



**NUCLEI STORICI DI
COMANO DI SOPRA
E COMANO DI SOTTO**

Rapporto di pianificazione

Novembre 2019

SOMMARIO

1.	INTRODUZIONE.....	1
1.1.	MOTIVAZIONI ALLA BASE DELL'ELABORAZIONE DEL PRP	1
1.2.	COMPONENTI	4
1.3.	COMPENSORIO.....	6
1.4.	PROCEDURA E FORMA	9
1.5.	APPROCCIO METODOLOGICO	12
1.6.	CONTENUTO DEL RAPPORTO.....	14
2.	ANALISI STORICO-TERRITORIALE.....	15
2.1.	PREMESSA.....	15
2.2.	EVOLUZIONE STORICA	15
2.3.	SITUAZIONE ODIERNA	18
3.	ESAME PRELIMINARE CANTONALE E INFORMAZIONE PUBBLICA.....	22
3.1.	ESAME PRELIMINARE CANTONALE	22
3.2.	INFORMAZIONE PUBBLICA	32
4.	ADEGUAMENTO ALLA LST	32
5.	DELIMITAZIONE E SCOPO DEL PRP	34
6.	MODELLO URBANISTICO	35
6.1.	PREMESSA.....	35
6.2.	MODELLO URBANISTICO	35
7.	PIANO D'ASSIEME DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO E SCHEDE ANALITICO-NORMATIVE.....	37
7.1.	PREMESSA	37
7.2.	PIANO D'ASSIEME DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO	37
7.2.1.	Edifici principali – categorie di intervento.....	37
7.2.2.	Edifici principali – modalità di intervento	41
7.2.3.	Edifici accessori.....	53
7.2.4.	Spazi liberi naturali.....	54
7.2.5.	Spazi liberi urbani.....	55
7.2.6.	Alberi	55

7.2.7.	Muri.....	56
7.2.8.	Portali	56
7.2.9.	Passaggi coperti.....	57
7.3.	SCHEDA ANALITICO-NORMATIVE	57
7.3.1.	Le informazioni conoscitive	58
7.3.2.	Le categorie di intervento.....	58
7.3.3.	Gli indirizzi di progetto	58
8.	PIANI SETTORIALI	65
8.1.	PIANO DELLE ZONE	65
8.1.1.	Premessa	65
8.1.2.	Zona per l'abitazione – zona di conservazione del nucleo	65
8.1.3.	Zona degli spazi liberi.....	66
8.1.4.	Zona per scopi pubblici	66
8.1.5.	Beni culturali.....	66
8.1.6.	Rifugio per chirofotteri	69
8.1.7.	Opere di cinta e di sostegno	69
8.1.8.	Gradi di sensibilità al rumore.....	70
8.2.	PIANO DELL'URBANIZZAZIONE	71
8.2.1.	Premessa	71
8.2.2.	Le distanze dalle strade	72
8.2.3.	Le strade	72
8.2.4.	I posteggi pubblici	73
8.2.5.	I posteggi privati	73
9.	REGOLAMENTO EDILIZIO	75
9.1.	PREMESSA	75
9.2.	DOMANDE DI COSTRUZIONE.....	75
10.	PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE	76
11.	PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE	79
12.	VERIFICHE GENERALI	79
12.1.	PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI	79
12.2.	PROTEZIONE DELL'AMBIENTE.....	79
12.3.	DISPOSIZIONI LPT.....	79
12.4.	COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE E CONTENIBILITÀ DEL PR	80
13.	CONCLUSIONI.....	80

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1	Perimetro di studio del PRP	8
Figura 2	Estratto della cartina topografica Dufour del 1854 (1:25'000).	16
Figura 3	Estratto della cartina topografica Siegfried del 1952 (1:10'0000).....	17
Figura 4	Estratto del piano corografico del 1933 (1:5'000).....	18
Figura 5	Estratto della cartina topografica del 2003.	19
Figura 6	Piazzetta in fondo a Strécia dar Prevòst.....	28
Figura 7	Visuale sulla chiesa dalla via Roda	29
Figura 8	Piano degli investimenti per la realizzazione del PRP.....	77

ALLEGATI

Allegato 1	Estratti PR in vigore indicativi
Allegato 2	Scheda di inventario ISOS
Allegato 3	Schede di censimento SIBC
Allegato 4	Ampliamenti limitati - Sentenze TRAM

1. INTRODUZIONE

1.1. MOTIVAZIONI ALLA BASE DELL'ELABORAZIONE DEL PRP

Sul territorio di Comano sono presenti **due nuclei storici**, Terra di Sotto e Terra di Sopra con la sua frazione di Cantone.

Secondo il **PR in vigore, che risale al 1984**, i due nuclei sono inseriti nella Zona del nucleo del villaggio - NV e gli interventi all'interno di questa zona sono retti dall'art. 48 NAPR ed in parte dall'art. 37 NAPR¹.

Queste **norme** hanno **carattere generale ed astratto**, tuttavia **pongono dei limiti qualitativi e fissano dei criteri per gli interventi nei nuclei** (spazi liberi; allineamenti storici; inserimento estetico-architettonico ...). Il rapporto di pianificazione chiarisce che *"la zona di protezione dell'architettura tradizionale (vedi estratto 1 :1 '000): comprende i nuclei dei villaggi originari di Comano di Sopra e di Sotto. Tramite le norme di attuazione ed in particolare l'art. 37 sono definiti i modi di intervento architettonico atti a proteggere i valori estetici e culturali esistenti (in modo particolare le costruzioni significative, le zone di protezione degli spazi liberi significativi, i porticati, i muri di cinta, gli spazi pubblici, ecc.). Le norme hanno carattere conservativo e concedono al Municipio un'ampia facoltà discrezionale per intervenire a livello di domanda di costruzione a definire gli elementi architettonici in modo da garantire la migliore integrazione dell'edificio nel contesto urbanistico del nucleo ."*

Dal canto suo, il **piano di dettaglio dei nuclei in scala 1:1'000** presente sul piano delle zone del PR in vigore, indica dove è possibile applicare i precetti normativi esposti, in modo da poter proporre **ampliamenti di edifici esistenti**.

Il risultato è che per ammettere un ampliamento è necessario di volta in volta esaminare in dettaglio ogni domanda di costruzione.

Ora è da evidenziare che i **recenti orientamenti legislativi cantonali** relativi al paesaggio, di cui si dirà in fondo al presente capitolo, spingerebbero già verso l'applicazione attenta dei criteri qualitativi previsti dalle norme del PR in vigore (art. 37 e 48 NAPR sopra citati), quale presupposto per ammettere ampliamenti di edifici all'interno delle aree segnalate nel piano grafico.

Tuttavia, resta il fatto che se il margine d'apprezzamento che le norme in vigore sopra citate sembrano lasciare fosse applicato in modo troppo largo, andando ad includere tutte le superfici che il piano indica come potenzialmente edificabili, vi potrebbero essere possibili effetti pregiudizievoli per l'integrità della sostanza edilizia ed urbanistica dei nuclei.

Infine, le norme non sono comunque in grado di regolare aspetti di dettaglio architettonici ed urbanistici, che per i nuclei rivestono particolare importanza.

