

COMUNE di

T

ERRE

DI

P

EDEMONTE

sezione di Verscio

PIANO REGOLATORE

PIANO PARTICOLAREGGIATO

AREA MONUMENTALE E STAZIONE

regolamento edilizio

INDICE**CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE** 1

Art. 1	Oggetto e campo d'applicazione
Art. 2	Base legale
Art. 3	Obiettivi
Art. 4	Componenti
Art. 5	Regolamento edilizio

CAPITOLO II – NORME PARTICOLARI 2SEZIONE I – PIANO DELLE ZONE

Art. 6	Elementi del Piano delle zone
---------------	-------------------------------

Zona per le abitazioni

Art. 7 a)	Zona del nucleo di villaggio
------------------	------------------------------

Art. 9	Zona degli spazi liberi Zona esclusiva non edificabile	3
---------------	--	---

Zona per il tempo libero

Art. 10 a)	Parco giochi
-------------------	--------------

Art. 11 b)	Parco
-------------------	-------

Art. 12	Zona per scopi pubblici	4
----------------	--------------------------------	---

Zona di pericolo

Art. 13 a)	Alluvionamento
-------------------	----------------

Beni culturali

Art. 14 a)	Beni culturali protetti
-------------------	-------------------------

Art. 15 b)	Perimetro di rispetto	5
-------------------	-----------------------	---

Zona di protezione

Art. 16 a)	Spazio riservato ai corsi d'acqua
-------------------	-----------------------------------

Elementi emergenti

Art. 17 a)	Protezione	6
-------------------	------------	---

Art. 18	Punti di vista panoramici	7
----------------	----------------------------------	---

SEZIONE 2 – PIANO DELL'URBANIZZAZIONE

Piano dell'urbanizzazione

Art. 19 a)	Elementi	
Art. 20 b)	Strade	
Art. 21 c)	Percorsi pedonali e ciclabili	
Art. 22 d)	Posteggi pubblici	
Art. 23 e)	Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi	8
Art. 24 f)	Area ferroviaria	

CAPITOLO III – NORME FINALI

Art. 25	Deroghe	
Art. 26	Entrata in vigore	

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

Oggetto e campo d'applicazione

Art. 1 Il Piano particolareggiato dell'area monumentale Stazione di Verscio (in seguito PPZM) disciplina l'uso ammissibile all'interno del comprensorio stabilito dal Piano regolatore della Sezione di Verscio.

Base legale

Art. 2 Il PPZM si fonda sull'art. 31 delle norme di attuazione del piano regolatore di Verscio del 26 novembre 2002; sulla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT, RS 700), sulla Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst, RL 7.1.1.1), sulla Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE, RL 7.1.2.1), sulle relative normative di applicazione, nonché sulle pertinenti norme delle leggi federali e cantonali speciali che disciplinano aspetti settoriali da integrare nella pianificazione di utilizzazione locale.

Obiettivi

Art. 3 Il Piano particolareggiato ha lo scopo di valorizzare il comparto mediante un progetto pianificatorio unitario che consideri le diverse interrelazioni spaziali tra le aree interessate ponendo particolare attenzione alla emergenza monumentale del comparto della Chiesa di S.Fedele e del nucleo storico di Verscio.

Componenti

Art. 4 ¹ Il PPZM si compone dei seguenti documenti vincolanti:

- a) piano delle zone 1:1000,
- b) piano dell'urbanizzazione 1:1000,
- c) regolamento edilizio.

² Il PPZM è accompagnato dal rapporto di pianificazione di carattere indicativo.

Regolamento edilizio

Art. 5 Il presente Regolamento edilizio esprime le norme di diritto comunale in materia edilizia e in applicazione degli atti normativi citati all'art. 2.

Per quanto non definito dal PPZM vale quanto stabilito dal Piano regolatore di Verscio del 26 novembre 2002.

CAPITOLO II – NORME PARTICOLARI

SEZIONE I – PIANO DELLE ZONE

Elementi del Piano delle zone

Art. 6 ¹ Il piano delle zone suddivide il comparto del PPZM in zone d'utilizzazione e delimita il perimetro della zona edificabile.

² Esso dispone inoltre vincoli, in particolare urbanistici, di protezione della natura, dei beni culturali e del paesaggio.

³ Il piano delle zone riprende, a titolo orientativo, i comprensori disciplinati da altri strumenti adottati sulla base della legislazione federale e cantonale.

