



COMUNE DI

SIGIRINO

DECISIONE DEL CONSIGLIO DI STATO

n. 1436 del 20 marzo 2007

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SST - Ufficio della pianificazione locale
il Capo ufficio

PIANO REGOLATORE

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL NUCLEO DI OSIGNANO**

Norme di attuazione

Atti pubblicati dal 2 novembre al 10 dicembre 2004

PER IL MUNICIPIO
Il Sindaco: Il Segretario:

Sigirino , ottobre 2004

NORME DI ATTUAZIONE

I Norme introduttive

Art. 1 Base legale, legislazione applicabile

Il piano particolareggiato del nucleo di Osignano è una componente del piano regolatore comunale e prende origine dalla legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT, 22 giugno 1979) e dalla legge di applicazione cantonale (LALPT).

Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la legislazione edilizia, le leggi federali e cantonali che riguardano direttamente o indirettamente la materia, e le disposizioni stabilite dal piano regolatore comunale che non siano in contrasto con il piano particolareggiato.

Art. 2 Componenti

Il piano particolareggiato del nucleo di Osignano si compone dei seguenti documenti:

- piano delle utilizzazioni in scala 1:1'000;
- piano delle misure pianificatorie e degli interventi in scala 1:500;
- norme di attuazione;
- rapporto di pianificazione;

Art. 3 Compensorio

Il compensorio del piano particolareggiato del nucleo di Osignano è delimitato sugli allegati cartografici in scala 1:1'000 e 1:500.

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 4 Scopo

Il piano particolareggiato del nucleo di Osignano propugna la tutela e la valorizzazione delle componenti urbanistiche, architettoniche ed ambientali dell'antico villaggio e dei suoi immediati dintorni, e il coerente disciplinamento degli interventi di trasformazione della sostanza edilizia e di utilizzazione del territorio.

Per quanto riguarda eventuali contributi di valorizzazione o la ristrutturazione di spazi e di edifici, può entrare in considerazione la Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 con riferimento al fatto che trattasi di un nucleo protetto di importanza nazionale (v. inventario ISOS).

NORME DI ATTUAZIONE

II Prescrizioni particolari

Art. 5 Area forestale

L'area forestale inserita nel piano è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.

A contatto con la zona edificabile è indicato il limite del bosco accertato.

Si richiama quanto disposto dalle NAPR.

Art. 6. Zona agricola e di protezione paesaggistica

1. La zona di protezione del nucleo di Osignano si sovrappone alla zona agricola (per la quale si richiama quanto disposto dalle NAPR) inclusa nel perimetro del piano particolareggiato.
2. In questa zona è esclusa la realizzazione di nuove costruzioni e di impianti agricoli di considerevole impatto ambientale come anche la messa a dimora di siepi, di piantagioni e la posa di recinzioni che possano pregiudicare l'esistente visuale del nucleo o alterare il carattere paesaggistico degli spazi aperti.

Art. 7. Zona nucleo di Osignano

1. La zona del nucleo include l'impianto urbanistico e il tessuto edilizio dell'insediamento originario di Osignano e le aree libere sul suo immediato contorno, come indicato nel Piano delle utilizzazioni in scala 1:1'000.
2. Per la tutela degli interessi paesaggistici ed ambientali del nucleo è richiesta – da parte dei proprietari interessati – la regolare manutenzione degli edifici e dei fondi, in particolare degli spazi liberi (orti, giardini, cortili, ecc.), dei manufatti significativi (muri in sasso, scalinate, elementi decorativi, ecc.) e dei fabbricati (in particolare dei tetti e degli elementi di facciata) al fine di evitarne il loro degrado ed abbandono.

