

Comune  
di  
**AGNO**

---

## NUCLEI STORICI DI

- Cassina
- Serocca
- Mondonico

Norme di attuazione

Con emendamenti  
della Commissione edilizia  
ottobre 2014

# INDICE

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE.....</b>                              | <b>1</b>  |
|             | ART. 1 SCOPO .....   | 1         |
|             | ART. 2 CAMPO D'APPLICAZIONE.....                                   | 1         |
|             | ART. 3 LEGISLAZIONE APPLICABILE.....                               | 1         |
|             | ART. 4 COMPONENTI .....  | 1         |
| <b>II.</b>  | <b>MODELLO URBANISTICO E SCHEDE CON INDIRIZZI PROGETTUALI.....</b> | <b>2</b>  |
|             | ART. 5 MODELLO URBANISTICO.....                                    | 2         |
|             | ART. 6 SCHEDE CON INDIRIZZI PROGETTUALI .....                      | 3         |
| <b>III.</b> | <b>PIANO DEL PAESAGGIO.....</b>                                    | <b>4</b>  |
|             | ART. 7 DEFINIZIONE .....   | 4         |
|             | ART. 8 ZONA AGRICOLA .....   | 4         |
|             | ART. 9 ACQUE DI SUPERFICIE E DEL SOTTOSUOLO .....                  | 4         |
|             | ART. 10 SPAZI LIBERI NATURALI.....                                 | 5         |
|             | ART. 11 ZONE DI PERICOLO DI ALLUVIONAMENTO.....                    | 5         |
|             | ART. 12 ZONA DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO .....                     | 6         |
|             | ART. 13 BENI CULTURALI.....  | 6         |
|             | ART. 14 ZONA D'INTERESSE ARCHEOLOGICO E BENI ARCHEOLOGICI .....    | 7         |
|             | ART. 15 ALBERI ESISTENTI.....                                      | 8         |
|             | ART. 16 ALBERI DI PROGETTO .....                                   | 8         |
|             | ART. 17 MURI E PORTALI.....  | 8         |
|             | ART. 18 PASSAGGI COPERTI.....                                      | 8         |
|             | ART. 19 GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE.....                        | 9         |
| <b>IV.</b>  | <b>PIANO DELLE ZONE.....</b>                                       | <b>10</b> |

---

## COMUNE DI AGNO

### PRP dei nuclei storici di Cassina, Serocca e Mondonico - Norme di attuazione (Emendamenti C.E.)

---

|                      |   |           |
|----------------------|---|-----------|
| ART. 20              | DEFINIZIONE .....   | 10        |
| ART. 21              | DISPOSIZIONI GENERALI.....  | 10        |
| ART. 22              | DISPOSIZIONI PER EDIFICI PRINCIPALI .....                                       | 10        |
| ART. 23              | DISPOSIZIONI PER EDIFICI SECONDARI.....   | 20        |
| ART. 24              | CORTI .....   | 21        |
| ART. 25              | ALTRI SPAZI PAVIMENTATI.....  | 22        |
| ART. 26              | LINEE DI COSTRUZIONE E DI ARRETRAMENTO .....                                    | 22        |
| ART. 27              | OPERE DI CINTA E DI SOSTEGNO .....  | 22        |
| ART. 28              | ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA R2 .....  | 23        |
| ART. 29              | ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA R3 .....  | 23        |
| <b>V.</b>            | <b>PIANO DEL TRAFFICO.....</b>  | <b>25</b> |
| ART. 30              | DEFINIZIONE .....   | 25        |
| ART. 31              | STRADE.....   | 25        |
| ART. 32              | STRADE PEDONALI .....   | 25        |
| ART. 33              | POSTEGGIO PUBBLICO.....   | 25        |
| ART. 34              | POSTEGGI PRIVATI.....   | 27        |
| <b>VI.</b>           | <b>PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO (AP-CP).....</b> | <b>28</b> |
| ART. 35              | DEFINIZIONE E CONTENUTI.....  | 28        |
| ART. 36              | PARAMETRI EDIFICATORI.....  | 28        |
| <b>VII.</b>          | <b>NORME FINALI.....</b>  | <b>29</b> |
| ART. 37              | DOMANDA DI COSTRUZIONE .....  | 29        |
| ART. 38              | DEROGHE .....   | 29        |
| ART. 39              | ENTRATA IN VIGORE.....  | 29        |
| <b>ALLEGATO.....</b> | <b>.....</b>  | <b>31</b> |

---

**I. DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE****ART. 1 SCOPO**

Lo scopo del PRP è di predisporre le condizioni-quadro per una valorizzazione urbanistica ed architettonica dei nuclei storici del Comune di Agno: Cassina, Serocca e Mondonico.

**ART. 2 CAMPO D'APPLICAZIONE**

Le presenti norme si applicano ai comprensori dei nuclei storici del Comune di Agno citati all'art. 1 e definiti come perimetri PRP negli allegati grafici stabiliti dall'art. 4.

**ART. 3 LEGISLAZIONE APPLICABILE**

Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti prescrizioni sono applicabili:

- le Leggi e prescrizioni federali e cantonali che riguardano direttamente o indirettamente la materia;
- le prescrizioni comunali stabilite dalle Norme di attuazione di Piano regolatore e dai regolamenti.

**ART. 4 COMPONENTI**

Il PRP è costituito dai seguenti atti:

- |   |   |   |
|---|---|---|
| - il modello urbanistico  | piano allegato<br>(di carattere indicativo)     | A |
| - le schede con indirizzi progettuali                                       | documento allegato<br>(di carattere indicativo) | B |
| - il piano del paesaggio  | piano allegato                                  | 1 |
| - il piano delle zone   | piano allegato                                  | 2 |
| - il piano del traffico   | piano allegato                                  | 3 |
| - il piano delle attrezzature e costruzioni<br>d'interesse pubblico (AP-CP) | piano allegato                                  | 4 |
| - le norme d'attuazione   |   |   |
| - il rapporto di pianificazione ed il programma<br>di realizzazione         | (di carattere indicativo)                       |   |
-

## II. MODELLO URBANISTICO E SCHEDE CON INDIRIZZI PROGETTUALI

### ART. 5 MODELLO URBANISTICO (piano allegato A – scala 1:1'000)

1. Il modello urbanistico prefigura l'ordine territoriale complessivo auspicato.
2. Il modello urbanistico ha carattere indicativo.
3. La finalità del modello è di promuovere la messa in atto degli interventi, pubblici e privati, in modo coerente con l'ordine territoriale complessivo auspicato.
4. I contenuti del modello urbanistico sono:
  - a) *gli insediamenti* comprensivi degli edifici principali esistenti con i possibili ampliamenti orizzontali (nuovi tasselli edilizi) e verticali (indicati con un asterisco giallo e contorno blu), nonché degli edifici secondari ed i passaggi coperti
  - b) *gli spazi liberi urbani* comprensivi delle corti ed altri spazi pavimentati annessi agli insediamenti
  - c) *gli spazi liberi naturali* comprensivi di giardini, orti, prati, campi e vigneti
  - d) *gli spazi destinati al traffico* comprensivi delle strade, degli spazi e delle percorrenze pedonali, dei posteggi pubblici ardati a verde e dei sentieri
  - e) *le alberature, i muri ed i portali.*

**ART. 6**            **SCHEDE CON INDIRIZZI PROGETTUALI**  
(documento allegato B)

1. Le schede con indirizzi progettuali prefigurano l'ordine urbanistico ed architettonico auspicato, specifico per ogni proprietà.
  2. Le schede con indirizzi progettuali hanno carattere indicativo.
  3. La finalità delle schede è quella di promuovere la messa in atto dei singoli progetti privati in modo coerente con l'ordine urbanistico ed architettonico auspicato.
  4. I contenuti indicativi delle schede con indirizzi progettuali sono:
    - a) i piani d'assieme delle possibilità di intervento
    - b) l'analisi dello stato di fatto del fondo riferita all'edificio principale, allo spazio libero e ad altri elementi particolari
    - c) gli indirizzi di progetto per gli interventi sull'edificio principale che riguardano il volume, le aperture, il tetto, le facciate
    - d) gli indirizzi di progetto per gli interventi sull'edificio secondario che riguardano il volume, la destinazione d'uso e la composizione architettonica
    - e) gli indirizzi di progetto per gli elementi complementari come i passaggi coperti / portici, gli spazi liberi ed altri elementi d'arredo da tutelare.
  5. Le schede con indirizzi progettuali riportano inoltre l'indicazione di alcuni contenuti di carattere vincolante stabiliti dalle presenti norme:
    - a) la categoria di intervento
    - b) le nuove edificazioni rappresentate in rosso nel piano delle categorie di intervento e l'altezza massima
    - c) le sopraelevazioni di carattere particolare rappresentate con asterisco giallo e contorno blu nel piano delle categorie di intervento e l'altezza massima.
-

**III. PIANO DEL PAESAGGIO**

(piano allegato 1 - scala 1:1'000)

**ART. 7 DEFINIZIONE**

Il piano del paesaggio comprende le aree designate come superfici agricole, spazi liberi naturali, zone di protezione del paesaggio, zone di interesse archeologico, alberature, muri, portali e passaggi coperti, beni culturali d'importanza cantonale e locale e relativi perimetri di rispetto, zone di pericolo, corsi d'acqua e relativo spazio riservato alle acque.

**ART. 8 ZONA AGRICOLA**

1. La zona agricola indicata nel piano del paesaggio comprende la superficie per l'avvicendamento colturale (SAC) ed i terreni che, nell'interesse generale, devono essere destinati all'uso agricolo.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se sono indispensabili per l'attività agricola. Le eccezioni in conformità alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi di una gestione agricola razionale.