Zona per le abitazioni a) Zona del nucleo di villaggio

Art. 7 ¹ Nella zona del nucleo è ammessa la realizzazione di residenza e di attività commerciali / artigianali non moleste.

² In generale vale il principio del rispetto dei valori storico/ambientali dell'architettura originale.

³ Sono ammessi interventi di riattamento, trasformazione e ampliamento nel rispetto delle caratteristiche tipologiche esistenti e nel rispetto delle volumetrie tipiche presenti all'interno del nucleo e degli edifici adiacenti.

Prescrizioni particolari:

- gli interventi relativi alle facciate devono essere realizzati riprendendo le tecniche e i materiali costruttivi tradizionali;
- i serramenti devono essere realizzati in legno o metallo riprendendo per quanto possibile gli spessori e i dettagli del telaio tradizionale;
- i tetti devono essere a falde nel rispetto delle pendenze degli spessori di gronda e delle sporgenze tradizionali; i materiali di copertura ammessi sono le piode tradizionali, la eliminazione dei tetti in piode esistenti è ammessa unicamente quando è dimostrato che gli stessi non possono essere riparati e mantenuti senza un dispendio rilevante.

⁴ In base al piano delle zone vale inoltre:

- sul mappale no. 201 e 857 è ammessa la costruzione di un edificio nel limite dell'ingombro massimo stabilito dal piano delle zone (linee di arretramento) per una Superficie utile lorda massima di mq 350 e per un'altezza massima alla gronda di m 8.00 misurati dal punto segnato nel Piano delle zone. Al fine di rafforzare l'integrazione della nuova costruzione nell'impianto urbanistico del nucleo di villaggio il Piano delle zone definisce l'obbligo di realizzare un muro in pietra. In deroga a quanto stabilito dal cpv 5b) del presente articolo all'interno della zona degli spazi verdi complementari è ammessa la formazione dei posteggi minimi necessari. Essi non possono essere coperti e devono essere ubicati in modo da conservare l'unitarietà dello spazio verde complementare definito dal Piano delle zone. L'edificazione è vincolata alla presentazione di un progetto preliminare.

⁵ Prescrizioni particolari:

- a) gli edifici accessori possono mantenere il loro uso di tipo accessorio e non possono essere trasformati,
- b) le corti e gli spazi interni devono essere salvaguardati e possono essere arredati mediante l'uso di materiali tradizionali quali la pietra naturale,
- c) gli spazi verdi complementari devono essere mantenuti a vegetazione naturale e regolarmente gestiti,
- d) le murature principali devono essere mantenute e se del caso restaurate nel rispetto della tipologia costruttiva esistente.

⁶ Valgono le seguenti distanze:

- dai fondi vicini:
 - . a confine senza aperture,
 - . ad almeno ml. 1.50 con aperture;
- dagli edifici:
 - . ad almeno ml. 3.00 se nell'edificio preesistente vi sono porte, finestre o altre aperture a prospetto,
 - . in contiguità o ad almeno ml. 1.50 se nell'edificio preesistente non vi sono porte, finestre o altre aperture a prospetto.

⁷ Grado di sensibilità al rumore: II.

Zona degli spazi liberi

Zona esclusiva non edificabile

Art. 9 ¹ La zona degli spazi liberi comprende le aree libere necessarie a valorizzare e rafforzare l'impianto monumentale della Chiesa di S. Fedele, con il sagrato, casa parrocchiale e il cimitero.

² La struttura vignata esistente deve essere mantenuta e se del caso ripristinata nel rispetto della struttura tipologica originaria.

³ Nella zona degli spazi liberi non sono ammesse costruzioni. Sono ammesse le opere di ordinaria manutenzione delle costruzioni esistenti.

Zona per il tempo libero (art. 27 RLst)

a) Parco giochi

Art. 10 Nella zona per il tempo libero è ammessa la realizzazione di giochi e spazi di sosta.

b) Parco

Art. 11 ¹ Comprende il parco della Villa Cavalli la cui utilizzazione deve essere aperta all'uso pubblico nell'ambito di condizioni stabilite attraverso una convenzione tra il proprietario e il Comune.

² E' ammessa la realizzazione di percorsi interni e di aree di sosta nel rispetto della valenza paesaggistica e della morfologia del terreno esistente.

Zona per scopi pubblici

Art. 12 ¹ La zona per scopi pubblici comprende i terreni necessari all'adempimento di compiti pubblici, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o persone di diritto privato che adempiono compiti pubblici.