NORME DI ATTUAZIONE

3. Interventi ammessi

Nel rispetto degli obiettivi propugnati per la tutela della sostanza edilizia di Osignano sono ammessi i seguenti interventi:

- a) il riattamento e la trasformazione (con cambiamento di destinazione) degli edifici del nucleo;
- b) la demolizione con immediata ricostruzione di parti di edificio in palese stato di rovina che non presentano elementi di interesse artistico e ambientale. La ricostruzione finalizzata al miglioramento della qualità architettonica può essere ammessa – in alternativa al risanamento conservativo – per le costruzioni (vedi planimetria allegata) ubicate ai mappali nn 24B, 24C, 25A, 27A, 30A, 49B, 62A, 68A, 69A, 69B, nel rispetto degli allineamenti storici e compatibilmente con le altezze degli edifici contigui;
- c) ampliamenti limitati in altezza e aggiunte contenute alla condizione che siano giustificati da reali esigenze di abitabilità e quando l'intervento risulta formalmente compatibile con il carattere architettonico delle preesistenze, onde consentire ai proprietari la formazione di unità abitative efficienti nel rispetto assoluto dell'ambiente, del fabbricato principale esistente, degli edifici circostanti e dei diritti dei terzi.

4. Edifici significativi del nucleo

Gli edifici significativi del nucleo – indicati sul piano delle misure pianificatorie e degli interventi – costituiscono componenti qualificanti per la struttura e l'aspetto di località Osignano.

Per questi edifici gli interventi devono essere improntati sul rispetto delle esistenti volumetrie, della geometria e dei tetti e degli elementi costruttivi di pregio.

Ampliamenti sono – in linea di principio – esclusi; deroghe possono eccezionalmente essere accordate dal Municipio, d'intesa con le autorità cantonali competenti.

NORME DI ATTUAZIONE

5. Edifici del nucleo con prescrizioni particolari

Per questi edifici gli interventi possono essere finalizzati al conseguimento dei seguenti obiettivi, vincolanti in caso di ristrutturazione globale dell'edificio:

- mappale n 13A

Modifica della geometria del tetto, attualmente a spiovente unico, con formazione di copertura a due falde avente gronda orizzontale sulla facciata principale, allineata con quella dell'edificio contiguo.

Modifica delle aperture sulla facciata a valle, da adeguare alle proporzioni caratteristiche riscontrabili sulle facciate degli edifici contigui.

- mappale n 48A

Risanamento architettonico dell'edificio nel sostanziale rispetto della esistente volumetria con sostituzione dei materiali di finitura delle facciate, di copertura del tetto e con la modifica delle aperture, da adeguare nelle proporzioni a quelle caratteristiche del nucleo.

Poiché l'intervento di risanamento dovrà già tener conto dell'attuale situazione fondiaria e legale (diritti di terzi) il piano particolareggiato non stabilisce a priori parametri urbanistici per la nuova edificazione; è comunque richiesta la presentazione di una domanda preliminare di costruzione, sulla quale il Municipio può esprimere le sue eventuali osservazioni.

Fino alla auspicata ristrutturazione del fabbricato sono ammessi solo interventi di ordinaria manutenzione.

- mappali nn 42B e 58A (parziale)

E' ammessa la ricostruzione dell'edificio demolito (il cui originario ingombro volumetrico è ancora leggibile sulla facciata del fabbricato n 42) ed il suo ampliamento sull'area del fondo mappale n 58 indicato nel piano delle misure pianificatorie e degli interventi.

La nuova costruzione deve inserirsi correttamente nel contesto del nucleo, sia dal punto di vista formale che per l'uso dei materiali.

NORME DI ATTUAZIONE

- mappale n 54C

E' ammesso l'innalzamento della parte di edificio indicata sul piano delle misure pianificatorie e degli interventi, fino alla quota degli edifici adiacenti.

Per le modalità d'intervento valgono le disposizioni elencate al paragrafo 7 del presente articolo.

6. Facciate da mantenere

Le facciate segnalate sul piano delle misure pianificatorie e degli interventi valorizzano – per disegno e qualità formali – l'immagine del nucleo e sono quindi da proteggere.

Gli interventi devono essere improntati sul loro restauro conservativo, nel rispetto delle aperture e dei materiali costruttivi esistenti.

Deroghe possono essere concesse dal Municipio – d'intesa con l'autorità cantonale competente – per interventi qualificati di trasformazione a scopo residenziale degli edifici ai mappali nn 58, 67 e 73.

Sulle facciate segnalate sono – in linea di principio – escluse nuove aperture quando l'edificio risulta già utilizzato per la residenza. Sulle facciate da mantenere non è ammessa la formazione di nuovi balconi.