Questa situazione è stata evidenziata in particolare nell'ambito dell'esame di alcune domande di costruzione che hanno sollevato non poche perplessità sul PR in vigore.

1 L'art. 37 NAPR si riferisce alle costruzioni significative.

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

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

Alla luce delle difficoltà oggettive di gestire gli interventi nei nuclei con il PR in vigore, il Municipio ha deciso dunque di elaborare un nuovo strumento pianificatorio sotto la forma di PRP.

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

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

Nel frattempo, dal 1. gennaio 2012, è entrata in vigore la Lst, che pure conferma la base legale per l'elaborazione del PRP; l'art. 51 Lst recita infatti:

“Il piano particolareggiato stabilisce nel dettaglio scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo di una parte esattamente delimitata del territorio comunale, quando lo richiedono obiettivi di promozione urbanistica, di protezione dei nuclei, dei beni culturali, della natura e del paesaggio, oppure la realizzazione di costruzioni d'interesse pubblico.”

Alla base del presente PRP vi è anche la particolare attenzione al paesaggio ed agli insediamenti storici posta, come accennato sopra, dai **recenti orientamenti legislativi** ed in particolare da:

- il **principio dell'inserimento ordinato e armonioso** inserito con la nuova Lst (art. 104 Lst e 100 RLst), per cui tutte le autorità sono chiamate ad orientarsi al principio dell'inserimento ordinato e armonioso delle costruzioni nel paesaggio
- le diverse **linee guida** emanate dal Cantone negli ultimi anni, che evidenziano il ruolo centrale del paesaggio e della sua tutela e valorizzazione come criterio per la valutazione degli interventi edilizi. Ci si riferisce in particolare a:

- Linee guida sul Regolamento edilizio ² (in particolare le norme sulla zona di nucleo)
- Linee guida sulla valutazione paesaggistica degli interventi nei nuclei storici ³
- Linee guida sulla valutazione paesaggistica delle domande di costruzione ⁴

Per l'elaborazione del presente PRP si è inoltre tenuto conto dei seguenti elementi, che in realtà già oggi dovrebbero essere tenuti in considerazione nell'ambito dell'attività edilizia del nucleo:

- l'**ISOS, che** ha rilevato i nuclei di Comano come villaggi di importanza regionale, con scopo di conservazione A, cioè con l'indicazione che le nuove edificazioni dovrebbero di principio essere evitate. Anche se, in quanto villaggio di importanza regionale, il rilevamento in questione non ha efficacia vincolante nel senso della LPN, si ritiene che tale valutazione dell'ISOS richieda una certa attenzione nell'inserimento degli ampliamenti e delle nuove edificazioni.
- la **mappa storica** di fine '800, utile per verificare il perimetro e la struttura originali dei nuclei, ed in particolare gli allineamenti storici e gli spazi liberi.

Vi sono poi le indicazioni già espresse dal DT nell'ambito dell'**Esame preliminare 2009**, di cui l'aggiornamento del PRP in corso deve tenere conto, così come vi sono anche le osservazioni dei privati.

Alla base dell'elaborazione del presente PRP vi è in sintesi l'esigenza di salvaguardia e gestione corretta degli interventi all'interno dei nuclei, per evitare che vengano deturpati da interventi non conformi alla loro natura e per garantire la fruizione della memoria storica.

La pianificazione del PRP è attualmente in corso essendo già avvenuto l'Esame preliminare.

2 Linee guida cantonali. Regolamento edilizio. Supporto per l'allestimento (SST, dicembre 2014).

3 Linee guida cantonali. Interventi nei nuclei storici. Criteri di valutazione paesaggistica nell'ambito della procedura edilizia (SST, febbraio 2016)

4 Linee guida cantonali. Domande di costruzione Criteri di valutazione paesaggistica nell'ambito della procedura edilizia (SST, ottobre 2013)

1.2. COMPONENTI

La documentazione del PRP è costituita dai seguenti atti:

- | | | |
|---|---|----|
| • il modello urbanistico | piano allegato
(di carattere indicativo) | A |
| • il piano d'assieme delle categorie di intervento | piano in documento allegato
(di carattere vincolante) | B |
| • le schede analitico-normative | schede in documento allegato
(di carattere prevalentemente indicativo) | B |
| • il piano delle zone | piano allegato
(di carattere vincolante) | PZ |
| • il piano dell'urbanizzazione | piano allegato
(di carattere vincolante) | PU |
| • il regolamento edilizio di PRP | documento allegato
(di carattere vincolante) | |
| • il rapporto di pianificazione
ed il programma di realizzazione | nel presente documento
(di carattere indicativo) | |
| • il programma di urbanizzazione | nel presente documento
(di carattere vincolante) | |

Per quanto riguarda gli atti di carattere indicativo, oltre al rapporto di pianificazione ed al programma di realizzazione, il PRP prevede pure il modello urbanistico e parte del piano d'assieme delle categorie di intervento e delle schede analitico-normative elaborate mappale per mappale.

Si tratta di documenti complementari agli altri atti con informazioni ed indicazioni che permettono di indirizzare gli interventi e la loro valutazione secondo gli obiettivi del PRP.

Le componenti del PRP possono essere descritte come segue.



1.3. COMPENSORIO

Il PRP prevede il disciplinamento urbanistico e gli indirizzi architettonici relativi ai nuclei storici di Comano di Sopra e di Comano di Sotto.

La delimitazione del comprensorio del PRP corrisponde alle seguenti zone di PR in vigore (vedere Figura 1 e **Allegato 1**):

Zona nucleo del villaggio	Terra di Sopra e Terra di Sotto
Zona di espansione del nucleo EN	mappali di completazione
Zona residenziale estensiva speciale	mapp. 150 (parte)
Zona residenziale estensiva	mapp. 1128 (parte)
Zona AP-CP	mapp. 102 (chiesa parrocchiale)

Nell'ambito dell'esame preliminare il Dipartimento invitava il Municipio a rivedere tale perimetro, con particolare riferimento alla Zona di espansione del nucleo (ZEN) solo in parte compresa nel perimetro stesso.

Nel 2002 il Municipio aveva pure istituito una zona di pianificazione (nel frattempo scaduta) con lo scopo di ridurre il campo d'applicazione degli art. 48 e 49 NAPR del PR in vigore relativi agli interventi nella Zona del nucleo del villaggio e nella Zona di espansione del nucleo ed elaborare un Piano regolatore particolareggiato (PRP) dei nuclei. Questa zona di pianificazione è stata ripresa dal perimetro di PRP nel frattempo elaborato (versione dicembre 2002 aggiornata al mese di dicembre 2003) con alcune modifiche e riduzioni. La proposta di PRP prevedeva inizialmente un perimetro più ampio che comprendeva il nucleo storico di Comano di sopra, il nucleo storico di Comano di sotto e la fascia compresa fra i due nuclei (località Prospò e S. Rocco). Successivamente il Municipio ha effettuato approfondimenti che hanno portato alla modifica sostanziale dell'ambito compreso nel piano particolareggiato.