**ART. 9 ACQUE DI SUPERFICIE E DEL SOTTOSUOLO**

1. Nel piano del paesaggio sono indicati i corsi d'acqua a cielo aperto e intubati o interrati. I corsi d'acqua sono, insieme alle loro rive, ambienti protetti. Qualsiasi intervento che possa alterare le funzioni ecologiche, la situazione idrologica o ambientale in genere è soggetto ad autorizzazione da parte dell'Autorità cantonale competente.
  2. Tutte le costruzioni e gli impianti, compatibilmente con la destinazione di zona, così come le sistemazioni del terreno, i muri di cinta e di sostegno, le recinzioni e le pavimentazioni, devono rispettare lo spazio riservato alle acque riportato sul piano del paesaggio e delle zone, stabilito conformemente alla Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC) ed alla relativa ordinanza (art. 41a OPAC).
  3. Sopra i corsi d'acqua intubati o interrati sono vietati l'edificazione e qualsiasi intervento che impedisca l'accesso alle condotte per lavori di manutenzione e per una loro eventuale sostituzione.
-

**ART. 10 SPAZI LIBERI NATURALI**

1. Gli spazi liberi naturali sono costituiti da sedimi adibiti a giardini, orti, prati, vigneti e incolti ed hanno la funzione d'articolazione del tessuto insediativo all'interno dei nuclei e di distacco degli insediamenti storici dal resto del territorio edificabile di contorno.
2. Gli spazi liberi naturali devono essere mantenuti tali; la loro conformazione morfologica deve essere rispettata e modifiche del terreno sono ammesse solo in forma limitata.
3. Negli spazi liberi naturali non è ammessa la costruzione di edifici principali ma unicamente ampliamenti limitati di quelli esistenti, il riattamento degli edifici secondari esistenti e la formazione di nuovi edifici secondari alla condizione che la funzione di protezione del paesaggio di questi spazi non sia compromessa.
4. I nuovi interventi (ampliamenti limitati di edifici principali e nuovi edifici secondari) devono essere collocati in posizione marginale rispetto a questi spazi.
5. Gli spazi liberi naturali non possono essere pavimentati. Eccezioni sono possibili per piccole superfici di utilizzo pedonale e per accessi veicolari se non sono possibili alternative; in nessun caso è ammessa la pavimentazione totale dell'accesso. Per le pavimentazioni ammesse valgono i disposti dell'art. 32 cpv. 3.

**ART. 11 ZONE DI PERICOLO DI ALLUVIONAMENTO**

1. Le zone di pericolo di alluvionamento riportate sul piano del paesaggio hanno valore indicativo. Si distinguono zone esposte a pericolo d'alluvionamento medio (in blu) e basso (in giallo).
  2. All'interno delle zone esposte a pericolo medio d'alluvionamento sono escluse costruzioni o interventi che potrebbero aggravare o accentuare il grado di pericolo sia nell'area direttamente interessata all'evento che in quella presumibile.
  3. L'edificabilità all'interno delle zone esposte a pericolo basso d'alluvionamento è subordinata all'adozione di accorgimenti costruttivi stabiliti dal Municipio in sede di rilascio della licenza edilizia. In particolare il Municipio può ordinare il posizionamento dell'edificio e delle aperture in modo da evitare la direzione del presumibile evento dannoso.
  4. Deroghe ai capoversi precedenti possono essere concesse dal Municipio previo preavviso di un esperto in materia che dovrà stabilire il grado di pericolo e valutare l'idoneità di eventuali misure di protezione individuale.
-

**ART. 12 ZONA DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO**

1. Dal profilo morfologico e dell'utilizzazione, le zone di protezione del paesaggio rappresentano degli spazi liberi o edificati del territorio a grande scala.
2. Le componenti di utilizzazione degli spazi liberi d'interesse paesaggistico devono essere salvaguardate. Sono pertanto proibiti tutti quegli interventi che modificano la configurazione del terreno, la copertura vegetale ed arborea nonché costruzioni ed installazioni non compatibili con le finalità di tutela del paesaggio.
3. Le caratteristiche paesaggistiche degli spazi edificati d'interesse paesaggistico devono pure essere tutelate. Il Municipio ha la facoltà di prescrivere le modalità di tutela attraverso un arredo a verde specifico in modo da salvaguardare l'immagine di spazio edificabile nel contesto di una zona d'interesse paesaggistico.

**ART. 13 BENI CULTURALI****a) Istituzione della protezione**

1. Sono considerati beni culturali di interesse cantonale ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:

|                                       |     |     |
|---------------------------------------|-----|-----|
| 5. Oratorio di San Giuseppe e sagrato | fmn | 575 |
|---------------------------------------|-----|-----|

2. Sono considerati beni culturali d'interesse locale:

|  |     |    |
|--|-----|----|
| 8. Cappella dei SS. Rocco e Carlo, sagrato e scalinata | fmn | 86 |
|--|-----|----|

|            |     |     |
|------------|-----|-----|
| 9. Fontana | fmn | 128 |
|------------|-----|-----|

|                              |     |                            |
|------------------------------|-----|----------------------------|
| 10. Palazzo Quadri a Cassina | fmn | 138-140-141<br>142-143-147 |
|------------------------------|-----|----------------------------|

|  |     |     |
|--|-----|-----|
| 11. Casa borghese tradizionale e corte | fmn | 543 |
|--|-----|-----|

|                                |     |     |
|--------------------------------|-----|-----|
| 12. Casa borghese tradizionale | fmn | 621 |
|--------------------------------|-----|-----|

|             |     |     |
|-------------|-----|-----|
| 13. Fontana | fmn | 990 |
|-------------|-----|-----|

3. Per i seguenti beni è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv 2 LBC 1997:

- Oratorio e sagrato di San Giuseppe

- Cappella dei SS. Rocco e Carlo

---

**b) Effetti della protezione**

1. Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.
2. Ogni domanda di costruzione deve essere trasmessa per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.
3. Per il resto sono applicabili i disposti della LBC 1997.

**c) Contributo finanziario alla conservazione**

1. Il Comune partecipa alle spese in misura proporzionata alle sue capacità finanziarie.
2. Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse cantonale, salvo che non vi provvedano altri enti.
3. Il Comune partecipa inoltre ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto di intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.
4. Si applicano per analogia gli artt. 9 ss. della LBC 1997. L'importo massimo dei contributi stanziabili dal Comune per la conservazione dei beni culturali tutelati a livello locale viene stabilito tramite apposita ordinanza comunale. All'interno della stessa ordinanza possono essere stabilite dal Comune condizioni più restrittive rispetto a quelle contenute negli artt. 9 ss. della LBC 1997.

**ART. 14 ZONA D'INTERESSE ARCHEOLOGICO E BENI ARCHEOLOGICI**

1. La zona di interesse archeologico è protetta dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 34-39).
  2. Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nella zona di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico". L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per scritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.
  3. I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 1-3).
  4. Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15 cpv. 1). Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15 cpv. 2).
  5. Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC: art. 15 cpv. 3).
-

**ART. 15            ALBERI ESISTENTI**

1. Gli alberi esistenti indicati sul piano sono protetti.
2. E' proibito qualsiasi intervento che potrebbe compromettere l'integrità degli stessi. In caso di decadenza o morte dovute a cause naturali gli stessi devono essere sostituiti con esemplari della stessa specie o di specie autoctona che col tempo raggiungano le dimensioni degli alberi abbattuti.

---

**PROPOSTA DI MODIFICA**

- ...
3. in caso di gruppi di alberi va mantenuta l'area alberata senza obbligo di piantumazione

**ART. 16            ALBERI DI PROGETTO**

1. Nel piano del paesaggio sono designate le aree destinate alla posa di alberature con la funzione di disegno dello spazio pubblico.
2. Le specie arboree devono essere autoctone, anche in caso di nuove alberature su spazi pubblici o privati non previsti dal piano del paesaggio.
3. Le alberature di progetto devono essere realizzate come da piano del paesaggio. Le modalità della messa in opera saranno stabilite dal Municipio.
4. Le spese risultanti, compresa la manutenzione, sono a carico del Comune.

**ART. 17            MURI E PORTALI**

1. I muri esistenti indicati sul piano sono protetti. La loro manutenzione spetta ai singoli proprietari. In caso di demolizione, totale o parziale, gli stessi devono essere ricostruiti con materiali dell'architettura tradizionale.

---

**PROPOSTA DI MODIFICA**

1. I muri esistenti indicati sul piano sono protetti. La loro manutenzione spetta ai singoli proprietari. In caso di demolizione, totale o parziale, gli stessi devono essere ricostruiti con materiali dell'architettura tradizionale **ed eseguiti nel rispetto di essa (vedi inventario fotografico muri protetti).**
- 
2. I portali indicati sul piano sono protetti. I portali esistenti di pregio sono da restaurare. Gli altri possono essere sostituiti; in caso di sostituzione deve essere garantita la trasparenza fra spazio pubblico e spazio privato mediante utilizzo di griglie metalliche, ferratine, ... In caso di intervento sui portali è obbligatoria l'autorizzazione del Municipio.

**ART. 18            PASSAGGI COPERTI**

1. I passaggi coperti devono essere mantenuti.
  2. Lo spazio di questi passaggi coperti non può essere chiuso né suddiviso con setti
-

murari o occupato da volumi. Eccezioni sono ammesse per la formazione di cancelli nei passaggi coperti sull'area privata; essi devono garantire la visibilità delle corti dagli spazi pubblici.

3. I soffitti originali sono tutelati e non possono essere rivestiti. Le pareti laterali dei passaggi coperti devono essere rivestite come gli edifici principali di pertinenza.

