxBxC fr.	Contributo pecuniario fr.
Riduzioni	246 parz.	416	0.49	50	10'192	
	247 parz.	165	0.49	50	4'043	
	248 parz.	145	0.49	50	3'553	
Tot. Riduzioni		726				17'787
Contributo pecuniario (art. 3 cpv. 1 RLTAgr)						17'787
Aliquota di riduzione (art. 3 cpv. 2 RLTAgr) *						
Riduzione in funzione della forza finanziaria (art. 3 cpv. 2 RLTAgr)				0%		0
Contributo pecuniario netto						17'787

* Comune finanziariamente forte/zona inferiore

In conclusione, i costi di compensazione agricola per il nuovo posteggio saranno pari a ca. 18'000 Fr.

Il titolare della compensazione agricola è l'Ente pianificante, ossia il Comune, che dovrà versare l'importo stabilito per la compensazione pecuniaria al momento dell'approvazione del PR da parte del CdS. Nel caso in esame, trattandosi di un'infrastruttura di interesse pubblico, l'Ente pianificante non può avvalersi del diritto di regresso sul proprietario del fondo.