Il perimetro di PRP è stato infatti ridotto fino alla situazione attuale in base ai seguenti criteri:

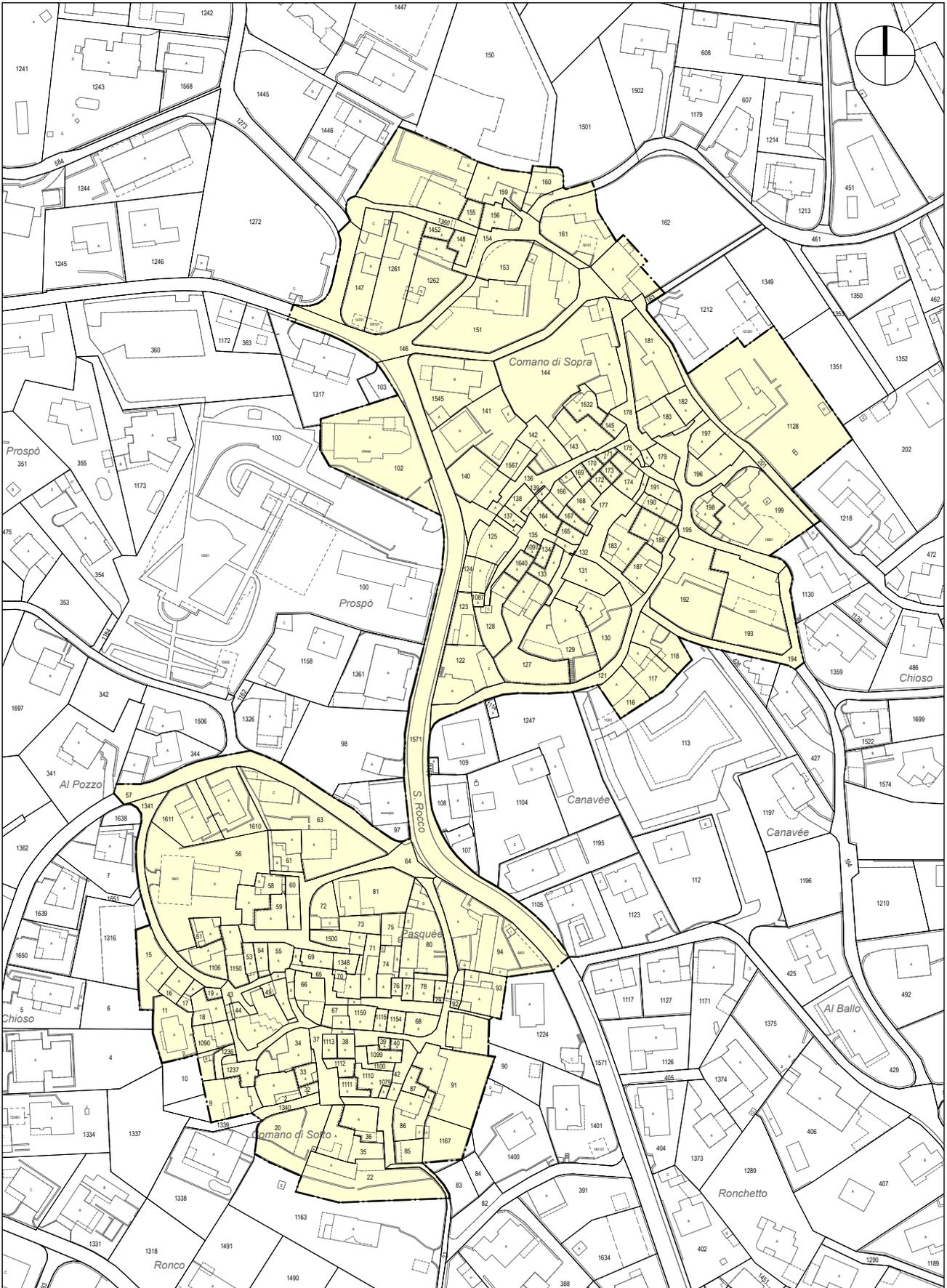
- esclusione delle aree con vincoli di pubblica utilità (attrezzature e costruzioni di interesse pubblico) ad eccezione della chiesa parrocchiale
- esclusione dei posteggi pubblici previsti dalla prima proposta di PRP.

Si ritiene infatti che la proprietà e l'interesse pubblico di queste zone possano garantire da parte del Municipio una maggiore possibilità di controllo sull'inserimento urbanistico e sulla qualità architettonica indipendentemente dalla presenza di un piano particolareggiato.

L'adozione di questi criteri ha portato a concentrare il perimetro di PRP intorno ai nuclei di villaggio veri e propri (Zona del nucleo del villaggio NV), ancora oggi caratterizzati dall'edificazione compatta e dall'unità delle volumetrie. Oltre alle zone NV, il perimetro di PRP comprende in particolare anche alcune zone di espansione del nucleo ZEN.

Sono stati scelti i sedimi compresi in zona ZEN che completano l'edificazione fra le zone NV e le strade pubbliche (via Cantonale e via al Pozzo). Si tratta in generale di sedimi privati, per i quali si ritiene particolarmente importante l'allestimento di uno strumento pianificatorio (PRP) che garantisca la tutela e la valorizzazione di tutto il patrimonio architettonico, urbanistico ed artistico. In base a queste motivazioni, nell'ambito del presente aggiornamento non è stato ampliato il perimetro di PRP.

Figura 1 Perimetro di studio del PRP



1.4. PROCEDURA E FORMA

Appare opportuno riassumere brevemente l'iter dell'elaborazione del PRP per illustrare la complessità e l'importanza che questo tema assume per la pianificazione del Comune.

Dicembre 2002

Nel mese di dicembre 2002 è stata consegnata al Municipio di Comano una **proposta preliminare** di PRP dei nuclei comprendente:

- il rapporto di pianificazione con il modello urbanistico, i piani settoriali (paesaggio, zone, traffico, attrezzature e costruzioni di interesse pubblico) e gli indirizzi normativi
- la raccolta di schede mappale per mappale con indicazioni dettagliate di tipo architettonico ed urbanistico.

La proposta preliminare prevedeva una limitazione incisiva delle possibilità di ampliamento volumetrico degli edifici ed una serie di nuovi vincoli per opere di interesse pubblico (in particolare posteggi a servizio dei nuclei).