#### **ART. 19 GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE**

Alla zona edificabile dei nuclei storici, costituita dall'ingombro al suolo degli edifici principali inclusi i nuovi tasselli edilizi di complemento all'edificazione, dagli edifici secondari, dagli spazi liberi naturali ed urbani, è attribuito il GdS II.

#### **IV. PIANO DELLE ZONE** (piano allegato 2 - scala 1:1'000)

##### **ART. 20 DEFINIZIONE**

Il piano delle zone definisce:

- la zona edificabile dei nuclei storici, costituita dall'ingombro al suolo degli edifici principali inclusi i nuovi tasselli edilizi di complemento all'edificazione, dagli edifici secondari, dagli spazi liberi urbani (corti e altri spazi pavimentati) e dalle linee di costruzione e di arretramento. Questa zona comprende tutto il comparto edificabile di PRP, ad eccezione delle zone R2 e R3.
- le zone edificabili R2 e R3 esterne ai nuclei storici ma oggetto di prescrizioni particolari.

##### **ART. 21 DISPOSIZIONI GENERALI**

1. In generale, gli interventi sugli edifici nel comparto di PRP devono essere finalizzati alla conservazione ed alla valorizzazione della struttura urbanistica e del patrimonio architettonico dei nuclei.
2. Sono vietati in particolare gli interventi che compromettono:
  - gli allineamenti esistenti delle schiere di edifici contigui
  - l'unitarietà degli impianti a corte esistenti
  - l'integrità degli spazi liberi
  - l'articolazione in altezza ed in pianta degli edifici esistenti.

##### **ART. 22 DISPOSIZIONI PER EDIFICI PRINCIPALI**

###### **1. *Categorie di intervento e linguaggio architettonico***

a) Gli edifici principali sono classificati in tre categorie di intervento principali:

- Riattamento conservativo integrale:  
Sono possibili solo interventi di carattere conservativo.  
Il volume, l'aspetto estetico generale, la forma del tetto, le aperture, i materiali, i dettagli costruttivi e gli ornamenti devono essere di regola conservati. Sono ammesse modifiche solo allo scopo di recuperare l'espressione architettonica e l'impianto urbanistico storici, ad esempio con la demolizione di parti deturpanti.  
Per gli edifici tutelati restano applicabili i disposti della LBC 1997.
  - Riattamento conservativo semplice:  
Sono ammesse modifiche del volume, della forma del tetto, delle facciate, dei materiali e dei dettagli costruttivi e introduzione di nuove aperture, se consentono l'inserimento ordinato e armonioso nel contesto di nucleo ed alle condizioni imposte dalle presenti norme.
  - Nuovo tassello:  
Si tratta di nuovi edifici di completamento del tessuto edilizio storico.
-

Per alcuni edifici si definiscono inoltre le seguenti categorie corrispondenti a precise modalità di intervento:

- ampliamento particolare in altezza (sopraelevazione): si tratta di modifiche in altezza degli edifici esistenti
  - demolizione e ricostruzione: questi edifici possono essere mantenuti; ampliamenti, trasformazioni e riattamenti sono esclusi. In caso di demolizione, è possibile la ricostruzione. Per la ricostruzione, si applica quanto previsto per la categoria dei nuovi tasselli
  - demolizione senza ricostruzione: questi edifici possono essere mantenuti; ampliamenti, trasformazioni e riattamenti sono esclusi. In caso di demolizione, questi edifici non possono essere ricostruiti.
- b) Le categorie di intervento degli edifici principali sono segnalate sul piano delle categorie di intervento in **allegato** alle presenti norme.
- c) È ammesso unicamente il linguaggio architettonico ispirato alle tipologie tradizionali (imitazione), nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme.  
Deroghe per l'utilizzo di linguaggio architettonico contemporaneo come re-interpretazione del linguaggio tradizionale, possono essere concesse, ad eccezione degli edifici appartenenti alla categoria del riattamento conservativo integrale, per progetti particolarmente meritevoli e che consentono la maggiore valorizzazione del contesto di nucleo.

## **2. Destinazione**

- a) Gli edifici possono essere destinati all'abitazione o ad attività lavorative compatibili con l'abitazione.
- b) La trasformazione, ovvero il cambiamento di destinazione, è esclusa per gli edifici appartenenti alla categoria della demolizione senza ricostruzione e della demolizione con ricostruzione.

## **3. Demolizione e ricostruzione**

- a) La demolizione di edifici è esclusa, salvo nei seguenti casi:
- edifici che si trovano in uno stato di degrado o di insicurezza statica irreversibili. Per la ricostruzione, il volume e l'aspetto architettonico devono essere riferiti a quello dell'architettura tradizionale dell'edificio soppresso.
  - edifici esistenti appartenenti alla categoria della demolizione senza ricostruzione e della demolizione e ricostruzione.
- b) La demolizione di parti di edifici è esclusa, salvo nel caso di soppressione di parti deturpanti e non significative oppure per il ripristino dello stato originario.  
In quest'ultimo caso deve essere adeguatamente documentato lo stato originario di riferimento.
-

#### 4. Volume

- a) Ampliamenti di volume sono esclusi per gli edifici appartenenti alle categorie del riattamento conservativo integrale, della demolizione senza ricostruzione e della demolizione e ricostruzione.
- b) Sono ammessi ampliamenti limitati per i restanti edifici alle seguenti condizioni:
- devono permettere un inserimento ordinato ed armonioso dell'edificio nel contesto urbanistico di contorno
  - non devono alterare le qualità estetico-architettoniche degli edifici modificandole sostanzialmente (in particolare le proporzioni)
  - nel caso di edifici senza particolari qualità estetico-architettoniche, devono contribuire a migliorarne l'aspetto.
- c) In particolare sono ammessi ampliamenti limitati in altezza, nei limiti di compatibilità con gli allineamenti storici delle gronde contigue, per il miglioramento dell'abitabilità degli spazi nel sottotetto.  
L'eventuale sopraelevazione deve comunque essere di una dimensione la più contenuta possibile compatibilmente con le esigenze di carattere funzionale, e non superiore a 0.50 m.

Sopraelevazioni di dimensioni importanti sono concesse solo per gli edifici segnalati con un asterisco giallo e contorno blu nel piano delle categorie di intervento e nei limiti fissati nella tabella in **allegato** alle presenti norme. È possibile l'esecuzione a tappe della sopraelevazione particolare prevista.

- d) In particolare sono ammessi ampliamenti orizzontali limitati di edifici nel rispetto degli allineamenti storici tradizionali e della conformazione degli spazi liberi. L'eventuale ampliamento deve formare una composizione architettonica d'insieme di qualità, e non deve essere superiore al 10% dell'ingombro in pianta dell'edificio originario. Devono inoltre essere salvaguardate le condizioni igienico-sanitarie degli edifici vicini ed in particolare l'insolazione.

Le distanze sono così stabilite:

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| - verso un fondo aperto            | a confine senza aperture<br>a 1.50 m con aperture                              |
| - verso un edificio senza aperture | in contiguità se l'edificio è a confine<br>a 3 m se l'edificio non è a confine |
| - verso un edificio con aperture   | a 4 m  |

Queste distanze non si applicano ad edifici prospicienti separati dalle strade vincolate a PRP.

Distanze inferiori sono ammesse con l'accordo del vicino se sono rispettati gli altri disposti del PRP e se necessario per rispettare gli allineamenti storici.

Ampliamenti orizzontali di dimensioni importanti sono concessi solo ove segnalato con superficie rossa nel piano delle categorie di intervento (nuovi tasselli edilizi) e nei limiti fissati nella tabella in **allegato** alle presenti norme. Per questi ampliamenti non devono essere rispettate le distanze dalle strade vincolate a PRP e dagli edifici vicini. È possibile l'esecuzione a tappe dell'ampliamento particolare previsto.

---

### 5. Aperture

- a) Le finestre devono avere un modulo verticale di tipo tradizionale.  
Le aperture nel sottotetto devono essere di regola con modulo ridotto e di forma quadrata o rettangolare con sviluppo orizzontale.  
Nuove finestre sono ammesse alla condizione che le stesse concorrano a formare un disegno armonico della facciata e che sia garantita l'immagine di una chiara prevalenza del pieno sul vuoto.  
In caso di trasformazione di stabili agricoli le aperture originali possono essere mantenute a memoria della destinazione primitiva.

---

#### PROPOSTA DI MODIFICA

- a) Le finestre devono avere un modulo verticale di tipo tradizionale.  
Le aperture nel sottotetto devono essere di regola con modulo ridotto e di forma quadrata o rettangolare [REDACTED].  
Nuove finestre sono ammesse alla condizione che le stesse concorrano a formare un disegno armonico della facciata e che sia garantita l'immagine di una chiara prevalenza del pieno sul vuoto.  
In caso di trasformazione di stabili agricoli le aperture originali possono essere mantenute a memoria della destinazione primitiva.

- b) I loggiati esistenti sono tutelati.  
E' possibile la chiusura dei loggiati con vetrate arretrate dal filo facciata di regola senza campiture visibili tra gli archi.  
Nel caso in cui ciò non fosse possibile per ragioni tecniche le campiture dovranno in ogni caso essere di grandi dimensioni con serramenti fini.

- c) Alle finestre sono ammesse:
- gelosie di forma tradizionale, con listelli orizzontali; sono escluse quelle piene.
  - tende con colore intonato a quello delle facciate, posa in luce, con lamiera di protezione semplice e termolaccata, non apribili a sbalzo.
  - inferriate e ferratine di disegno semplice in ferro brunito o verniciato.

