



Comune di Coldrerio

**NORME DI ATTUAZIONE PIANO
REGOLATORE**

PIANO PARTICOLAREGGIATO NUCLEI

INDICE

	Pag.
CAPITOLO I°: NORME INTRODUTTIVE	1
Art. 1 Base legale – Legislazione applicabile	1
Art. 2 Scopo, effetti	1
Art. 3 Componenti	2
Art. 4 Comprensorio, delimitazione	2
Art. 5 Criteri d'intervento	2
CAPITOLO II°: NORME EDIFICATORIE GENERALI	3
Art. 6 Manutenzione	3
Art. 7 Destinazione d'uso	3
Art. 8 Demolizione / Ricostruzione	3
Art. 9 Cambiamento di funzione	4
Art. 10 Sistemazione del terreno	4
Art. 11 Tetti a falde	4
Art. 12 Posteggi	5
Art. 13 Grado di sensibilità al rumore	5
CAPITOLO III°: NORME EDIFICATORIE PARTICOLARI	6
SETTORI DI PROTEZIONE SP	
Art. 14 In generale	6
Art. 15 Norme edilizie	7
Art. 16 Interventi di completamento dei nuclei	9
SETTORI DI RISANAMENTO SR	
Art. 17 In generale	11
Art. 18 Aggiunte	11
Art. 19 Sopraelevazioni	11
Art. 20 Nuove costruzioni	12
SETTORE DI CORRELAZIONE SC	
Art. 21	13
SETTORI DI CONTORNO AD EDIFICAZIONE LIBERA SL2 – SL3 – SL5	
Art. 22	14

COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE E RIORDINO FONDIARIO

Art. 22 bis	14
Art. 22 ter	15

FASCE DI PROTEZIONE

Art. 23	15
---------	----

EDIFICI CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 24	16
---------	----

MURI PROTETTI

Art. 25	16
---------	----

BENI CULTURALI E PERIMETRO DI RISPETTO

Art. 26 Beni culturali	17
Art. 27 Perimetri di rispetto	18

BENI ARCHEOLOGICI E ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Art. 28 Beni archeologici	18
Art. 29 Zone di interesse archeologico	18

CAPITOLO IV°: DISPOSIZIONI FINALI**17**

Art. 30 Commissione edilizia consultiva NV	19
Art. 31 Domanda di Costruzione	19
Art. 32 In fase esecutiva	19
Art. 33 Deroghe	20
Art. 34 Riserva del Diritto civile	20
Art. 35 Entrata in vigore	20

TABELLA DELLE ABBREVIAZIONI

CdS	Consiglio di Stato
EP	Esame preliminare
IEFZ	Inventario degli edifici situati fuori dalla zona edificabile
LALPT	Legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio
LE	Legge edilizia cantonale
LFo	Legge federale sulle foreste
LPAc	Legge federale sulla protezione delle acque
LPamb	Legge federale sulla protezione dell'ambiente
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio
Lstr	Legge sulle strade
NAPR	Norme d'attuazione del Piano Regolatore
OEIA	Ordinanza concernente l'esame dell'impatto sull'ambiente
OIA	Ordinanza contro l'inquinamento atmosferico
OIF	Ordinanza contro l'inquinamento fonico
OPT	Ordinanza sulla pianificazione del territorio
PGS	Piano generale di smaltimento delle acque
PR	Piano Regolatore
PUC	Piano d'utilizzazione cantonale
REC	Regolamento edilizio comunale
RLALPT	Regolamento della legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio
RLE	Regolamento d'applicazione della legge edilizia
SAC	Superficie d'avvicendamento colturale
SIA	Società svizzera degli ingegneri ed architetti
VSS	Unione dei professionisti svizzeri della strada

CAPITOLO I°: NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 Base legale – Legislazione applicabile

1. Base legale

Il Piano Particolareggiato dei Nuclei di Villa, Madonna di Villa e Coldrerio paese ha quale base legale la Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), la Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) e il relativo regolamento d'applicazione (RLALPT).