2006 - 2007

Il Municipio ha effettuato un'analisi molto approfondita della documentazione consegnata. In particolare fra il 2006 ed il 2007 si sono svolte molteplici riunioni fra il Municipio ed il pianificatore per verificare il PRP sia nel suo assetto generale che nei suoi diversi aspetti di dettaglio. Alla luce di detta analisi il Municipio ha dunque richiesto di modificare gli atti come segue:

- il **perimetro** di studio del PRP deve limitarsi al limite di zona NV del PR in vigore includendo alcuni fondi appartenenti ad altre zone edificabili ma che dal profilo territoriale, morfologico e funzionale rientrano nella sfera d'influenza dei nuclei.
Questa scelta implica l'esclusione dal PRP di tutte le **aree di interesse pubblico** a contatto coi nuclei incluse nella prima proposta preliminare del dicembre 2002. Si tratta in particolare delle sedi per la scuola dell'infanzia e della scuola elementare, degli edifici destinati ad attività per associazioni e per gli anziani e la casa comunale.
Si tratta di una scelta adottata da parte del Municipio per poter riflettere sulla destinazione da assegnare alle diverse zone di interesse pubblico ed eventualmente rivedere la loro attribuzione attualmente prevista dal PR in vigore in termini temporali indipendenti dall'entrata in vigore del PRP;
- si rinuncia alla formazione di **nuovi posteggi pubblici** all'interno del perimetro dei nuclei (come previsto nella proposta preliminare del PRP).
Questa scelta è dettata dalla volontà di verificare la possibilità di eseguire uno o più posteggi pubblici possibilmente coperti all'interno di una futura infrastruttura pubblica (per esempio nuova sede di scuola elementare);

- si rinuncia al divieto di realizzare **nuove autorimesse private** all'interno dei nuclei (come da proposta preliminare).
Il Municipio privilegia un approccio di valutazione caso per caso in sede di esame delle domande di costruzione con particolare attenzione alla raggiungibilità veicolare ed all'aspetto estetico dei manufatti e al loro inserimento nell'ambiente;
- si rinuncia a vincoli di **nuove piantagioni** su sedimi privati;
- si entra nel merito di permettere la posa di **pannelli solari** nei nuclei alla condizione di rispettare determinati criteri di ordine materiale: dimensioni massime, posizione, consistenza, aspetto estetico.

Durante le riunioni il Municipio ha anche deciso:

- di istituire una edificazione orientata su alcuni fondi dopo avere interpellato i proprietari;
- di istituire alcune zone cuscinetto con esclusione dell'edificazione (ma computabili nell'IS) su alcuni fondi limitrofi ai nuclei appartenenti alle zone edificabili contigue.

Febbraio 2008

Nel mese di febbraio 2008 è stata consegnata al Municipio di Comano la documentazione che rispecchiava l'aggiornamento degli atti di PRP in base all'analisi ed alle osservazioni del Municipio.

Nell'ambito di quella documentazione si è ritenuto opportuno integrare nel perimetro di PRP:

- la Chiesa parrocchiale che, pur essendo una costruzione di interesse pubblico, dal profilo urbanistico rappresenta un elemento emergente e chiaramente appartenente all'immagine dei nuclei.
- una piccola superficie del mappale 116 appartenente, secondo il PR in vigore, all'area col vincolo di pubblica utilità per la costruzione della scuola dell'infanzia. Con l'inclusione nel PRP si è rinunciato a tale vincolo limitatamente alla sua estensione sul mappale 116 e si è destinata questa piccola superficie a spazio libero privato (giardino dell'abitazione sul mappale 116).

Il documento è quindi stato trasmesso al Dipartimento del territorio, per esame preliminare

Novembre 2009

Nel mese di novembre 2009 il Dipartimento del territorio ha trasmesso al Municipio il proprio esame preliminare di merito (25-11-2009). L'esame preliminare cantonale può dirsi sostanzialmente positivo.

Le osservazioni del Cantone riguardano in particolare il piano del traffico (posteggi) ed il piano delle zone (nuovi tasselli edilizi). Altre questioni di dettaglio sollevate riguardano sia i piani settoriali sia le norme di attuazione.

Gennaio 2010

Nel mese di gennaio 2010 la Planidea SA ha elaborato la propria presa di posizione sull'Esame preliminare cantonale del 25-11-2009.

Nell'ambito di questa presa di posizione in alcuni casi si sono formulate proposte che tengono conto delle osservazioni del Cantone; in altri casi si sono espresse considerazioni sul metodo da utilizzare al fine di effettuare i necessari approfondimenti.

Ottobre 2010

Nel mese di ottobre 2010 (verbale di riunione municipale 26-10-2010) il Municipio ha formulato le proprie osservazioni sull'esame preliminare cantonale e sulla relativa presa di posizione di Planidea SA.

2011-2017

Il Municipio ha effettuato ulteriori verifiche ed approfondimenti del PRP, nonché ha riscontrato l'opportunità di predisporre il PRP all'adeguamento alla Lst.

La presente documentazione rispecchia pertanto l'aggiornamento degli atti di PRP in base all'esame preliminare cantonale, all'informazione e partecipazione pubblica ed alle decisioni di merito del Municipio.

Infatti, l'art. 117 Lst prescrive che *“le procedure in corso prima dell'entrata in vigore di questa legge [Lst] sono concluse secondo il diritto anteriore [Lalpt]”*.

Tuttavia, per la forma dei documenti e per quanto possibile **si è già tenuto conto delle prescrizioni Lst**, in modo da facilitare il successivo adeguamento di tutto il PR appunto alle prescrizioni Lst, come illustrato al cap. 3.2 del presente rapporto.

1.5. APPROCCIO METODOLOGICO

L'approccio dell'elaborazione del PRP dei nuclei di Comano è caratterizzato dalle seguenti tappe.

- 1° tappa. Analisi storico-territoriale

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

- 2° tappa. Esame della situazione recente

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

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

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

- 3° tappa. Elaborazione del modello urbanistico e delle schede analitico-normative edificio per edificio

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

Come base di lavoro per l'allestimento delle schede analitico-normative è stata dapprima eseguita una catalogazione di tutti gli edifici, a seconda delle loro caratteristiche, in cinque categorie che corrispondono ad altrettante filosofie o modalità di intervento: dalla tutela della sostanza architettonica originale per gli edifici di particolare valore, alla ristrutturazione di edifici rustici, alla nuova edificazione di complemento del tessuto edilizio esistente.

Le indicazioni di progetto delle schede si riferiscono alle filosofie delle categorie di intervento (presentate nel dettaglio nel capitolo 7.2.1).

- 4° tappa. Trasposizione del modello urbanistico in atti di PRP

Si è trattato da una parte di elaborare le componenti settoriali dei piani di PRP (piano delle zone e piano dell'urbanizzazione) e dall'altra di sviluppare le norme per la gestione degli interventi sugli edifici (principali e accessori), gli spazi liberi ed altri elementi di complemento all'edificazione (passaggi coperti, muri, ecc.).

Tali norme (ora definite in base alla Lst come "regolamento edilizio") affrontano per esempio il tema degli ampliamenti orizzontali e verticali, il trattamento delle facciate, le aperture, i materiali e rappresentano lo sviluppo dettagliato della prima stesura in forma descrittiva contenuta nel Piano di indirizzo.

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

Principio d'ordine culturale

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

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

Principio d'ordine pianificatorio

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

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

1.6. CONTENUTO DEL RAPPORTO

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

- Analisi storico-territoriale

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

- Esame preliminare

Sono descritte le decisioni del Municipio sull'Esame preliminare cantonale del 25-11-2009.

- Adeguamento alla Lst

Sono precisate indicazioni di carattere formale relative all'adeguamento del PRP alla nuova Lst.

- Modello urbanistico, schede analitico-normative e piano d'assieme delle categorie di intervento

Sono descritti:

- la struttura territoriale futura auspicata illustrata dal modello urbanistico in particolare per quanto riguarda lo sviluppo del tessuto costruito e degli spazi liberi privati;
- la struttura ed i contenuti delle schede analitico-normative con il piano d'assieme delle categorie di intervento;
- le categorie di intervento e le relative filosofie.