7. Modalità d'intervento

Per gli interventi su edifici e manufatti facenti parte del nucleo di Osignano sono da rispettare le seguenti prescrizioni edilizie:

a) tetti

La geometria generale dei tetti, le quote dei colmi e delle gronde, le pendenze delle falde devono essere sostanzialmente mantenute.

Le coperture di coppi antichi sono da mantenere.

In caso di pronunciato deterioramento e per il rifacimento dei tetti attualmente coperti con altri materiali sono da utilizzare tegole rosse e coppi.

NORME DI ATTUAZIONE

b) sottotetto

La creazione di locali abitabili nel sottotetto è ammessa quando può essere garantita la loro adeguata illuminazione con finestre aperte sui frontespizi dell'edificio.

E' esclusa la manomissione di falde per formare squarci, terrazze agibili o non, abbaini, ecc.

E' tuttavia ammesso l'inserimento – nella pendenza e nel corpo delle falde – di lucernari aventi una superficie massima di un metro quadrato.

Se in una falda vengono immessi più lucernari, dovrà essere curato l'ordine estetico (per esempio prevedendo le stesse dimensioni e gli stessi fili di quota).

La posa di pannelli solari è ammessa, purché la stessa avvenga rispettando la pendenza del tetto a contatto con il materiale di copertura o comunque in un'altra posizione che non alteri l'aspetto degli edifici.

c) gronda

Deve essere mantenuta la sporgenza originaria del tetto.

I travetti delle gronde devono rimanere in vista; è escluso il loro rivestimento dal di sotto con perline o altro materiale.

Le cornici di gronda in pietra, mattoni o sagomate sono da mantenere.

d) aperture

E' vietata la formazione di nuove aperture in palese contrasto con i caratteri architettonici delle facciate antiche.

Singole aperture che per forma o materiali qualificano il disegno delle facciate non possono essere modificate.

Eventuali nuove aperture dovranno essere eseguite nel rispetto delle dimensioni di quelle esistenti e nel rapporto vuoto-pieno delle facciate esistenti e circostanti.

Nella trasformazione di rustici e stalle è ammesso il mantenimento delle aperture esistenti, che possono essere munite di serramenti posati sul filo interno dei muri. Per questo tipo di aperture, di dimensioni superiori a quella della finestra tradizionale, non è consentita la chiusura con gelosie o imposte.

In caso di rifacimento o di posa di persiane su aperture con dimensioni caratteristiche sono richieste:

- anta a ventola di tipo tradizionale per le case di carattere civile;
- ante piene e tavole verticali per le case di carattere rustico.

NORME DI ATTUAZIONE

Sono esclusi gli avvolgibili e le tapparelle a pacchetto posati sul lato esterno della facciata.

Nuovi portoni e porte devono adattarsi ai modelli tradizionali.

Archi e incorniciature in pietra lavorata non possono essere intonacati né ridipinti.

Nuove aperture per la formazione di autorimesse o simili non sono ammesse.

e) facciate

Le facciate sono da restaurare in modo conforme alla loro situazione d'origine. Le parti in pietra a vista in buono stato rimarranno tali, quelle intonacate possono essere rappezzate con materiali e procedimenti analoghi a quelli d'origine.

Per la tintitura delle facciate sono da utilizzare colori alla calce o al minerale, con tonalità derivate da terre correnti.

8. Spazi privati

Sugli spazi ineditati segnalati all'interno e sulla corona del nucleo sono ammesse solo aggiunte contenute – ai sensi delle osservazioni inserite nel soprastante punto 7.3.c – e piccoli manufatti necessari per la manutenzione e l'uso di giardini e dei fondi agricoli.

9. Posteggi

Essendo la formazione di posteggi privati e di autorimesse all'interno del nucleo in contrasto con gli obiettivi di tutela e di valorizzazione ambientale propugnati dal piano particolareggiato, non sarà autorizzata la creazione di nuovi parcheggi privati. Per questi motivi e in considerazione della particolare struttura viaria del nucleo di Osignano non saranno prelevati dal Municipio i contributi sostitutivi previsti dalle norme di PR per mancata formazione del posteggio, in caso di intervento di trasformazione o di ristrutturazione di un edificio.