2. Legislazione applicabile

Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LPT, la LALPT, il RLALPT, la Legge edilizia cantonale (LE) e il relativo regolamento d'applicazione (RLE), unitamente alla Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPamb) e alle altre leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

Art. 2 Scopo – Effetti

Il Piano Particolareggiato si prefigge di:

- Salvaguardare sostanza, struttura e carattere degli insediamenti originali.
- Assicurare ai tre nuclei storici autonomia e leggibilità nel più ampio contesto del territorio urbanizzato.
- Rendere possibile l'edificazione su alcuni terreni ancora liberi.
- Definire mediante indicazioni a livello normativo i criteri d'intervento all'interno del comprensorio.

Il PPN crea con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.

Art. 3 Componenti

Il Piano Particolareggiato dei nuclei di Villa, Madonna di Villa e Coldrerio paese si compone dei seguenti elaborati:

1. D'indagine
 - storica
 - tipologica
 - sull'utilizzo degli edifici
 - sull'altezza degli edifici
2. Rapporto di pianificazione
3. Piani normativi 1:1'000
4. Piano di dettaglio per il settore di correlazione SC
5. Norme d'attuazione

Gli elaborati 1 e 2 hanno valore informativo.

Art. 4 Compensorio, delimitazione

Le zone del Piano Particolareggiato sono quelle di colore giallo indicate con le lettere NV nel PR comunale e contenute nei piani normativi in scala 1:1'000 allegati alle presenti norme.

Art. 5 Criteri d'intervento

Per raggiungere gli obiettivi di cui all'art 2, i compensori di PPN sono stati suddivisi in settori d'intervento:

- Settori di risanamento e completazione SR
- Settori di protezione SP
- Settori di contorno ad edificazione libera SL2, SL3 e SL5
- Settore di correlazione SC

CAPITOLO II°: NORME GENERALI

Art. 6 Manutenzione

EDIFICI

E' obbligatoria la manutenzione regolare dei tetti, delle gronde, dei pluviali, dei muri e delle facciate per garantire la conservazione degli edifici stessi ed evitare il degradamento del tessuto edilizio.

SPAZI ESTERNI

Le aree libere all'interno e sulla corona del nucleo le recinzioni, le pavimentazioni e le piantagioni devono fare oggetto di regolare manutenzione per evitare il degrado e l'abbandono.

Piante d'alto fusto sono da mantenere; per le nuove piantagioni sono da privilegiare le essenze indigene.

MANUFATTI ARTISTICI

I manufatti artistici (stucchi, affreschi, decorazioni, insegne e scritte di carattere storico), di interesse architettonico (porticati, passaggi coperti, scale esterne, portali) e ambientale (muri in sasso, pavimentazioni) devono essere salvaguardati e decorosamente conservati.

Art. 7 Destinazione d'uso

Nelle zone NV, le costruzioni possono essere destinate all'abitazione, al commercio o ad attività turistiche. Sono ammesse piccole attività artigianali ed agricole compatibili con l'abitazione.

Art. 8 Demolizione / Ricostruzione

E' permessa la demolizione di parti di edificio o di elementi successivamente aggiunti senza obbligo di ricostruzione, alla condizione che non ne risulti danno all'integrità ambientale del tessuto edilizio.

Edifici in precario stato di conservazione o recuperabili solo con investimenti troppo onerosi in rapporto al loro effettivo valore culturale possono essere ricostruiti nel rispetto degli allineamenti e delle volumetrie originarie.

Nella ricostruzione dovranno essere rispettati i caratteri tipologici dominanti nel tessuto adiacente.

Per ciò che riguarda i caratteri morfologici è data facoltà di procedere alla ricostruzione secondo un disegno analogo a quello dell'oggetto demolito o di presentare un nuovo disegno, purché sia raggiunta una buona qualità architettonica.

La demolizione senza ricostruzione di edifici è possibile solo eccezionalmente e sarà valutata caso per caso dal Municipio.

Art. 9 Cambiamento di funzione

E' concesso il cambiamento di funzione all'interno degli edifici. Le modifiche funzionali devono tuttavia rispettare la vocazione residenziale dei nuclei di Coldrerio.

Sono escluse le modifiche funzionali tendenti ad introdurre nei nuclei attività moleste, incompatibili con i caratteri generali del tessuto antico.

Per la trasformazione di rustici (stalle e cascine) in abitazione è concessa la modifica dei livelli interni e delle aperture, purché la trasformazione tenga conto dei caratteri tipologici delle abitazioni circostanti.