- Piani settoriali

Il modello urbanistico è trasposto in piani settoriali (zone, urbanizzazione). Nella descrizione delle componenti dei diversi piani settoriali vengono anticipati e descritti i contenuti delle norme di PRP.

- Regolamento edilizio

Si rimanda al fascicolo del regolamento edilizio, salvo alcune precisazioni di dettaglio.

- Programma di realizzazione

Sono illustrate le possibili conseguenze finanziarie a carico del Comune conseguenti alle scelte operate col PRP.

2. ANALISI STORICO-TERRITORIALE

2.1. PREMESSA

Sono stati consultati i seguenti documenti:

- Orfeo Bernasconi, *Un Comune ticinese: Comano. Il villaggio e la gente*, in: A.A.V.V., 1992, II, *La Svizzera. Vita e cultura*, Bellinzona, Edizioni casagrande.
- Vittorio F. Raschèr, Mario Frasa, 1984, *Malcantone – Repertorio toponomastico ticinese. Comano*, Zurigo-Bellinzona, Cento di ricerca per la storia e l'onomastica ticinese.
- Aldo Rossi, Eraldo Consolascio, Max Bosshard, 1979, *La costruzione del territorio del Cantone Ticino*, Venezia, Fondazione Ticino nostro.
- Cartine topografiche nazionali della serie Dufour e Siegfried.
- Piano corografico di Comano del 1933.
- Archivio fotografico del Comune (ex archivio Wyss).

È inoltre stato consultato l'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS), di cui si è tenuto conto nelle scelte pianificatorie di PRP; i nuclei di Comano sono classificati da questo inventario come villaggi di importanza regionale (vedere **Allegato 2**).

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

2.2. EVOLUZIONE STORICA

Situazione a metà del 1800

Dall'estratto della cartina topografica Dufour del 1854 (Figura 2) si può osservare che:

- i due nuclei originari di Comano si attestano su due promontori che fanno parte del comparto collinare di San Bernardo;
- il nucleo più sviluppato è quello di Terra di Sopra;
- è presente un sentiero che attraversa i due nuclei (attuale Via Cantonale) e collega Comano a Porza;
- la distinzione fra tessuto costruito e paesaggio circostante è netta. I terreni intorno ai nuclei sono prevalentemente vigneti, orti, prati, campi.

Figura 2 Estratto della cartina topografica Dufour del 1854 (1:25'000).



Situazione a metà del 1900

Dall'osservazione degli estratti della mappa Siegfried del 1952 (Figura 3) e del piano corografico del 1933 (Figura 4) si possono esprimere le seguenti osservazioni:

- sono riconoscibili tre insediamenti distinti con le seguenti tipologie insediative:

- Nucleo di Terra di Sopra

Gli edifici a monte si allineano alle curve di livello rivolgendo le facciate principali verso sud-est. Gli edifici centrali e quelli a valle sono perpendicolari alle curve di livello e formano una trama a pettine i cui spazi vuoti sono rappresentati da stretti vicoli e slarghi assimilabili a piazzette.

- Nucleo di Terra di Sotto

Gli edifici si allineano lungo vicoli che corrono in direzione est-ovest e si orientano verso sud.

- Frazione di Cantone

Si tratta di un'aggregazione di stabili a nord di Comano di Sopra. Gli edifici si allineano alle curve di livello ed ai muretti e vigneti rivolgendo le facciate principali in direzione sud-ovest.

- si riconoscono alcuni edifici pubblici isolati e staccati dai nuclei attestati lungo la strada di collegamento fra i due insediamenti
 - la chiesa di Santa Maria della Purificazione
 - l'oratorio di San Rocco
 - l'edificio che ospita l'attuale casa comunale (antica latteria)
 - lo stabile della ex scuola dell'infanzia
 - l'edificio che ospita la sala multiuso (vecchio Municipio e scuola elementare).

In mancanza di spazi pubblici chiaramente individuabili all'interno dei nuclei, la strada rappresenta, grazie alla presenza delle infrastrutture citate sopra, lo spazio aggregativo pubblico del Comune.

Figura 3 Estratto della cartina topografica Siegfried del 1952 (1:10'0000).