E' escluso l'uso di tapparelle, rolladen ed altri elementi avvolgibili.

- d) Per gli edifici appartenenti alla categoria del riattamento conservativo, i serramenti e le gelosie devono essere realizzati in legno impregnato al naturale o verniciato; per le restanti categorie, possono essere realizzati anche in alluminio termo-laccato o in ferro, a condizione che le dimensioni e la fattura siano simili a quelle degli elementi realizzati in legno.

I colori utilizzabili per la verniciatura sono il bianco, il grigio, il marrone, il verde per i serramenti; il marrone ed il verde per le gelosie.

I colori di serramenti e gelosie devono essere scelti in armonia fra di loro e con il colore della facciata e devono essere sottoposti al Municipio per approvazione tramite presentazione di una prova-campione.

---

#### PROPOSTA DI MODIFICA

- c) Alle finestre sono ammesse:
- gelosie di forma tradizionale, con listelli orizzontali; [REDACTED].

## PRP dei nuclei storici di Cassina, Serocca e Mondonico - Norme di attuazione (Emendamenti C.E.)

- tende con colore intonato a quello delle facciate, posa in luce, con lamiera di protezione semplice e termolaccata, non apribili a sbalzo.
- inferriate e ferratine di disegno semplice in ferro brunito o verniciato.

E' escluso l'uso di tapparelle, rolladen ed altri elementi avvolgibili.

- d) Per gli edifici appartenenti alla categoria del riattamento conservativo **integrale**, i serramenti e le gelosie devono essere realizzati in legno impregnato al naturale o verniciato; per le restanti categorie, possono essere realizzati anche in alluminio termo-laccato o in ferro, a condizione che le dimensioni e la fattura siano simili a quelle degli elementi realizzati in legno.

I colori di serramenti e gelosie devono essere scelti in armonia fra di loro e con il colore della facciata e devono essere sottoposti al Municipio per approvazione tramite presentazione di una prova-campione.

- e) I portoni d'entrata in legno e le cornici in pietra esistenti di chiara origine storica devono essere mantenuti e, se è il caso, restaurati.

Nei restanti casi, in caso di sostituzione, i portoni devono essere realizzati in legno impregnato al naturale con listoni orizzontali e devono integrarsi armoniosamente con gli altri elementi di facciata (intonaco, serramenti ed elementi di chiusura).

I portoni di accesso alle corti private non devono essere pieni e completamente chiusi; essi devono garantire la visibilità delle corti dagli spazi pubblici; ad esempio, possono essere realizzati cancelli in ferro.

- f) I davanzali e le soglie in pietra modellati (modanati) o altri materiali di chiara origine storica devono essere mantenuti e se è il caso restaurati.

Per davanzali e soglie di nuova formazione devono essere utilizzate pietre naturali locali per la categoria del riattamento conservativo integrale. Per le altre categorie può essere utilizzato anche il cemento con profilo semplice o modanato secondo i modelli tradizionali presenti nel nucleo. E' vietato l'uso di elementi in metallo ed in materiale plastico.

- g) I corpi aggettanti di nuova formazione (balconi, balconcini, verande, tettoie) sono di regola esclusi, salvo casi di ripristino documentato di uno stato primitivo.

- h) Eccezioni per la realizzazione di corpi aggettanti possono essere concesse:

- per piccoli elementi, come ad esempio le tettoie per il riparo dalla pioggia delle entrate al piano terreno, se inserite armoniosamente nella composizione architettonica generale dell'edificio e realizzate con materiali e disegno consoni al contesto di nucleo. E' escluso l'utilizzo di lamiere, materie plastiche o eternit ondulato.

- per la formazione di balconi all'interno della facciata dell'edificio sottoforma di loggiati, chiusi con balaustra in muratura o ferratine con montanti e separazioni verticali fini. La dimensione delle aperture per i balconi interni deve essere finalizzata ad un disegno delle facciate equilibrato e conforme alla tipologia tradizionale.

Questi interventi sono esclusi per gli edifici appartenenti alle categorie del riattamento conservativo integrale.

## 6. Tetti

- a) La copertura dei tetti deve essere prevista come segue:
- coppi tradizionali di materiale argilloso
  - coppi moderni di materiale argilloso simili nella colorazione e nella forma a quelli tradizionali
  - tegole rosse.

Eccezioni sono ammesse in caso di interventi di lieve entità su edifici con coperture in tegole marroni.

- b) La pendenza minima delle falde dei tetti in coppi deve essere del 25%, quella dei tetti in tegole deve essere compresa fra il 30%-40% orientate esternamente rispetto al corpo degli edifici.

---

### PROPOSTA DI MODIFICA

- a) La copertura dei tetti deve essere prevista come segue:
- coppi tradizionali di materiale argilloso
  - coppi moderni di materiale argilloso simili nella colorazione e nella forma a quelli tradizionali
  - tegole ■ tipo portoghese antichizzato.

Eccezioni sono ammesse in caso di interventi di lieve entità su edifici con coperture in tegole **brune**.

- b) La pendenza minima delle falde dei tetti in coppi deve essere del 25%, quella dei tetti in tegole deve essere compresa fra il 30%-**35%** orientate esternamente rispetto al corpo degli edifici.

- 
- c) Le gronde devono avere una sporgenza di circa 50-70 cm e possono essere costituite da:
- travi in legno a vista
  - rivestimento in tavole o perline di legno inclinate (sopra o sotto le travi) od orizzontali
  - modanatura in pannelli di legno
  - modanatura in malta con rivestimento intonacato/tinteggiato su struttura in muratura.

Le gronde modellate con modanatura in malta o pannelli di legno di chiara origine storica devono essere conservate e, se sono in cattivo stato, restaurate.

- d) La formazione di squarci, di abbaini, di terrazze o simili sui tetti è esclusa. Le aperture sui tetti sono ammesse solo se le finestre sottogronda sulle facciate non permettono un'illuminazione adeguata dei locali. In tal caso è ammessa la formazione di lucernari, in numero limitato, della dimensione di circa 0.5 m<sup>2</sup>. Il colore del serramento deve mimetizzarsi con quello del materiale di copertura del tetto.
-

- e) I cavedi possono essere coperti ed integrati all'interno dell'edificio principale. Se non ricevono sufficiente luce da aperture in facciata, possono essere coperti con tetti vetrati di superficie massima di circa 2.0 m2.
- f) I canali, le converse e le scossaline devono essere eseguiti in rame.
- g) I comignoli devono inserirsi armoniosamente nel disegno del tetto su cui sono posti e nell'insieme dei tetti circostanti, nei limiti delle esigenze tecniche e delle normative in vigore.  
I materiali e la forma devono riferirsi ai tipi esistenti tradizionalmente usati nella regione. Ad eccezione degli edifici appartenenti alle categorie del riattamento conservativo integrale, sono pure ammessi modelli innovativi di semplice disegno. Questi ultimi possono essere eseguiti in rame, od in altro materiale termolaccato marrone.

---

#### PROPOSTA DI MODIFICA

- g) I comignoli devono inserirsi armoniosamente nel disegno del tetto su cui sono posti e nell'insieme dei tetti circostanti, nei limiti delle esigenze tecniche e delle normative in vigore.  
I materiali e la forma devono riferirsi ai tipi esistenti tradizionalmente usati nella regione. Ad eccezione degli edifici appartenenti alle categorie del riattamento conservativo integrale, sono pure ammessi modelli innovativi di semplice disegno. Questi ultimi possono essere eseguiti in rame

#### 7. Rivestimenti di facciata

- a) Gli elementi strutturali (non in vista) devono essere realizzati in mattoni o cemento. L'utilizzo di altri materiali è ammesso in caso di necessità tecnico-costruttive.
- b) Le facciate in pietra facciavista ed in rasapietra esistenti possono essere mantenute se in buono stato, intonacate o verniciate se in cattivo stato. Nuove murature in facciavista o rasapietra sono ammesse solo se eseguite ad opera d'arte e secondo l'aspetto di quelle tradizionali.
- c) Intonaci e tinteggi devono essere eseguiti con materiale alla calce o al minerale. Sono escluse le materie plastiche. Prima dell'esecuzione devono essere presentate delle prove-campione del colore scelto al Municipio per approvazione.
- d) Sono escluse le finte decorazioni di tipo rustico (traversine in legno, pietre o mattoni isolati in facciata, falsi ferri battuti, ecc.).
- e) Gli elementi decorativi o strutturali originali (stucchi, stemmi araldici, affreschi, archi, architravi, cornici, ecc.) devono essere mantenuti e/o restaurati.
- f) È esclusa la posa di strati di isolamento esterni sulle facciate.

---

#### PROPOSTA DI MODIFICA

- f) È esclusa la posa di strati di isolamento esterni sulle facciate **che invadono l'area**
-

pubblica.

---

### 8. Pannelli solari

- a) Nel presente articolo sono definiti come “pannelli solari” sia i collettori solari termici sia i moduli fotovoltaici.
- b) La posa dei pannelli solari è vietata sugli edifici principali appartenenti alla categoria del riattamento conservativo integrale, sugli edifici secondari e negli spazi liberi.

Sui restanti edifici la posa dei pannelli solari è vietata sulle facciate, sui tetti piani e sulle falde visibili da vicino ed in particolare dagli spazi pubblici interni ai nuclei.