Art. 10 Sistemazione del terreno

L'andamento altimetrico del terreno deve essere rispettato, salvo nei casi descritti dalle norme particolari di settore. Non sono consentiti spianamenti e modificazioni del terreno se non in corrispondenza delle superfici effettivamente coperte dalle costruzioni e dalle strade di accesso ad esse.

Le costruzioni stesse devono adattarsi il più possibile alle variazioni naturali del terreno sul quale sorgono; tutti gli spazi esterni che non sono direttamente e immediatamente prospicienti le costruzioni devono conservare le caratteristiche attuali dei singoli fondi.

Il Municipio può concedere deroghe per giustificati motivi e dopo presentazione di uno studio a valenza storica del sito.

Art. 11 Tetti a falde

Di regola i tetti inclinati o con più falde devono avere pendenze comprese tra il 30% ed il 40%.

Art. 12 Posteggi

Essendo la formazione di posteggi privati e di autorimesse sovente in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia e di valorizzazione del nucleo, il Municipio può vietarli, facendo uso delle deroghe previste dall'art. 59 NAPR, e prelevando il contributo sostitutivo ivi previsto.

Art. 13 Grado di sensibilità al rumore

Ai comprensori NV è attribuito il grado 2 di sensibilità al rumore, in conformità delle prescrizioni LPamb e dell'OIF.

Per gli aspetti legati alla tutela dai rumori, valgono le norme enunciate agli art. 65,66,67 NAPR e relativo piano con attribuzione dei gradi di sensibilità ai rumori 1:2000

CAPITOLO III°: NORME PARTICOLARI

SETTORI DI PROTEZIONE SP

Art. 14 In generale

- A. Interventi importanti di ristrutturazione devono necessariamente includere:
- il risanamento delle parti costruttivamente guaste
 - il riordino delle parti funzionalmente e formalmente carenti
 - il ripristino dei caratteri tipologici d'origine intervenendo sulle successive sovrapposizioni in contrasto con il carattere architettonico dell'edificio
 - il recupero delle corti interne con la rimozione degli elementi deturpanti
- B. La geometria generale dei tetti deve essere in generale mantenuta così come quote dei colmi, delle gronde e pendenza delle falde.
- E' ammesso un piccolo ampliamento della volumetria (ampliamento verticale) nei limiti di un opportuno inserimento dal profilo estetico – architettonico ritenuto che la superficie occupata resti in generale come quella dell'edificio primitivo.
- Deroghe alle disposizioni precedenti possono essere concesse in via subordinata per ampliamenti della volumetria (in verticale ed in orizzontale) più incisivi nel caso di edifici di piccole dimensioni per uno sfruttamento più adeguato alle esigenze di qualità abitativa.
- Tali ampliamenti dovranno in ogni caso rispettare le esigenze di un opportuno inserimento dal profilo estetico – architettonico come tasselli di completazione.
- C. Di regola, non vale il principio dell'allineamento alle quote dei tetti adiacenti.
- D. Le aree libere inserite nel settore di protezione sono equiparate alle fasce di protezione. Valgono pertanto le disposizioni previste all'art. 23.

Art. 15 Norme edilizie

TETTI

La geometria generale del tetto e la pendenza delle falde devono essere rispettate.

Come materiale di copertura sono ammessi i coppi e le tegole piane tipo Ludovici o Marsigliesi in laterizio naturale rosso.

Non è ammessa:

- La posa di antenne paraboliche sui tetti e sulle facciate.
- La creazione di cavità nelle falde dei tetti con la formazione di terrazze interne o tetti – terrazza.

La posa di pannelli solari è ammessa a condizione di ottenere un adeguato inserimento estetico-ambientale nel complesso dell'edificazione:

- I pannelli devono essere integrati nella falda del tetto o poggiare direttamente sopra la copertura.
- Tubazioni ed altri raccordi non devono essere visibili.
- I pannelli nel loro insieme devono formare una superficie regolare, generalmente rettangolare.
- I pannelli non devono alterare le proporzioni del tetto e pertanto devono avere nel loro insieme una dimensione adeguata rispetto alla superficie complessiva del tetto.