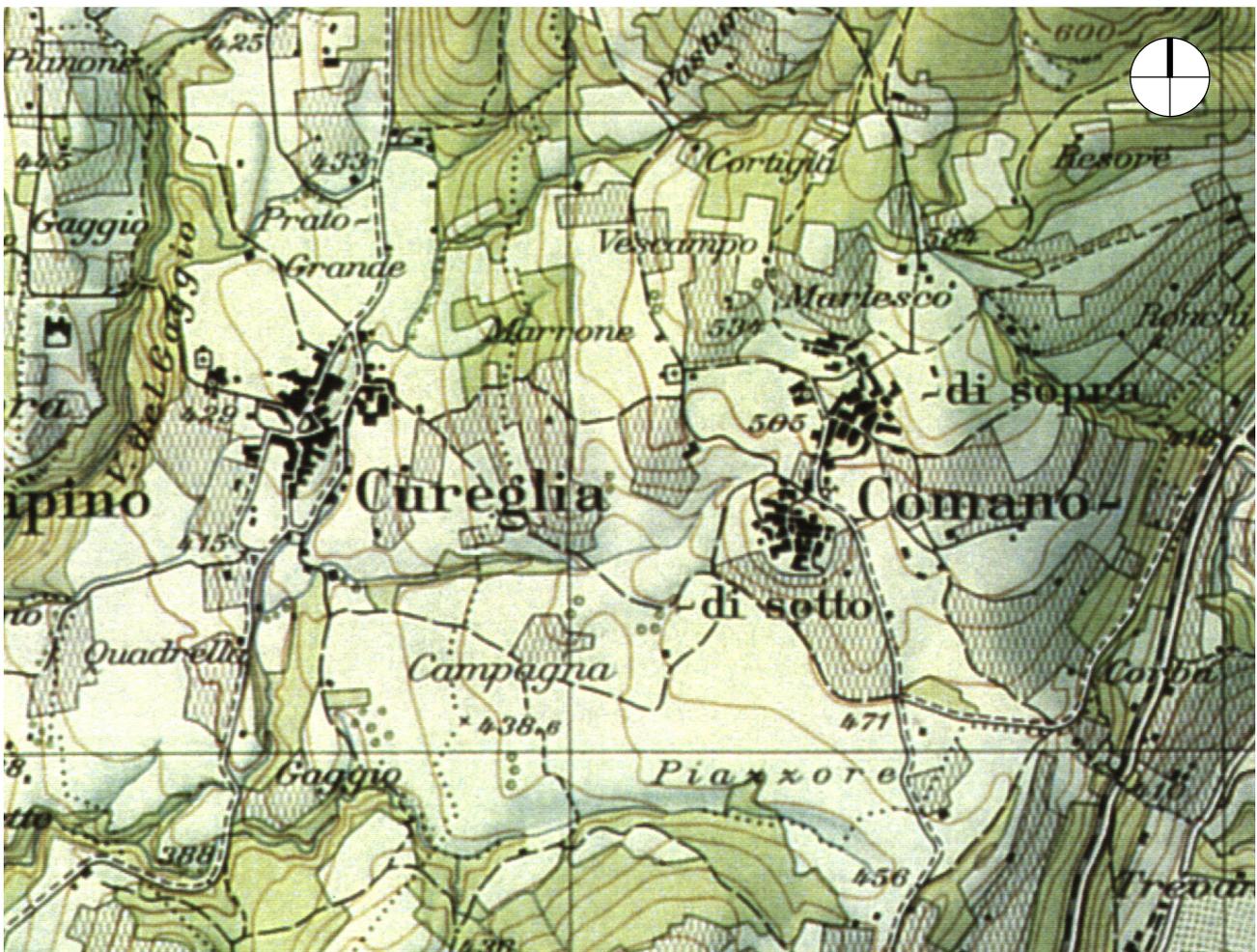
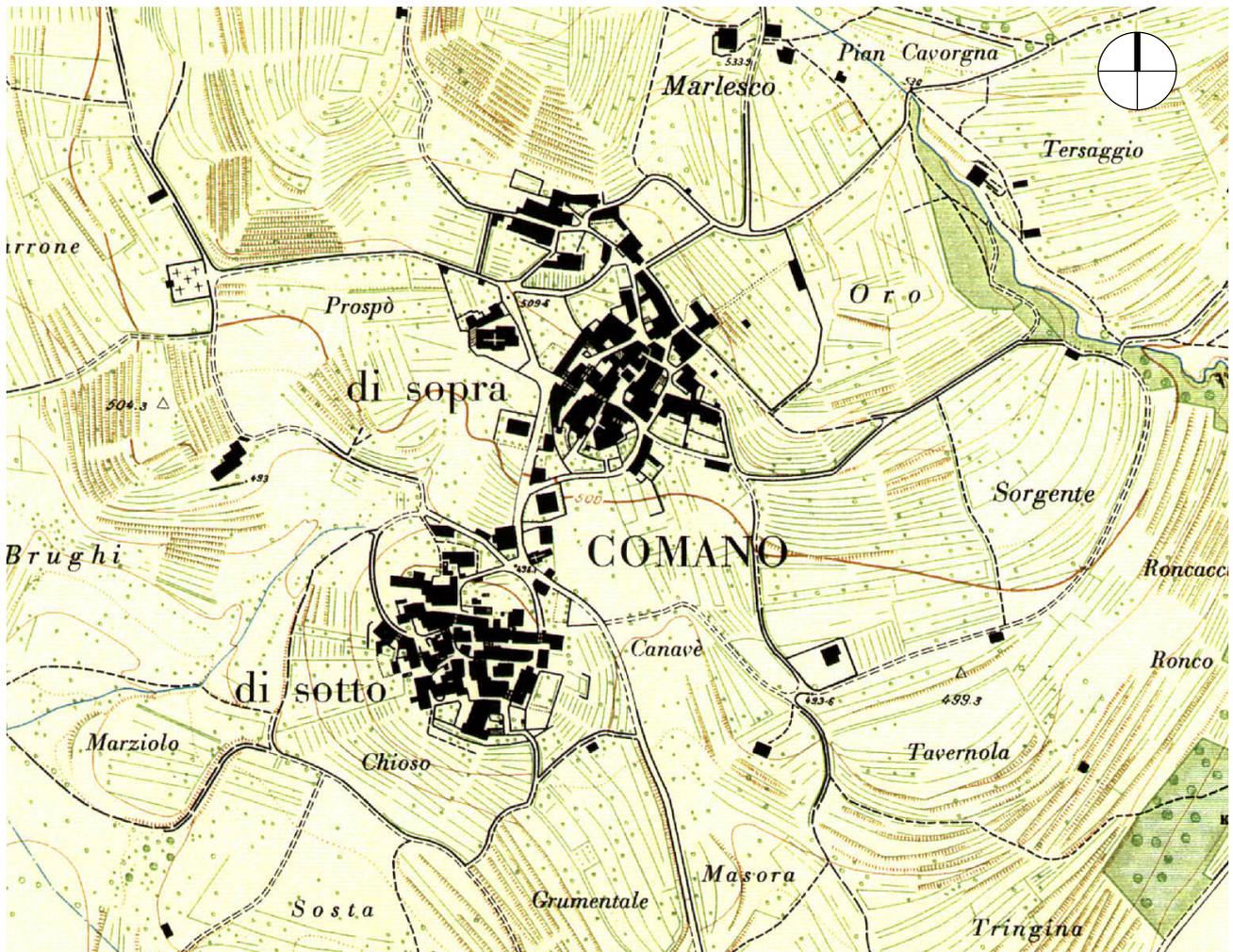


Figura 4 Estratto del piano corografico del 1933 (1:5'000).