² Le costruzioni esistenti non conformi alla zona possono essere mantenute fintanto che esse o il terreno non siano necessari ai compiti d'interesse pubblico.

³ Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico:

1. Chiesa e casa Parrocchiale, mappali no. 423 e 424
Parametri edificatori
- è ammessa l'ordinaria manutenzione e interventi di restauro conservativo nel rispetto della struttura architettonica esistente degli edifici esistenti, vale inoltre quanto stabilito dall'art. 26 delle norme di attuazione.
2. Cimitero, mappale no. 422
Parametri edificatori
- è ammessa l'ordinaria manutenzione.
3. Giardino pubblico, mappale no. 192
Parametri edificatori
- sono ammessi interventi di arredo.
4. I posteggi pubblici (vedi piano dell'urbanizzazione)

**Zona di pericolo
a) alluvionamento**

Art. 13 ¹ Nel piano delle zone sono riportate, a titolo indicativo, le aree esposte a pericoli di alluvionamento.

² Ogni intervento nelle aree esposte a pericoli naturali riportate a titolo indicativo nel piano delle zone deve essere sottoposto alla competente Autorità cantonale, la quale può esigere la presentazione di una perizia tecnica intesa a determinare il grado di pericolo.

**Beni culturali
a) Beni culturali protetti**

Art. 14 ¹ Sono beni culturali protetti di interesse cantonale ai sensi della LBC:
- Chiesa parrocchiale di S. Fedele con il campanile e il sagrato, n. part. 423.

² Sono beni culturali protetti di interesse locale ai sensi della LBC

- Il Cimitero, n. part. 422.
- La casa Parrocchiale n. part. 424.
- La casa Cavalli e il Parco, n. part. 193.
- Il portale affrescato n. part. 193.

³ I beni culturali devono essere salvaguardati nel loro specifico carattere tipologico, eventuali interventi di risanamento, come pure interventi sugli edifici dove sono ubicati detti beni, devono essere progettati in collaborazione con l'ufficio cantonale dei beni culturali.

⁴ Ove non diversamente specificato ai precedenti cpv. 1 e 2, la protezione del bene culturale immobile protetto si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne.

⁵ La manutenzione dei beni culturali è compito dei proprietari i quali hanno l'obbligo di conservare il bene senza modifiche e di provvedere alla sua manutenzione regolare. Il Municipio può intervenire quando l'onere a carico del privato è manifestamente troppo oneroso.

Sono inoltre tenuti a notificare al Comune l'alienazione del bene protetto.

⁶ Per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse cantonale valgono le disposizioni dell'art. 24 LBC, per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse locale quelle dell'art. 25 LBC.

⁷ Il Municipio fa menzionare a registro fondiario l'assoggettamento alla LBC dei beni culturali elencati al cpv. 1.

b) Perimetro di rispetto

Art. 15 ¹ A tutela del bene culturale cantonale é istituito un perimetro di rispetto, ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997, a protezione del complesso monumentale della chiesa parrocchiale di San Fedele con il campanile e il sagrato.

² Entro questo perimetro non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene culturale.

³ Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno (ad es. recinzioni) relativa ad edifici o manufatti compresi nel perimetro di rispetto dovrà essere sottoposta, per approvazione, alla Commissione dei beni culturali che potrà proporre modifiche in funzione della valorizzazione e conservazione del complesso monumentale.

Zona di protezione

a) Spazio riservato ai corsi d'acqua

Art. 16 ¹ Per garantire la protezione contro le piene, le funzioni ecologiche e la fruibilità pubblica delle acque di superficie, ai sensi della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC, art. 36a) e dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAC, art. 41a) del 28 ottobre 1998, vengono definite le seguenti zone:

a) Spazio riservato ai corsi d'acqua - SRCA;

Queste sono considerate delle zone di protezione, vengono riportate sul piano delle zone ed hanno valore legale.

² L'utilizzo e lo sfruttamento estensivo dello spazio riservato alle acque è disciplinato secondo l'art. 41c dell'OPAc. Nello spazio riservato alle acque è consentito realizzare esclusivamente impianti ad ubicazione vincolata e di interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.

Nello spazio riservato alle acque sono vietate le modifiche della morfologia del terreno, se non per opere di rinaturalizzazione, la realizzazione di opere di cinta e l'utilizzo di concimi o prodotti fitosanitari.

Gli impianti esistenti, realizzati in conformità con le vigenti disposizioni e utilizzabili conformemente alla loro destinazione situati entro lo spazio riservato alle acque, sono per principio protetti nella propria situazione di fatto.