La posa di lucernari vetrati del tipo Velux o simili sui tetti è strettamente limitata a quei casi in cui non è possibile risolvere altrimenti l'illuminazione e l'aerazione dei locali abitati nei solai. Il loro numero sarà comunque ristretto al minimo indispensabile, di piccole dimensioni, a modulo verticale.

Sono per contro concessi sportelli necessari per l'accesso al tetto.

GRONDA

Deve essere rispettata la sporgenza originaria della gronda.

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

Quando vi sia gronda di legno, i travetti devono rimanere in vista. E' ammesso l'assito superiore. E' escluso il rivestimento della gronda dal disotto con perline o altri materiali.

Per la lattoneria è da privilegiare il rame.

MURI DI FACCIATA

Le facciate sono da restaurare in modo conforme alla loro situazione d'origine; rappezzi d'intonaco e nuove intonacature devono richiamare materiali e procedimenti analoghi a quelli d'origine.

È vietato l'utilizzo di cappotti termici esterni

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

E' vietato l'utilizzo della dispersione e dei materiali sintetici (plastica).

Prima dell'esecuzione devono essere sottoposte al Municipio delle prove - campione.

APERTURE

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

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

Le aperture devono essere previste con le dimensioni di quelle esistenti nella zona (con modulo verticale come da preesistenze storiche dominanti).

Sono ammesse deroghe per le forme e le dimensioni delle aperture a pianterreno qualora si rendessero necessarie per un utilizzo commerciale (p. es. negozi o locali pubblici).

Tali aperture dovranno essere compatibili con un disegno conforme alle esigenze d'inserimento nel contesto architettonico – ambientale della zona.

Gli esistenti portoni d'accesso alle corti devono essere mantenuti e - in caso d'avanzato deterioramento – sostituiti con modelli analoghi all'originale.

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

Non è ammessa la formazione d'aperture per autorimesse.

CHIUSURE

Le chiusure possono essere previste con gelosie tradizionali verniciate o con ferratine di disegno e fattura semplici.

Sono esclusi avvolgibili o lamelle a pacchetto posate all'esterno nonché ferratine in falso ferro battuto.

SERRAMENTI

Dovrà essere mantenuta in linea di principio la forma dei serramenti esistenti.

Nel caso di rifacimento dei serramenti sono ammesse due possibilità:

- Il serramento di legno verniciato con piccoli riquadri secondo la tradizione locale;
- Il serramento di ferro verniciato, con nuovo disegno.

PORTICI E LOGGIATI

E' consentita la chiusura di portici e loggiati con serramenti purché si tratti di telai leggeri a piena vetratura e posati ad un filo arretrato rispetto al filo di facciata.

In ogni caso deve essere salvaguardato l'effetto della profondità visuale.

BALCONI E PARAPETTI

E' vietata la formazione di nuovi balconi.

Per il recupero di balconi e terrazze originali dovranno essere utilizzati materiali tradizionali.

Per i parapetti dovranno essere previste ringhiere metalliche con aste verticali a disegno semplice.

DAVANZALI

I davanzali di pietra esistenti dovranno essere mantenuti. Nuovi davanzali saranno eseguiti con pietra naturale o artificiale, lavorati alla bocciarda fine o alla punta, con disegno semplice.

E' ammessa anche la semplice lisciatura con malta.

PORTE D'ENTRATA

Le porte nuove delle abitazioni saranno eseguite con tavole o fodrine massicce verniciate.

Sono vietate le porte a pannello di compensato pieno o con grandi vetrate.

Queste ultime sono ammesse solo per i negozi ed i locali pubblici e debbono essere di disegno sobrio.

ANDRONI D'ENTRATA, CORTI, SPAZI VERDI

Gli androni d'entrata, le corti e gli spazi verdi, devono essere salvaguardati.

Non sono ammesse costruzioni all'interno degli stessi.

La pavimentazione deve rispettare i materiali originali.