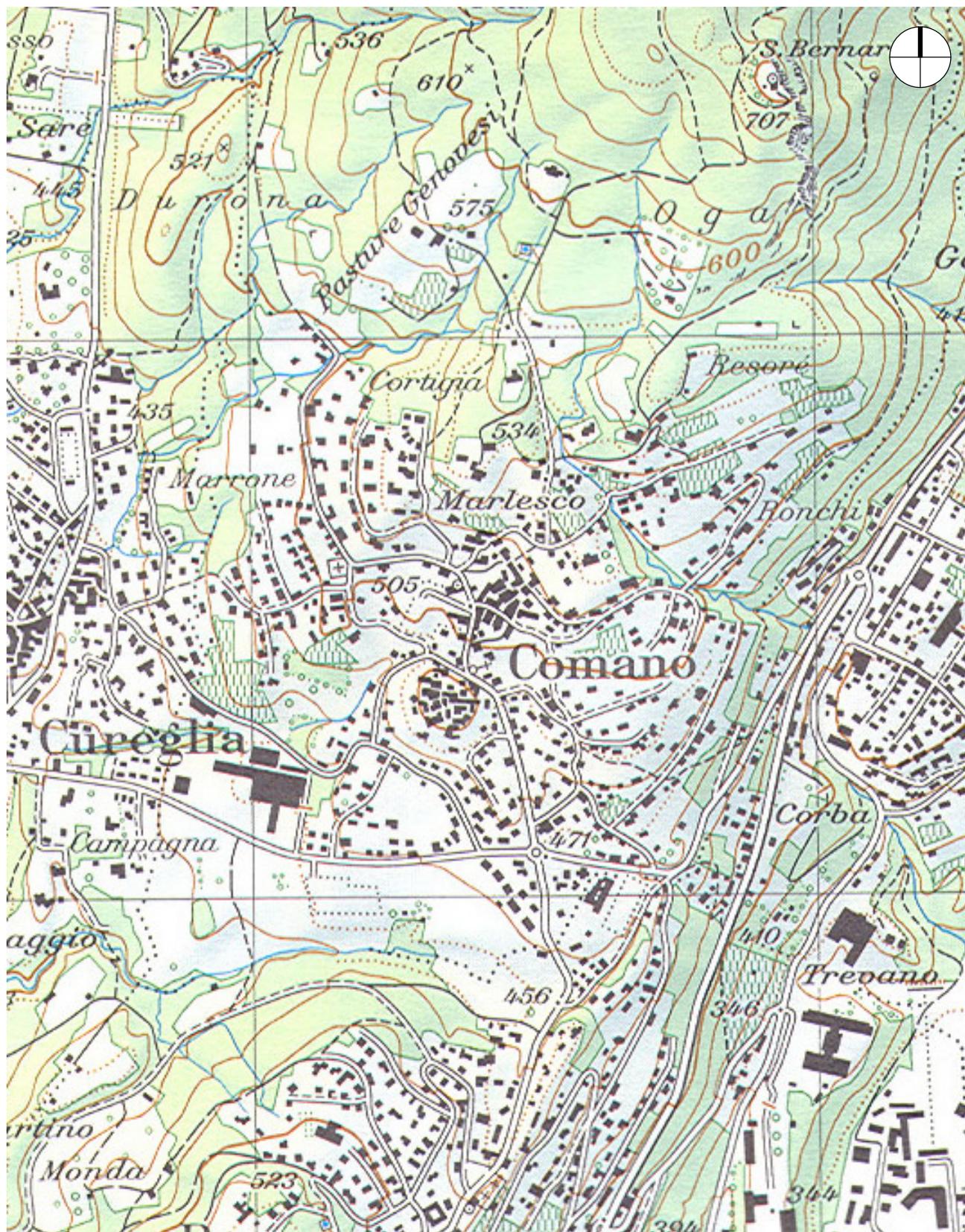
2.3. SITUAZIONE ODIERNA

Dall'osservazione della cartina topografica del 2003 (Figura 5) si possono esprimere le seguenti osservazioni:

- l'antica struttura compatta dei nuclei non è più percepibile. L'edificazione sparsa sul territorio attorno ai nuclei ha intaccato i loro confini esterni disperdendone la struttura all'interno delle nuove zone edificabili ed affievolendone l'immagine. I nuclei sono inglobati nell'ampia cintura urbana della Città di Lugano;
- la strada di collegamento con Porza perde il suo carattere di spazio urbano aggregativo dei due nuclei per acquistare sempre più la forma di un semplice asse veicolare di attraversamento, in particolare per raggiungere i nuovi quartieri residenziali a nord.

Il fenomeno della progressiva edificazione sparsa delle campagne intorno ai due nuclei di Comano è ben visibile dal paragone fra le due fotografie del 1925 e del 1984.

Figura 5 Estratto della cartina topografica del 2003.



Fotografia 1 Vista di Comano nel 1925 (Fonte: archivio fotografico Wyss).



Fotografia 2 Vista di Comano nel 1984 (Fonte: Comune di Comano).



In base ai sopralluoghi effettuati per analizzare ogni singolo edificio facente parte del tessuto edilizio dei nuclei sono state individuate le seguenti particolarità:

- sono pochi gli edifici nobili con tratti di pregio. I nuclei sono perlopiù costituiti da edifici abitativi con **configurazione architettonica semplice**, diversi dei quali già ristrutturati. Originariamente è probabile che sussistessero molte più stalle ed edifici agricoli che con il tempo sono stati trasformati in abitazioni;
- molto utilizzato per il rivestimento esterno delle facciate è l'**intonaco grezzo** o rustico dai colori terrosi. Pochi sono gli edifici tinteggiati su intonaco liscio e per lo più si tratta di ristrutturazioni recenti;
- negli spazi liberi interni ai nuclei sono state realizzate alcune costruzioni recenti che sembrano **avulse dal contesto territoriale** in cui si trovano;
- alcuni **ampliamenti volumetrici** di edifici esistenti alterano la conformazione naturale dell'impianto urbanistico dei nuclei;
- su alcuni fondi appartenenti alle limitrofe zone edificabili sono state realizzate costruzioni in posizione **troppo ravvicinata** ai nuclei;
- alcune ristrutturazioni recenti di edifici esistenti spiccano per la loro capacità di interpretare in maniera **contemporanea** l'architettura tradizionale;
- le misure di moderazione del traffico sulla **Via Cantonale** possono rappresentare un primo passo verso l'acquisizione di un carattere sempre più di "spazio pubblico" e sempre meno di semplice attraversamento veicolare.

Attraverso il PRP si intende introdurre alcuni strumenti pianificatori per salvaguardare i nuclei da interventi inopportuni e rafforzare la loro identità sia verso l'interno che verso l'esterno.

3. ESAME PRELIMINARE CANTONALE E INFORMAZIONE PUBBLICA

3.1. ESAME PRELIMINARE CANTONALE

Nella tabella seguente vengono sintetizzate le principali decisioni del Municipio sull'Esame preliminare 25-11-2009, di cui si tiene conto nel presente aggiornamento di PRP:

Decisione del Municipio su esame preliminare	Modello urbanistico	Piano settoriale <i>La/pt</i>				NAPRP <i>La/pt</i>
		PA	ZO	TR	AP	
Conferme rispetto al Piano d'indirizzo febbraio 2008						
Esclusione delle altre zone EN dal PRP	X	x	x	x	x	
Non accettazione dell'inserimento del perimetro di rispetto relativo alla Chiesa parrocchiale di S. Maria della Purificazione		x				
Eventuale inserimento della zona d'interesse archeologico attorno all'oratorio di S. Bernardo, da valutare nella prossima revisione di PR		x				
Nuovo tassello mapp. 147, 1261, 1262: si confermano i nuovi tasselli in contiguità con gli edifici esistenti, come da Piano d'indirizzo di PRP febbraio 2008	X		x			
Rinuncia al vincolo di posteggio (P1) sul mapp. 153				x		
Mantenimento della rete delle strade pedonali come da Piano d'indirizzo di PRP febbraio 2008; rinuncia a nuovi tratti pedonali segnalati dal Cantone				x		
Modifiche rispetto al Piano d'indirizzo febbraio 2008						
Rinuncia alla possibilità, generalizzata o tramite deroga, di "reinterpretazione" del linguaggio contemporaneo in chiave moderna per le categorie del riattamento particolare e della nuova edificazione	X					x
Estensione della tutela cantonale della Chiesa parrocchiale anche al sagrato con i relativi muri ed alla croce		x				x
Inserimento di possibilità e modalità di concessione del contributo finanziario alla conservazione dei beni culturali						x
Inserimento beni culturali di interesse locale		x				x
Verifica delle alberature protette del Piano d'indirizzo di PRP febbraio 2008		x				
Nuovo tassello mapp. 94: si conferma il nuovo tassello ponendo come altezza massima l'altezza del volume basso al sub. A	x (+ scheda)		x			
Nuovo tassello mapp. 144: si riduce l'ingombro del nuovo tassello	x (+ scheda)		x			
Nuovo tassello mapp. 1545: edificio già realizzato	x (+ scheda)		x			
Considerazioni relative al fabbisogno di posteggi pubblici a servizio del nucleo				x		
Conferma possibilità di realizzare autorimesse e posteggi privati nel nucleo, subordinata a condizioni di carattere qualitativo				x		x
Linee di costruzione non sono più previste a PRP			x	x		
Divieto di posa di cappotto esterno (isolazione) con deroghe						x
Rinuncia alla possibilità di richiedere la licenza preliminare per gli interventi nel PRP dei nuclei; obbligo contatto con UTC						x

Di seguito sono descritte le decisioni del Municipio sull'esame preliminare cantonale sopra elencate. I nomi degli atti di PRP presenti in questo capitolo si riferiscono ancora alla Lalpt.