Lo SRCA si sovrappone alle destinazioni di utilizzazione definite dal piano delle zone. I potenziali edificatori (indici) delle aree edificabili possono essere conteggiate ai fini dello sfruttamento del fondo.

In queste zone le Autorità comunali e cantonali possono promuovere interventi di ripristino e di valorizzazione al fine di migliorare le funzioni idrauliche, il valore ecologico, la qualità paesaggistica e la fruibilità pubblica delle acque e delle zone circostanti.

³ Nelle zone densamente edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione della zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.

Elementi emergenti a) Protezione

Art. 17 ¹ I seguenti elementi emergenti d'importanza locale indicati nel piano delle zone sono protetti come monumenti naturali ai sensi della LCN:

- Rifugi dei chiroterri.
- Corsi d'acqua
- Muri a secco

² Gli elementi emergenti protetti devono essere conservati e valorizzati. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico. Deroghe in casi eccezionali possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Ufficio della natura e del paesaggio.

³ Per assicurare la salvaguardia di singoli elementi emergenti protetti il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della protezione, nonché i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale.

**Punti di vista
panoramici**

Art. 18 ¹ Nel piano delle zone sono indicati i punti di vista panoramici che devono essere salvaguardati.

² Di principio gli edifici, gli impianti, le opere di sistemazione del terreno e le opere di cinta non possono superare in altezza la quota della strada o del filo della scarpata in corrispondenza dei quali il vincolo è stabilito. Eccezionalmente il Municipio può inoltre imporre altre modifiche dell'ubicazione e della dimensione degli edifici e impianti, nella misura in cui necessarie per salvaguardare le finalità del vincolo.

SEZIONE 2 – PIANO DELL'URBANIZZAZIONE**Piano
dell'urbanizzazione****a) Elementi**

Art. 19 Il piano dell'urbanizzazione stabilisce tutti gli elementi dell'urbanizzazione, vincolanti sia per l'ente pubblico che per i privati, e segnatamente:

1. La rete delle vie di comunicazione, con:
 - a) strade,
 - b) percorsi pedonali,
 - d) posteggi pubblici,
 - e) linee di arretramento e di costruzione.
2. Lo schema del piano generale di smaltimento delle acque,
3. lo schema delle reti di distribuzione di:
 - a) acqua potabile,
 - b) energia elettrica,
4. Il perimetro della zona edificabile.

b) Strade

Art. 20 ¹ Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- a) strada di raccolta,
- b) strada di servizio.

³ Nell'ambito dei progetti stradali comunali sono possibili, rispetto al tracciato indicato nel piano dell'urbanizzazione, piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

**c) Percorsi
pedonali e ciclabili**

Art. 21 Il piano dell'urbanizzazione fissa:

- a) Il percorso pedonale con passerella pedonale
- b) il sentiero

d) Posteggi pubblici

Art. 22 ¹ I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive, in

- posteggi all'aperto,
- e secondo la loro destinazione e modalità d'uso.

² Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

P1	Posteggio all'aperto lunga durata	11 posti auto
P2	Posteggio all'aperto lunga durata	13 posti auto
P3	Posteggio a corta durata - Chiesa	5 posti auto
P4	Posteggio a corta durata - Cimitero	9 posti auto
P&R	Posteggio all'aperto servizio alla FART	11 posti auto

e) Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi

Art. 23 Nelle aree destinate al traffico sono ammessi filari alberati, sistemazioni di aree verdi ed elementi di arredo urbano (servizi igienici, cabine, tettoie, strutture per la raccolta dei rifiuti domestici, sculture, fioriere, aiuole e singoli alberi, ecc.).

f) Area ferroviaria

Art. 24 ¹ L'area ferroviaria è disciplinata dal diritto federale.

² Eventuali costruzioni senza rapporto con l'attività ferroviaria possono essere autorizzate se conformi al disciplinamento pianificatorio della zona di PR confinante e pertinente dal profilo urbanistico.

CAPITOLO III – NORME FINALI

Deroghe

Art. 25 Oltre che nei casi previsti nelle norme precedenti, nel rispetto delle finalità e dello spirito del PR il Municipio può concedere deroghe conformemente all'art. 66 Lst.

Entrata in vigore

Art. 26 Il presente regolamento edilizio, adottato dal Consiglio comunale il ..., entra in vigore con la sua approvazione da parte del Consiglio di Stato.