Art. 16 Interventi di completamento dei Nuclei

- A. Al mappale 889 RDF (Nucleo Vecchio di Coldrerio Paese, località Castello) è concesso un ampliamento dell'edificazione esistente per un massimo di 260 mq di SUL, previa demolizione dell'edificio accessorio e delle parti edilizie incongrue presenti sullo stesso fondo.
- L'altezza massima delle nuove costruzioni non deve superare l'altezza alla gronda dell'edificio esistente (mapp.889 sub D).
- L'utilizzazione dell'ingombro planivolumetrico definito nel Piano può essere realizzata in moduli interdipendenti:
- prioritariamente quale organica aggiunta all'edificio al mappale 717, sul lato ovest;
 - subordinatamente come congiunzione del nuovo volume con l'edificio principale al mappale 889.
- B. B. Al mappale 588 e 589 RFD (Nucleo Vecchio di Villa) è concesso una nuova edificazione per una SUL massima, complessiva per i due fondi, di 585 mq, da realizzare su un massimo di tre piani fuori terra, quali completamento, in parte in contiguità con l'edificio esistente al mappali 597 RFD, e in parte allineato o in contiguità con l'edificio esistente al mappale 589 RDF, previa demolizione dell'edificio accessorio adibito a garage al sub. 588F e 589H RFD indicato nel PPN come edificio con prescrizioni particolare (contorno viola).

-
- C. I singoli interventi sono da edificare all'interno dei sedimi a volumetria vincolata indicati nel PPN, intesi come superficie massima di occupazione della nuova costruzione, e devono in ogni caso rispettare le esigenze di un opportuno inserimento dal profilo estetico – architettonico come tasselli di completamento dell'edificazione esistente.

SETTORI DI RISANAMENTO SR

Art. 17 In generale

- A. Gli interventi di risanamento devono rispettare la struttura originaria dell'edificio ed adeguarsi in linea di principio alle norme edilizie, art. 15.
- B. Nei casi a tipologia incerta, derivanti da precedenti gravi alterazioni degli edifici antichi, si tenderà, per quanto possibile al ripristino dei caratteri tipologici d'origine o ad una ristrutturazione sostanziale fondata sull'analogia con le tipologie dominanti nel tessuto adiacente.

Art. 18 Aggiunte

In caso di provato bisogno, per migliorare le condizioni di abitabilità, di igiene, di uso degli edifici esistenti, è concessa l'erezione di piccoli corpi aggiunti.

Questi saranno concessi quando non sia possibile risolvere altrimenti il problema delle scale, dei disimpegni e dei servizi igienici indispensabili.

Le eventuali aggiunte devono rispondere alle condizioni seguenti:

- Non provocare danno o molestia gravi alle proprietà vicine;
- Non compromettere l'insolazione e l'aerazione naturale degli stabili esistenti;
- Rispettare le norme della Legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero in materia di rapporti di vicinato, salvo l'art. 124;
- Integrarsi correttamente nel tessuto edilizio esistente sia dal profilo della forma che dei materiali;
- Essere coperte con un tetto a falde, con pendenze analoghe a quelle dei tetti esistenti.

Art. 19 Sopraelevazioni

Possono essere concesse limitate sopraelevazioni, necessarie per conferire l'abitabilità a piani già esistenti, alla condizione che l'intervento rispetti il carattere architettonico dell'edificio e che risulti correttamente integrato nel tessuto edilizio circostante.

Tali innalzamenti possono essere concessi per un massimo di ml 0.80.

Il Municipio può concedere deroghe dopo la presentazione di uno studio a valenza storica del sito.

Art. 20 Nuove costruzioni

Nuove costruzioni nelle aree libere sono ammesse alla condizione che costituiscano un prolungamento organico delle preesistenze o siano originate da un nuovo fronte stradale su via Mola, via Bolghetto o via al Guasto.

Le nuove costruzioni devono inserirsi correttamente nel contesto del nucleo e delle preesistenti adiacenze rispettando i caratteri tipologici dominanti del luogo. Morfologie d'impronta contemporanea sono possibili purché sia raggiunta una buona qualità architettonica.

L'altezza deve adeguarsi a quella degli edifici del nucleo.

La nuova costruzione dovrà rispondere alle condizioni poste all'art. 18 e rispettare le seguenti distanze minime:

- Verso un fondo aperto : a confine o a 1.50 ml
- Verso un edificio senza aperture : in contiguità o a 3.00 ml
- Verso un edificio con aperture : a 4.00 ml.