- c) Nei restanti casi, la posa di pannelli solari è ammessa alle seguenti condizioni:
- I pannelli devono integrarsi armoniosamente con il contesto di nucleo e con la dimensione, la forma e le proporzioni del tetto
  - I pannelli possono essere inseriti o appoggiati sulla copertura; in entrambi i casi deve essere garantita la complanarità fra la falda ed il pannello.
  - La posa dei pannelli deve rispettare il carattere architettonico ed in particolare le linee principali del tetto (colmo, cantonali, gronde ecc.)
  - I pannelli devono integrarsi armoniosamente con gli altri elementi del tetto (comignoli, lucernari ecc.)
  - La superficie complessiva dei pannelli deve essere minore del 40% della superficie della falda oppure coprire interamente la falda
  - I pannelli devono essere posati in forma regolare e compatta; sullo stesso tetto è vietato incorporare i pannelli in più gruppi e su più di una falda
  - Il colore del telaio, della cornice e della superficie dei pannelli solari deve integrarsi armoniosamente con il colore ed il materiale della copertura del tetto.
  - Le strutture di sostegno dei pannelli solari e le componenti tecnologiche di accompagnamento non devono essere visibili all'esterno.

---

### PROPOSTA DI MODIFICA

- c) Nei restanti casi, la posa di pannelli solari è ammessa alle seguenti condizioni:
- I pannelli devono integrarsi armoniosamente con il contesto di nucleo e con [REDACTED], la forma e le proporzioni del tetto
  - I pannelli possono essere inseriti [REDACTED] sulla copertura [REDACTED] e deve essere garantita la complanarità fra la falda ed il pannello.
  - La posa dei pannelli deve rispettare il carattere architettonico ed in particolare le linee principali del tetto (colmo, cantonali, gronde ecc.)
  - I pannelli devono integrarsi armoniosamente con gli altri elementi del tetto (comignoli, lucernari ecc.)
  - La superficie complessiva dei pannelli deve essere minore del 30% della superficie della falda oppure coprire interamente la falda; nel caso di tegole fotovoltaiche che rispettino l'Art. 22 Cpv. 6, dovranno coprire interamente la falda
-

- I pannelli solari e le relative componenti tecniche devono inserirsi in modo armonioso con le caratteristiche della copertura (colore, tipologia di copertura,...)

## 9. Altri elementi

- a) Gli altri elementi di composizione architettonica comprendono: le antenne, i lift, gli armadi di comando elettrico, le cassette delle lettere ed altri corpi tecnici sulle facciate, i pluviali, le canne fumarie, le insegne e le targhe, i giardini d'inverno, le decorazioni.
- b) Le *antenne paraboliche* non sono ammesse sugli edifici della categoria del riattamento conservativo integrale. Sui restanti edifici, le antenne paraboliche sono ammesse nella misura di un impianto collettivo per fabbricato, solo sui tetti e previa autorizzazione del Municipio. Esse non devono essere, di regola, visibili da luoghi pubblici nei dintorni. Il colore deve essere scelto in modo da mimetizzarsi col colore della copertura del tetto.
- c) La posa di antenne per la *telefonia mobile* è esclusa.
- d) Sono ammessi solo *lift* interni purché non sporgano né dai tetti né dalle facciate.
- e) *Armadi di comando elettrico, cassette delle lettere ed altri corpi simili* non devono sporgere dal filo della facciata. Il colore di questi elementi deve armonizzarsi con quello della facciata.  
Gli armadi di distribuzione e comando devono essere rivestiti con lo stesso materiale del resto della facciata.  
In caso di facciata in facciavista o rasapietra gli armadi di distribuzione e comando e le cassette delle lettere devono essere eseguiti in metallo termolaccato e verniciati con un colore inserito armoniosamente in facciata.  
E' ammessa la posa di corpi tecnici (ad esempio i condizionatori d'aria) solo sulle facciate non rivolte verso luoghi pubblici a condizione che ne sia provata la necessità, che siano di dimensioni limitate e previa autorizzazione da parte del Municipio tramite procedura di notifica.
- f) I *pluviali* verso l'area pubblica non devono sporgere dalle facciate se non ad un'altezza di 4.5 m dal suolo. Deroghe possono essere concesse nel caso in cui l'esecuzione all'interno della muratura sia tecnicamente impossibile o troppo difficoltosa. Come materiale deve essere usato il rame.

## PROPOSTA DI MODIFICA

- e) *Armadi di comando elettrico, cassette delle lettere ed altri corpi simili* non devono sporgere dal filo della facciata. Il colore di questi elementi deve armonizzarsi con quello della facciata.  
Gli armadi di distribuzione e comando devono essere rivestiti con lo stesso materiale del resto della facciata.  
In caso di facciata in facciavista o rasapietra gli armadi di distribuzione e comando e

le cassette delle lettere devono essere eseguiti in metallo termolaccato e verniciati con un colore inserito armoniosamente in facciata.

E' ammessa la posa di corpi tecnici (ad esempio i condizionatori d'aria) a condizione che ne sia provata la necessità, che siano di dimensioni limitate, integrati/mascherati, di regola posti a livello del terreno o su terrazze/balconi e previa autorizzazione da parte del Municipio tramite procedura di notifica; sulle facciate rivolte verso luoghi pubblici devono essere inseriti e mascherati a filo facciata.

- f) I *pluviali* verso l'area pubblica non devono sporgere dalle facciate se non ad un'altezza di 3.5 m dal suolo. Deroche possono essere concesse nel caso in cui l'esecuzione all'interno della muratura sia tecnicamente impossibile o troppo difficoltosa. Come materiale deve essere usato il rame.
- 

- g) Sono escluse le *canne fumarie* sporgenti dalle facciate.

- h) La posa di *insegne e targhe* deve rispettare le seguenti condizioni:

- aspetto confacente ai principi di tutela del nucleo storico
- dimensioni limitate, superficie massima di 0.5 m<sup>2</sup>;
- supporto in metallo, vetro o legno;
- illuminazione e colorazioni tenui;
- applicazione a filo-facciata o sporgenti. In caso di affissione sporgente su facciate verso strade o spazi accessibili ai veicoli, posizionamento a 4.50 m di altezza rispetto al suolo stradale

Non è ammessa né la posa di insegne reclamistiche né l'utilizzo di materiali plastici.

---

#### PROPOSTA DI MODIFICA

- h) La posa di *insegne e targhe* deve rispettare le seguenti condizioni:

- aspetto confacente ai principi di tutela del nucleo storico
- dimensioni limitate, superficie massima di 0.5 m<sup>2</sup>;
- supporto in metallo, vetro o legno;
- illuminazione e colorazioni tenui;
- applicazione a filo-facciata o sporgenti con un massimo di 10cm. In caso di affissione sporgente su facciate verso strade o spazi accessibili ai veicoli, posizionamento a 2.70 m di altezza rispetto al suolo stradale

Non è ammessa né la posa di insegne reclamistiche né l'utilizzo di materiali plastici.

---

- i) La formazione di *giardini d'inverno* è esclusa.

- l) Affreschi, decorazioni, stucchi, cornici in pietra, colonne, capitelli ed altri *elementi particolari* che presentano valore storico-architettonico devono essere di principio conservati; alcuni di essi sono segnalati nelle singole schede con gli indirizzi progettuali. Nuovi affreschi sono vietati.
-

## ART. 23 DISPOSIZIONI PER EDIFICI SECONDARI

*1. Edifici esistenti*

- a) Gli edifici secondari non possono, di regola, essere trasformati.

---

**PROPOSTA DI MODIFICA**

- a) Gli edifici secondari non possono                      essere trasformati.
- 
- b) Eccezioni sono ammesse nel caso di corpi edilizi indipendenti dagli edifici principali con volumi idonei all'uso abitativo o lavorativo oppure piccoli volumi accostati agli edifici principali che possono essere integrati funzionalmente nell'edificio principale.
- c) In caso di demolizione e ricostruzione, si applicano le stesse condizioni valide per la formazione di nuovi edifici secondari.
- d) La composizione architettonica per edifici accostati ad edifici principali deve essere quella dell'edificio contiguo.  
Nel caso di corpi edilizi indipendenti dagli edifici principali è ammessa una composizione architettonica libera come imitazione dell'architettura tradizionale.
- e) Il volume può essere ampliato in modo limitato per il ricavo di locali con un'altezza minima usufruibile per la residenza o per attività lavorative.
- f) Per le aperture, i tetti ed il rivestimento di facciata valgono i disposti dell'art. 22 cpv. 5-6-7.  
Nel caso di edifici accostati agli edifici principali, le aperture e la copertura del tetto devono armonizzarsi con quelle dell'edificio principale contiguo.  
Nel caso di corpi edilizi indipendenti dall'edificio principale, la forma e la dimensione delle aperture possono essere diverse da quelle dell'edificio principale ma coerenti con il linguaggio dell'architettura tradizionale.
- g) Le piscine aperte esistenti non possono essere coperte.

*2. Nuovi edifici*

- a) Nuovi edifici sono ammessi solo nella forma di piccoli stabili di servizio come sostre o depositi per materiali diversi, pergole, grill, piccole opere di arredo dei giardini e simili. La formazione di *pergole* è ammessa unicamente sotto forma di pilastri di disegno fine in legno, pietra o metallo con sola copertura vegetale.

---

**PROPOSTA DI MODIFICA**

- a) Nuovi edifici sono ammessi solo nella forma di piccoli stabili di servizio come sostre o depositi per materiali diversi, pergole, grill, piccole opere di arredo dei giardini e simili. La formazione di *pergole* è ammessa unicamente sotto forma di pilastri di disegno fine in legno, pietra o metallo **di colore adeguato** con sola copertura vegetale.
- 
- b) Nuovi edifici sono ammessi solo negli spazi liberi naturali e altri spazi pavimentati
-

ma in posizione marginale rispetto agli stessi ed a condizione che si inseriscano in modo ordinato e armonioso nel contesto. E' escluso l'inserimento di nuovi edifici secondari nelle corti.