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 8 Zona speciale delle edificazioni recenti

1. La zona speciale delle edificazioni recenti ha lo scopo di tutelare la loro utilizzazione residenziale. Gli edifici e i fondi interessati sono ubicati nella zona di correlazione dell'agglomerato di Osignano, nella quale hanno la priorità il rispetto del paesaggio e la gestione agricola del territorio.
2. Sono ammessi interventi di manutenzione, di riattamento e di ricostruzione degli edifici. Piccoli ampliamenti (da attuare una volta tanto) di residenze primarie possono essere concessi solo per comprovate esigenze funzionali e di migliore abitabilità, e quando questi risultano compatibili con gli obiettivi del piano particolareggiato.
Nuove costruzioni indipendenti sono escluse.
3. La distanza minima da confine da rispettare in caso di ampliamento è di m 3.00.
4. La sistemazione esterna deve essere improntata sul mantenimento degli elementi di pregio ambientale.
Sono ammessi piccoli depositi da giardino, pergolati ed altri arredi ad essi assimilabili.
Per nuove piantagioni ornamentali sono da privilegiare le specie indigene.

Art. 9 Zona per insediamenti agricoli

1. La zona per insediamenti agricoli comprende i fabbricati già attualmente utilizzati a tale scopo e come deposito di macchinari e di materiali necessari per la gestione agricola.
In questa zona sono ammessi solo utilizzazioni che hanno una relazione con l'attività agricola.
2. Per gli esistenti edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione che escludano contenuti residenziali, impostati sul conseguimento di volumetrie compatte e formalmente più rispettose del particolare contesto ambientale.
In caso di ampliamento è da prevedere l'eliminazione degli esistenti depositi di materiale e di macchinario all'aperto e la sistemazione delle aree libere circostanti l'edificio in modo coerente con gli obiettivi del piano particolareggiato.

NORME DI ATTUAZIONE

3. Per l'edificio al mappale n 103 è anche ammesso un intervento di trasformazione a scopo residenziale, alla condizione che sia basato sul risanamento architettonico delle strutture originarie, con l'eliminazione delle successive sovrapposizioni e con il rispetto delle modalità stabilite dall'art. 7, par. 7 delle presenti norme.

Art. 10 Monumenti culturali

1. Come monumento culturale è indicato con la numerazione 1 l'oratorio di S. Rocco. Per le misure di protezione si rimanda alle NAPR.
2. I manufatti di interesse storico – ambientale presenti nel nucleo di Osignano sono:
 2. La cappella della Madonna Miracolosa di Re.
 3. Il metato (grà) con forno all'interno di un edificio (mappale n 61B).
3. Nel piano delle misure pianificatorie e degli interventi sono inoltre segnalati alcuni porticati, fontane, scale esterne, portali, muri in sasso e manufatti artistici (tabernacoli, affreschi, decorazioni), che devono essere tutelati in quanto arricchiscono il carattere ambientale del tessuto edilizio e degli spazi aperti del nucleo.

Qualunque intervento suscettibile di modificare l'aspetto degli oggetti segnalati dal Piano deve essere autorizzato dal Municipio.

Art. 11 Zona per edifici e attrezzature pubbliche

La realizzazione delle attrezzature pubbliche indicate sui piani deve tener conto degli obiettivi propugnati dal piano particolareggiato.

Per la sistemazione delle necessarie aree di posteggio sono da privilegiare materiali filtranti (per esempio: grigliati in cemento), arredi verdi e piante d'alto fusto al fine di attenuarne l'impatto ambientale.

NORME DI ATTUAZIONE

L'aspetto economico sarà tenuto in considerazione, in maniera proporzionata, al momento della presentazione dei progetti e della loro approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Art. 12 Coordinamento con PR

1. Il piano particolareggiato del nucleo di Osignano entra in vigore con la sua approvazione da parte del Consiglio di Stato.
2. Le presenti norme sostituiscono quelle dell'art. 34 delle norme di attuazione del PR (zona NV) per quanto concerne il nucleo tradizionale di Osignano.
3. Gli allegati grafici del PR vengono modificati con l'inserimento del comprensorio del piano particolareggiato.

Art. 13 Partecipazione attiva del Comune

La eventuale partecipazione attiva del Comune, con contributi ai privati per le opere di valorizzazione o la ristrutturazione di spazi o di edifici con riferimento a quanto enunciato a pag. 2, sarà regolata attraverso un apposito Regolamento comunale.