Per casi eccezionali (per la salvaguardia degli allineamenti in particolare) 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.

SETTORE DI CORRELAZIONE SC

Art. 21

Si tratta d'una porzione di territorio d'una certa estensione situata tra il tessuto antico di Coldrerio-paese e le nuove zone urbanizzate R2 in località Castello.

Il piano di dettaglio specifico indica graficamente l'area sulla quale è possibile edificare, gli allineamenti obbligatori, i limiti d'edificabilità e gli accessi veicolari.

È permessa la sola edificazione a carattere residenziale.

Valgono le seguenti norme edificatorie particolari:

- Gli edifici dovranno avere una copertura piana di disegno semplice ed una chiara autonomia formale rispetto l'antico.
- La linea d'allineamento obbligatorio stabilisce il corretto posizionamento del lato maggiore dell'edificio.
- Sono vietate le costruzioni accessorie. Le eventuali autorimesse dovranno essere integrate nel corpo fabbrica principale.
In deroga potranno essere concessi piccoli manufatti necessari per la manutenzione degli orti e dei giardini.
- Per la sistemazione del terreno, valgono i disposti enunciati all'art. 10.
Non è permessa la costruzione di muretti di contenimento del terreno a valle
- Indice di sfruttamento: 0,4
- Altezza massima dell'edificio: 371.00 m s/m

L'edificio esistente al mappale nr. 1086 non potrà essere sopraelevato né ampliato verso valle. Altri ampliamenti saranno possibili in conformità alla presente normativa, fatta eccezione per l'altezza massima la quale potrà corrispondere all'altezza attuale dell'edificio.

In caso di ricostruzione, l'edificio dovrà conformarsi alla presente normativa anche per quanto concerne l'altezza massima.

Per le distanze tra edifici, valgono inoltre i disposti enunciati all'art. 20.

SETTORI DI CONTORNO AD EDIFICAZIONE LIBERA SL2 – SL3 – SL5

Art. 22

Per l'edificazione all'interno di queste aree valgono le disposizioni del piano regolatore comunale e relative Norme d'attuazione nonché l'art. 10 "sistemazione del terreno" della presente normativa.

Il settore ad edificazione libera SL2 è equiparato alla zona residenziale estensiva R2.

Valgono pertanto le norme edificatorie particolari enunciate all'art. 48 NAPR, riservata una superficie minima di area da mantenere a verde pari al 40% della superficie edificabile del fondo.

Il settore ad edificazione libera SL3 è equiparato alla zona residenziale semintensiva R3.

Valgono pertanto le norme edificatorie particolari enunciate all'art. 49 NAPR, riservata una superficie minima di area da mantenere a verde pari al 40% della superficie edificabile del fondo.

Il settore ad edificazione libera SL5 è equiparato alla zona residenziale intensiva R5.

Valgono pertanto le norme edificatorie particolari enunciate all'art. 50 NAPR, riservata una superficie minima di area da mantenere a verde pari al 40% della superficie edificabile del fondo.

COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE E RIORDINO FONDIARIO

Art. 22 bis

All'interno del perimetro del Comparto di Riqualificazione e riordino fondiario, indicato nel PPN di Villa Coldrerio, l'edificazione ai fmn. 586, 601, 602, 829, 857, 894, 901, 1082, 1088 RFD è subordinata al riordino fondiario.

I proprietari interessati, prima dell'inoltro della Domanda di costruzione, dovranno presentare:

- i progetti di riordino fondiario, come indicato nell'elaborato grafico del PPN di Villa Coldrerio;
- la cessione gratuita al Comune delle aree da destinare alla zona AP "Giardino pubblico" e ai percorsi pedonali, previo trasferimento delle corrispondenti potenzialità edificatorie sui fondi privati edificabili (art. 38a Legge edilizia).

Valgono i parametri edilizi delle rispettive zone SL3 e SL5 indicate nel PPN.

Nel Piano normativo sono inoltre individuati gli allineamenti obbligatori e gli arretramenti: per le nuove costruzioni in zona SL5 è ammessa la costruzione a confine e la contiguità.

Il percorso pedonale individuato sul fmn. 601 RFD può essere previsto integrato nell'edificazione, purché ne sia garantita l'accessibilità, la fruibilità pubblica e la continuità.