- c) Per la composizione architettonica valgono i disposti del cpv. 1 lett. d del presente articolo.  
Per le aperture, i tetti ed il rivestimento di facciata valgono i disposti dell'art. 22 cpv. 5-6-7.
- d) E' ammessa la formazione di *piscine aperte* alle condizioni espresse alla lett. b) e se le stesse ed i loro annessi non sporgono dal terreno. Piscine coperte sono escluse.
- e) La formazione di nuovi edifici secondari è vietata all'interno dei seguenti spazi liberi urbani:
  - mapp. 102 e 103
  - mapp. 108: spazio libero urbano a ovest

**ART. 24****CORTI**

1. Le corti sono tutelate come spazi liberi di pertinenza degli edifici di contorno. Al loro interno è vietata l'edificazione (ampliamenti di edifici principali, nuovi edifici secondari o ampliamenti degli stessi).
  2. L'arredo di superficie deve essere previsto, di regola, sottoforma di ciottoli, dadi oppure lastre di pietra di provenienza indigena. Il Municipio può concedere la posa di elementi artificiali solo se si integrano armoniosamente con i tradizionali arredi dei nuclei.
  3. Per la sistemazione delle corti è obbligatoria la presentazione di un progetto con il disegno di dettaglio dell'arredo.
  4. Corti che si estendono su mappali differenti devono essere trattate in maniera unitaria. In particolare non possono essere eretti muri di separazione dello spazio libero originario.
  5. In caso di riattamento degli edifici di pertinenza contigui, corti esistenti asfaltate o in terra battuta devono essere arredate secondo le disposizioni del presente articolo.
-

**ART. 25            ALTRI SPAZI PAVIMENTATI**

1. Negli altri spazi pavimentati non è ammessa la costruzione di edifici principali ma unicamente ampliamenti limitati di quelli esistenti, il riattamento degli edifici secondari esistenti e la formazione di nuovi edifici secondari, alla condizione che la funzione di protezione del paesaggio di questi spazi non sia compromessa.
2. I nuovi interventi (ampliamenti limitati di edifici principali e nuovi edifici secondari) devono essere collocati in posizione marginale rispetto a questi spazi.
3. La pavimentazione degli altri spazi pavimentati a contatto con la strada pubblica deve essere concordata con il Municipio.
4. Si richiamano la lett. e) cpv. 2 art. 23 ed il cpv. 2 art. 27 delle presenti NAPRP.

**ART. 26            LINEE DI COSTRUZIONE E DI ARRETRAMENTO**

1. Le linee di costruzione indicate sul piano stabiliscono l'obbligo di allineamento degli edifici lungo le stesse.
2. Le linee di arretramento indicate sul piano fissano il limite fino al quale è possibile costruire.
3. Le linee si applicano a tutte le costruzioni, sia principali che secondarie. Esse non si applicano alle costruzioni sotterranee, a condizione che quest'ultime non compromettano la stabilità dell'opera stradale, nonché agli edifici o impianti di piccola entità quali cinte, siepi, accessi o pergole.
4. All'interno delle linee di costruzione e di arretramento è ammessa la modifica del terreno fino ad un'altezza massima di 1.5 m dal terreno naturale.
5. In casi eccezionali, il Municipio può concedere deroghe all'obbligo dell'arretramento e dell'allineamento.

---

**PROPOSTA DI MODIFICA**

**(tolto cpv. 5)**

---

**ART. 27            OPERE DI CINTA E DI SOSTEGNO**

1. I muri segnalati nel piano del paesaggio sono tutelati. La loro manutenzione spetta ai proprietari.
  2. La formazione di opere di cinta o altro manufatto è vietata all'interno e sul perimetro dei seguenti spazi liberi urbani:
    - mapp. 102 e 103; opere di cinta sono ammesse solo a confine con lo spazio libero naturale del mapp. 103
    - mapp. 108: spazio libero urbano a ovest
-

3. Nei restanti casi, le opere di cinta e di sostegno sono ammesse nella forma di muri in sasso faccia vista, rasapietra o intonacati; le opere di cinta sono ammesse anche nella forma di cancellate in ferro brunito o verniciato con ferratine di semplice disegno.
4. Per le opere di cinta e di sostegno è ammessa un'altezza massima di 2.50 m. Il Municipio può imporre un'altezza inferiore se lo impongono esigenze di sicurezza, di visibilità o di inserimento armonioso nel contesto. Negli spazi liberi la conformazione del terreno deve essere conservata e sono ammesse solo limitate sistemazioni del terreno.

---

#### PROPOSTA DI MODIFICA

4. Per le opere di cinta e di sostegno è ammessa un'altezza massima di **1.8 m.** Il Municipio può imporre un'altezza inferiore se lo impongono esigenze di sicurezza, di visibilità o di inserimento armonioso nel contesto. Negli spazi liberi la conformazione del terreno deve essere conservata e sono ammesse solo limitate sistemazioni del terreno.
- 
5. Le opere di cinta con siepi sono ammesse solo per proprietà ai limiti dei nuclei, con altezza massima di 1.50 m e deve essere scelta una pianta indigena.

#### ART. 28

##### ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA R2

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano delle zone con colore rosa.
2. Alla zona R2 si applicano le seguenti prescrizioni particolari:
  - la sopraelevazione degli edifici esistenti è vietata
  - la contiguità è esclusa
  - gli interventi edilizi devono inserirsi in modo ordinato e armonioso rispetto al contesto di nucleo
  - nelle zone indicate con tratteggio rosa chiaro e verde è esclusa la costruzione di edifici principali, di edifici secondari fuori terra e di qualsiasi costruzione che impedisca la visuale verso il nucleo storico. Queste aree possono essere conteggiate come superficie edificabile del fondo.
3. Ad eccezione di quanto esplicitamente disposto dal presente articolo e dai Titoli I, III e VII delle presenti norme, restano applicabili le Norme di attuazione di Piano regolatore.

#### ART. 29

##### ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA R3

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano delle zone con colore arancio chiaro.
  2. Alla zona R3 si applicano le seguenti prescrizioni particolari:
    - gli interventi edilizi devono inserirsi in modo ordinato e armonioso rispetto al contesto di nucleo.
-

PRP dei nuclei storici di Cassina, Serocca e Mondonico - Norme di attuazione (Emendamenti C.E.)

---

- nelle zone indicate con tratteggio arancio chiaro e verde è esclusa la costruzione di edifici principali, di edifici secondari fuori terra e di qualsiasi costruzione che impedisca la visuale verso il nucleo storico. Queste aree possono essere conteggiate come superficie edificabile del fondo.
  - l'altezza massima degli edifici non può superare la quota di 353 m.s.l.m.
3. Ad eccezione di quanto esplicitamente disposto dal presente articolo e dai Titoli I, III e VII delle presenti norme, restano applicabili le Norme di attuazione di Piano regolatore.

**V. PIANO DEL TRAFFICO**

(piano allegato 3 - scala 1:1'000)

**ART. 30 DEFINIZIONE**

Il piano del traffico comprende le strade, i percorsi pedonali ed i posteggi pubblici.

**ART. 31 STRADE**

Le strade sono classificate come segue:

- strade di servizio; rappresentate in colore giallo nel piano del traffico.

**ART. 32 STRADE PEDONALI**

1. I percorsi pedonali sono classificati come strade pedonali; esse sono rappresentate in colore verde nel piano del traffico.
2. Le strade pedonali sono riservate per l'uso pedonale privilegiato e ciclabile ove possibile. Tramite misure di polizia, sulle strade pedonali può essere consentito il transito veicolare per i residenti, per esigenze di carico e scarico e per i servizi eccezionali.
3. La pavimentazione delle strade pedonali deve essere prevista, di regola, sottoforma di ciottoli, dadi oppure lastre di pietra di provenienza indigena. Elementi artificiali sono ammessi se si integrano correttamente con i tradizionali arredi dei nuclei.
4. L'arredo urbano e la pavimentazione delle strade pedonali devono riferirsi ad un concetto unitario valido per tutti i nuclei.

---

**PROPOSTA DI MODIFICA**

4. L'arredo urbano e la pavimentazione delle strade pedonali devono riferirsi ad un concetto unitario valido per **ogni nucleo**.
- 

**ART. 33 POSTEGGIO PUBBLICO**

1. Il posteggio pubblico a Cassina è indicato nel piano con colore giallo e la lettera P. Si tratta di un posteggio al coperto utilizzato come posteggio a pagamento oppure in affitto per residenti.
  2. Le aree riservate per posteggi pubblici e la capienza approssimativa, sono le seguenti:
-

PRP dei nuclei storici di Cassina, Serocca e Mondonico - Norme di attuazione (Emendamenti C.E.)

---

- |   |                |                        |               |
|---|----------------|------------------------|---------------|
| - | P12            | Cassina - via Ortaccio | 38 posti-auto |
| - | P <sup>1</sup> | Serocca                | 50 posti-auto |

<sup>1</sup> Il posteggio a Serocca è riportato a titolo indicativo. Esso è esterno al perimetro di PRP e oggetto della “Variante PR Serocca” relativa al comprensorio a valle del nucleo storico.

---

#### PROPOSTA DI MODIFICA



■ Le aree riservate per posteggi pubblici e la capienza approssimativa, sono le seguenti:

- |   |                |                           |   |
|---|----------------|---------------------------|---|
| - | P <sup>1</sup> | Cassina – centro sportivo | 60 posti-auto, di cui 47 posti<br>fabbisogno nucleo |
| - | P <sup>2</sup> | Serocca                   | 50 posti-auto                                       |

---

<sup>1</sup> Il posteggio del centro sportivo è riportato a titolo indicativo. Esso è esterno al perimetro di PRP

<sup>2</sup> Il posteggio a Serocca è riportato a titolo indicativo. Esso è esterno al perimetro di PRP e oggetto della “Variante PR Serocca” relativa al comprensorio a valle del nucleo storico.