Nel PPN di Villa Coldrerio è individuato lo “Spazio di fruizione pubblica” che rappresenta l’area privata destinata alla circolazione pubblica di accesso all’edificazione; gli arredi esterni devono essere conformi alla valorizzazione del carattere pubblico dello spazio; il Comune ha la facoltà di prevedere piani di realizzazione che definiranno in particolare la pavimentazione, eventuali alberature e altri arredi urbani;

Art. 22 ter

Il comparto interessato dai fmn. 1569, 777, 1581, 776 è subordinato ad un riordino fondiario per la realizzazione della struttura pubblica P13.

FASCE DI PROTEZIONE

Art. 23

Il Piano normativo indica graficamente le fasce di protezione del nucleo di Coldrerio – paese e Villa Coldrerio.

Entro tali fasce è permesso il mantenimento ed il potenziamento della vegetazione, degli orti e dei giardini esistenti, nonché lo sfruttamento agricolo (escluse le coltivazioni in serra).

E’ permessa la sola costruzione di piccoli manufatti effimeri.

E’ obbligatoria la manutenzione regolare delle aree comprese in queste fasce.

EDIFICI CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 24

All'interno dei settori di risanamento e completazione SR:

Si tratta di edifici di costruzione recente, tipologicamente e/o formalmente autonomi rispetto il tessuto edilizio antico e ubicati in posizione libera sulla corona dei nuclei.

Per questi edifici sono autorizzate solo le opere rese necessarie dall'uso normale, per la conservazione dell'immobile, per la tutela dell'igiene e le migliorie che non comportino modificazioni di superficie e di volume.

Interventi sulle strutture esterne saranno ammessi purché sia raggiunta una buona qualità architettonica.

In alternativa possono essere demoliti e ricostruiti pari volume all'interno dei limiti di edificabilità, secondo condizioni poste dall'art 20 e non vincolate dal "prolungamento organico delle preesistenze".

All'interno dei settori di protezione SP:

Si tratta di edifici e manufatti di costruzione recente la cui presenza nuoce al tessuto e agli spazi esterni del nucleo.

Essi possono essere conservati nella loro condizione attuale, senza ingrandimenti e senza interventi importanti tendenti a procrastinare a lungo nel tempo la permanenza.

In caso di loro demolizione, non potranno essere più ricostruiti.

All'interno del Comparto di riqualificazione e riordino fondiario (Villa):

Valgono le disposizioni di cui al capoverso precedente (SP).

MURI PROTETTI

Art. 25

I muri indicati in rosso nel piano normativo devono essere conservati mantenendone le caratteristiche attuali.

Per i muri a secco è in particolare vietata l'applicazione di cemento o altri materiali leganti negli spazi tra sasso e sasso.

È permessa l'apertura di accessi qualora il fondo non disponesse di soluzioni alternative. Tali accessi dovranno essere limitati al minimo necessario.

BENI CULTURALI E PERIMETRI DI RISPETTO

Art. 26 Beni culturali

1. I beni culturali segnalati nel PPN sono:

A. beni iscritti nel catalogo cantonale:

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

- Chiesa della Madonna del Carmelo – fmn 510, Villa
- Palazzo già Cigalini – fmn 604, Villa
- Chiesa della Natività, sagrato e portale con affresco – fmn 614, Villa
- Chiesa S. Giorgio – fmn 699, Coldrerio paese
- Facciate, portale e androne dell'antica casa Beccaria – fmn 580, 581, Villa

B. Beni d'interesse locale:

- Camino – fmn 770, Coldrerio paese
- Frammenti scultorei (viticcio romanico e putto) – fmn 756, Coldrerio paese
- Portale e balcone – fmn 755, Coldrerio paese
- Androne (pavimentazione, stucchi e affresco) e affresco raffigurante una Madonna del Rosario con bambino) – fmn 703, Coldrerio paese
- Camino e stucchi nella stanza al primo piano – fmn 832, Coldrerio paese
- Monumento a Pietro Mola – fmn 664
- Portale con stemma della famiglia Pozzi - fmn 1412
- Scuola – fmn 548, Coldrerio paese
- Scala e soffitto a cassettoni dipinto nell'antica casa Beccarla – fmn 580,581, Villa
- Stucchi in casa Realini – fmn 553

2. Per i beni iscritti nel catalogo cantonale dei monumenti storici valgono le norme della legge cantonale in materia.

Per i beni d'interesse locale, si dovrà procedere in analogia con la prassi cantonale in materia.

I criteri d'intervento saranno quelli della manutenzione regolare e del restauro monumentale.

Il Comune può concedere un sussidio massimo del 10% della spesa per le opere di restauro, quando il sacrificio richiesto al proprietario, nell'interesse della comunità, risultasse eccessivamente oneroso.

Art. 27 Perimetri di rispetto

Per i seguenti beni culturali d'interesse cantonale è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:

- chiesa parrocchiale di San Giorgio
- oratorio della Natività a Villa
- chiesa della Madonna del Carmelo

Entro questi perimetri non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione dei beni culturali.

Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nel perimetro di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali che potrà proporre modifiche in funzione della valorizzazione e conservazione dei beni protetti, nel rispetto delle norme di PR.

BENI ARCHEOLOGICI E ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Art. 28 Beni archeologici

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).

Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cap. 1).

Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art.15, cap. 2).

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 il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (art. 15, cap. 3).

Art. 29 Zone di interesse archeologico

Le zone d'interesse archeologico denominate Castello, Madonna di Villa, Torbiera, Villa sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone d'interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona d'interesse archeologico".

L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

CAPITOLO IV°: DISPOSIZIONI FINALI

Art. 30 Commissione edilizia consultiva NV

Viene costituita una Commissione edilizia consultiva preposta all'esame dei progetti in zona NV. Tale Commissione sarà chiamata ad esprimersi sulla corretta interpretazione dello spirito che anima il PPN specificatamente per tutte questioni legate al corretto inserimento del progetto nel contesto edilizio di NV. A tale scopo, la Commissione si servirà della documentazione in suo possesso e della consulenza del pianificatore comunale così come potrà avvalersi del parere offerto dall'Ufficio beni culturali e dall'Ufficio della natura e del paesaggio. La Commissione potrà essere preventivamente consultata dal progettista prima dell'avvio della procedura ordinaria di domanda di costruzione.

Art. 31 Domanda di Costruzione

Ai documenti richiesti per la domanda di costruzione devono essere allegati:

- Il rilievo in scala 1:50 dello stato di fatto comprendente piante, prospetti e sezioni con misure e quote; nei prospetti sono indicate le quote a filo terreno, alla gronda, al colmo e quelle delle facciate contigue;
- Il rilievo fotografico completo dell'edificio documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione;
- I piani (piante, sezioni e facciate) in scala 1:50 necessari alla completa comprensione del progetto in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) dell'edificio esistente.
- Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria, i materiali e le tinte che si intendono utilizzare;
- Qualora ci fossero elementi di pregio (affreschi, graffiti, portali, ...) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda, al fine di salvaguardarne il mantenimento.

Art. 32 In fase esecutiva

Nel caso in cui durante i lavori si rendesse necessaria una demolizione, prima di procedere dovrà essere avvertito l'Ufficio Tecnico Comunale per le necessarie verifiche.

Prima di procedere alle tinteggiature esterne, dovranno essere sottoposte al Municipio le prove – campione.

Art. 33 Deroghe

Il Municipio può concedere e anche imporre deroghe alle presenti disposizioni.

La concessione della deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:

- esistenza di una situazione eccezionale
- rispetto delle finalità e dello spirito del Piano particolareggiato dei nuclei
- rispetto dell'interesse pubblico e di altri interessi privati preponderanti (vicino)

La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente concedendo la licenza edilizia

Art. 34 Riserva del Diritto civile

Per l'appoggio di fabbrica altrui, il riscatto di area intermedia, l'apertura di finestre ed in genere per tutte le questioni attinenti ai rapporti di vicinato, sono riservate le disposizioni del diritto civile.

Art. 35 Entrata in vigore

Le presenti norme, previa pubblicazione secondo le disposizioni della LALPT, entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

Con la loro entrata in vigore sono abrogate le disposizioni enunciate all'art. 46 NAPR (Zona nucleo villaggio NV).