---

**ART. 34 POSTEGGI PRIVATI**

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti, la formazione obbligatoria di posteggi o autorimesse deve essere calcolata in base ai seguenti valori del fabbisogno massimo:
    - per ogni appartamento: 1 posto-auto
    - per appartamenti superiori a 100 m2: 1 posto-auto ogni 100 m2 di SUL
  2. La formazione di nuovi posti-auto sui fondi privati è esclusa.
  3. Il mantenimento dei posti-auto esterni esistenti è ammesso; nel caso di ristrutturazioni importanti, cambio di volumetria, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e nuove costruzioni, il Municipio può richiedere le misure necessarie al migliore inserimento nel contesto dei posti auto esistenti.  
In sostituzione dei posti-auto esterni esistenti è ammessa la formazione di autorimesse interrata o, in via subordinata, di posteggi all'interno degli edifici principali. In questo caso, devono essere inseriti armoniosamente nel disegno di facciata e nel contesto urbano di contorno.
  4. Nell'ambito della domanda di costruzione la posizione, la forma, i materiali, il disegno dell'autorimessa ed in particolare della porta d'ingresso, devono essere compiutamente segnalati al fine di poter giudicare il loro impatto sul tessuto urbano.
  5. La formazione di posteggi privati non deve compromettere l'utilizzo delle strade pedonali e la sicurezza del transito veicolare.
  6. Deroche o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile, eccessivamente onerosa o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici ed ambientali in particolare nella zona del nucleo. In questi casi il Municipio, concedendo la licenza edilizia, impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.
-

## VI. PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO (AP-CP)

(piano allegato 4 – scala 1:1'000)

### ART. 35 DEFINIZIONE E CONTENUTI

Le zone per attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico (AP-CP) sono classificate in AP-CP con titolare del vincolo il Comune ed AP-CP con titolari del vincolo altri Enti o privati.

Il piano delle attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico comprende due costruzioni di interesse pubblico a favore di altri enti:

|          |                               |     |     |
|----------|-------------------------------|-----|-----|
| Cassina: |                               |     |     |
| CP9      | Cappella dei SS Rocco e Carlo | fmn | 86  |
| Serocca: |                               |     |     |
| CP10     | Oratorio di San Giuseppe      | fmn | 575 |

### ART. 36 PARAMETRI EDIFICATORI

1. I parametri edificatori sono i seguenti:

|   |                               |   |
|---|-------------------------------|---|
| - | <b>Edificio</b>               |   |
|   | Volume                        | esclusione dell'ampliamento                                   |
|   | Tetto                         | mantenimento o sostituzione con la stessa tipologia esistente |
|   | Aperture                      | mantenimento  |
|   | Facciate                      | mantenimento  |
| - | <b>Spazio libero annesso</b>  |   |
|   | Sagrato                       | manutenzione  |
| - | <b>Elementi complementari</b> |   |
|   | Muri di pertinenza            | manutenzione  |

2. Ulteriori interventi che si rendessero necessari per la conservazione del bene, devono avvenire secondo i criteri del restauro conservativo.

3. Si applicano inoltre le disposizioni della LBC 1997.

**VII. NORME FINALI****ART. 37 DOMANDA DI COSTRUZIONE**

1. Alla domanda di costruzione devono essere allegati il rilievo preciso e le fotografie dell'edificio esistente.

---

**PROPOSTA DI MODIFICA**

1. Alla domanda di costruzione devono essere allegati il rilievo preciso e una documentazione fotografica dettagliata
- 
2. Nella relazione tecnica deve essere adeguatamente illustrato il riferimento alle scelte progettuali indicate nel modello urbanistico e nelle schede con gli indirizzi progettuali.
  3. È facoltà del Municipio richiedere ulteriore documentazione ritenuta necessaria per la corretta valutazione della domanda di costruzione.

**ART. 38 DEROGHE**

1. Il Municipio può concedere ed anche imporre deroghe alle presenti disposizioni.
2. La concessione o l'imposizione della deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
  - esistenza di una situazione eccezionale
  - rispetto delle finalità e dello spirito del PRP
  - rispetto dell'interesse pubblico e di altri interessi privati preponderanti quali i rapporti di vicinato.
3. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente in sede di rilascio della licenza edilizia.

**ART. 39 ENTRATA IN VIGORE**

1. Il PRP entra in vigore con l'approvazione da parte del Consiglio di Stato.
  2. Con la sua entrata in vigore sono abrogate tutte le norme, le disposizioni ed i piani di PR anteriori che interessano esclusivamente il comprensorio di applicazione del presente PRP.
-

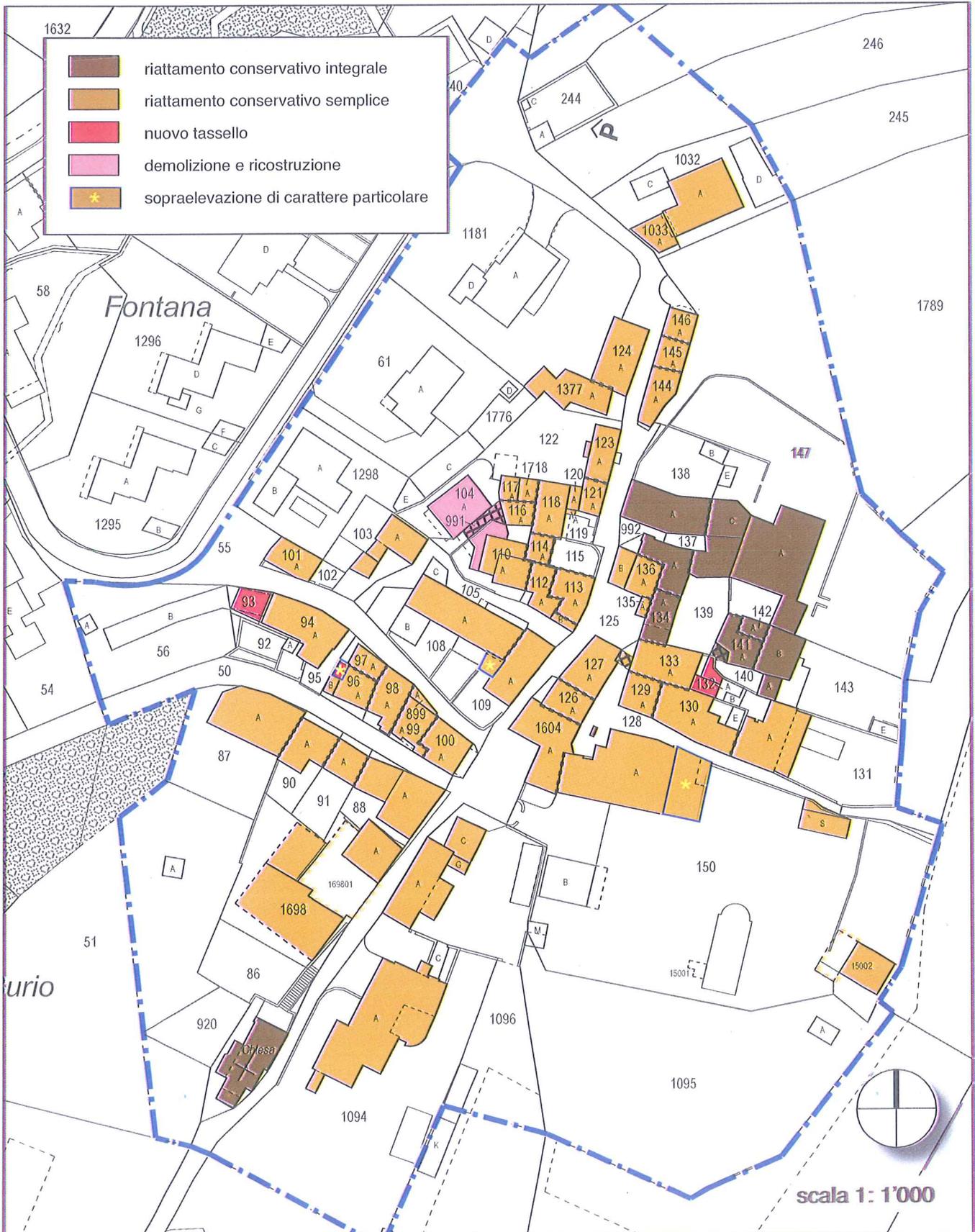


# ALLEGATO

**Piano delle categorie di intervento**

**Tabella degli ampliamenti particolari**

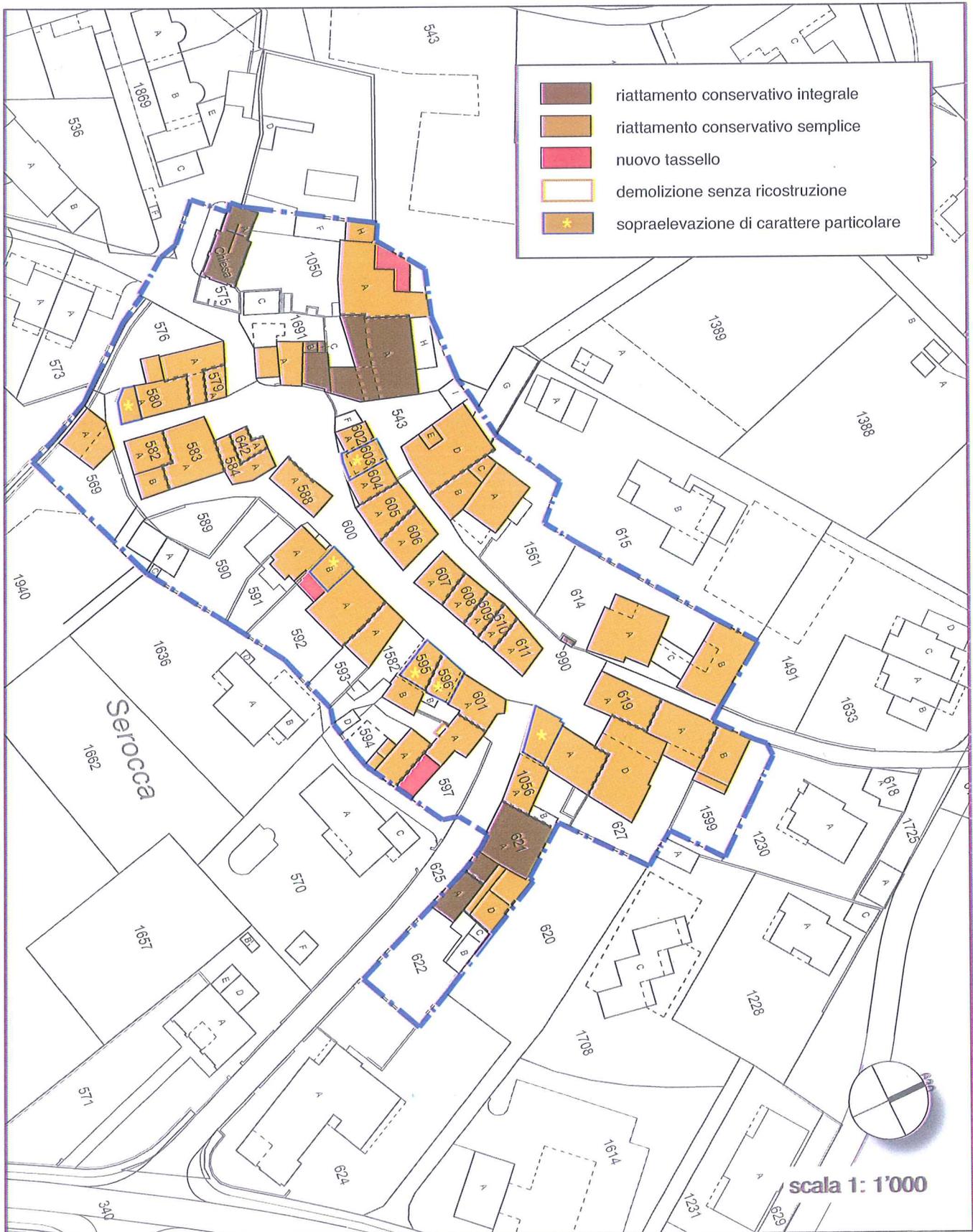
Nucleo di Cassina. Piano delle categorie di intervento



## Nucleo di Cassina

| Mapp       | Sub.    | Ampliamento particolare     |   |
|------------|---------|-----------------------------|---|
|            |         | Tipologia                   | Estensione  |
| 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.   |
| 96         |         | Sopraelevazione             | la parte bassa sulla scalinata pubblica può essere sopraelevata fino alla quota di gronda della parte alta del sub. A.  |
| 96         |         | Nuovo tassello              | possibilità di chiusura del volume a piano terreno fino in corrispondenza della colonna esistente, entro l'attuale ingombro in pianta.  |
| 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.  |
| 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.  |
| 110<br>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.   |
| 133        |         | Nuovo tassello              | estensione orizzontale secondo Piano categorie di intervento:<br>- 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 m <sup>2</sup><br>- tassello a nord: da destinare a edificio accessorio; altezza massima al colmo non superiore al muro di confine con i mapp. 132 e 140. |
| 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.  |

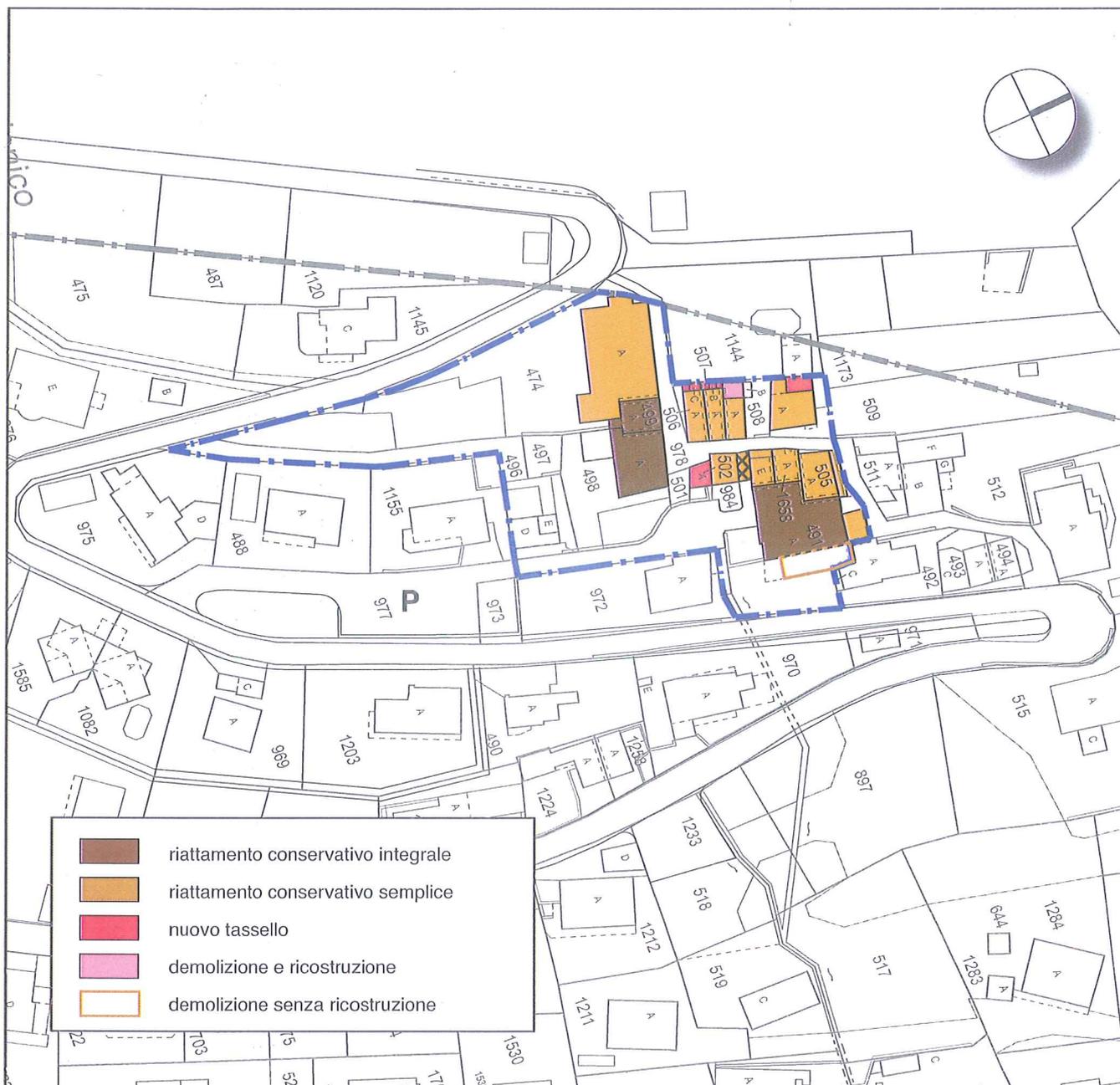
Nucleo di Serocca. Piano delle categorie di intervento



**Nucleo di Serocca**

| Mapp | Sub.    | Ampliamento particolare         |  |
|------|---------|---------------------------------|--|
|      |         | Tipologia                       | Estensione   |
| 580  | A parz. | Sopraelevazione                 | la parte con terrazza può essere coperta con tetto a falde; altezza come volume contiguo esistente.  |
| 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.  |
| 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).   |
| 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.  |
| 597  | A parz. | Demolizione senza ricostruzione | demolizione senza ricostruzione della parte del sub. A segnalata dal Piano categorie di intervento.  |
| 603  | A       | Sopraelevazione                 | possibile sopraelevazione fino alla quota di gronda dell'edificio al mappale 604.  |
| 620  | A parz. | Sopraelevazione                 | la parte con terrazza può essere coperta con tetto a falde; altezza come volume contiguo esistente.  |
| 1050 |         | Nuovo tassello                  | estensione orizzontale secondo Piano categorie di intervento, altezza come sub. A.   |

**Nucleo di Mondonico. Piano delle categorie di intervento**



scala 1: 1'000

**Nucleo di Mondonico**

| Mapp | Sub.    | Ampliamento particolare         |   |
|------|---------|---------------------------------|---|
|      |         | Tipologia                       | Estensione  |
| 491  | A parz. | Demolizione senza ricostruzione | demolizione senza ricostruzione della parte del sub. A segnalata dal Piano categorie di intervento.   |
| 502  |         | Nuovo tassello                  | estensione orizzontale secondo Piano categorie di intervento, altezza come sub. A.  |
| 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  |
| 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.         |
| 509  |         | Nuovo tassello                  | estensione orizzontale secondo Piano categorie di intervento, altezza come sub. A; tetto da realizzare come prolungamento della falda esistente.  |