I restanti aggiornamenti, effettuati dopo l'Esame preliminare, sono visibili dai documenti di PRP.

Conferme rispetto al Piano d'indirizzo febbraio 2008

▪ ***Limiti del PRP***

Il perimetro di PRP è stato confermato come da Piano di indirizzo (vedere cap. 1.3), con una modifica puntuale ai mapp. 83-84-1167parz, che vengono mantenuti nella zona EN esterna al PRP. Si tratta di sedimi posti a quota inferiore del nucleo ed in particolare esterni all'alto muro di contenimento che chiude il nucleo di Comano di Sotto in corrispondenza del mapp. 1167. Per questi sedimi, vengono tuttavia definite particolari condizioni per l'edificabilità (vedere rapporto relativo alle Varianti a seguito del PRP dei nuclei storici).

PIANO DEL PAESAGGIO

▪ ***Perimetro di rispetto***

Il Dipartimento invita il Municipio ad istituire un perimetro di rispetto per la Chiesa parrocchiale di S. Maria della Purificazione (bene culturale d'interesse cantonale) sulla base dell'art. 22 cpv. 3 LBC del 1997. Il perimetro di rispetto comprende le zone edificabili e non direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con i beni culturali tutelati.

Gli obiettivi dell'inserimento di questo perimetro sono principalmente:

- il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del bene culturale tutelato formato dalla Chiesa e dal suo sagrato.
- la conservazione dell'isolamento del complesso monumentale dalle zone edificabili
- la conservazione degli spazi liberi residui (parchi) che richiamano il contesto agricolo che caratterizzava in passato il comparto.

Gli interventi edilizi all'interno del perimetro di rispetto devono pertanto presentare un corretto rapporto con il bene culturale protetto ed un linguaggio architettonico di buona qualità, anche contemporaneo.

Il Municipio non condivide tuttavia la necessità di inserimento del perimetro di rispetto; ritiene infatti che esso interessa un comparto in larga parte già edificato e di mappali non direttamente a contatto con la chiesa; l'inserimento del perimetro di rispetto comporterebbe pertanto vincoli eccessivi e non proporzionati allo scopo che si intende perseguire.

In questa fase pertanto il Municipio rinuncia all'inserimento del perimetro di rispetto della chiesa parrocchiale. Si osserva inoltre che la parte occidentale del perimetro di rispetto è esterno al perimetro di PRP (mapp. 100, 103, 146, 360, 1173).

▪ Zona d'interesse archeologico

Nell'ambito dell'esame preliminare, il Dipartimento propone l'inserimento della zona di interesse archeologico attorno all'oratorio di San Bernardo e l'articolo relativo alla zona di interesse archeologico ed ai beni archeologici.

Si osserva tuttavia che si tratta di un oggetto esterno al perimetro di PRP e non strettamente connesso al PRP stesso; il suo inserimento sarà pertanto valutato nell'ambito di successive varianti di PR o della prossima revisione di PR.

PIANO DELLE ZONE**▪ Nuovi tasselli mapp. 147, 1261, 1262**

In base all'esame preliminare, la nuova stecca interessa in parte uno "spazio libero significativo" ai sensi del PR in vigore; essa compromette inoltre questo spazio libero che qualifica l'edificio esistente e si pone come ampliamento di un volume che presenta tipologia tipica del nucleo, portando alla formazione di un volume unico non consono al nucleo sia per tipologia sia per dimensioni.

Il Municipio ritiene tuttavia che l'attuale composizione del fronte non sia ben definita né di qualità; pertanto l'ampliamento verso sud degli edifici potrebbe divenire l'occasione per la ricostruzione del fronte stesso. Questi ampliamenti sono stati discussi e condivisi con i singoli proprietari.

Il posizionamento in contiguità con gli edifici esistenti consente inoltre di mantenere lo spazio libero privato a verde verso gli spazi pubblici e la Chiesa.

Il Municipio mantiene pertanto la proposta di ampliamento come da PRP dei nuclei febbraio 2008.

PIANO DEL TRAFFICO

▪ ***Posteggio (P1)***

Il Dipartimento rileva la necessità di rivalutare il vincolo a posteggio di parte del mappale 153 (indicato nel Piano del traffico di PR come posteggio P1). Il vincolo risale infatti al PR in vigore elaborato nel 1986 ed è connesso alla modifica dell'assetto viario di attraversamento del nucleo di Terre di sopra. Inoltre le ridotte dimensioni non consentirebbero di ridurre in modo sostanziale il fabbisogno di posteggi. Di contro, attualmente questa superficie a giardino svolge un importante ruolo all'interno del sistema degli spazi liberi naturali.

Il Municipio rinuncia al vincolo di posteggio pubblico sul mappale 153.

▪ ***Strade pedonali***

Il Dipartimento propone di inserire nei piani di PRP come strade pedonali altre proprietà che si considerino significative, come ad esempio i mappali 1100, 1236 e 1340. Per questi mappali il Dipartimento indica la possibilità di istituire dei vincoli in base al Manuale del piano del traffico.

Di principio, il Municipio osserva che la rete pedonale risulta già completa consentendo l'attraversamento e la fruizione di tutte le parti dei nuclei senza soluzione di continuità. L'inserimento di nuovi tratti di pedonali, che comporterebbero il relativo esproprio, non è pertanto ritenuto opportuno. Si aggiunge che i mapp. 1236 e 1340, segnalati dal Dipartimento, risulterebbero secondari all'interno della rete delle strade pedonali dal momento che consentono esclusivamente l'accesso a fondi privati, senza ricollegarsi ad altri percorsi o spazi pubblici.

Modifiche rispetto al Piano d'indirizzo febbraio 2008

MODELLO URBANISTICO E CONCETTO DI REINTERPRETAZIONE

▪ ***Modalità di intervento***

Per le categorie d'intervento "riattamento particolare" e "nuova edificazione", il Piano d'indirizzo prevedeva la possibilità di "reinterpretazione" in chiave moderna del linguaggio architettonico tradizionale. Nell'ambito dell'esame preliminare, il Dipartimento ravvisa tuttavia una possibile contraddizione fra gli obiettivi di PRP e questa possibilità di "reinterpretazione", ritenendo che la generalizzazione di questo concetto potrebbe portare a interventi squalificanti di fatto poco controllabili.

In considerazione della difficoltà di applicazione e di controllo della "reinterpretazione" e dunque dell'inserimento del linguaggio contemporaneo nei nuclei, il Municipio decide di vincolare i nuovi

interventi, anche per le categorie del “riattamento particolare” e della “nuova edificazione”, all'utilizzo di linguaggio architettonico tradizionale (“imitazione”).

Tale atteggiamento è finalizzato alla conservazione dell'immagine storica dei nuclei attraverso il mantenimento del linguaggio dell'architettura tradizionale.

PIANO DEL PAESAGGIO

▪ ***Beni culturali d'interesse cantonale***

Il Dipartimento conferma i beni culturali di interesse cantonale all'interno del PRP precisando che la tutela della Chiesa parrocchiale comprende anche il sagrato con i relativi muri e la croce.

Il Municipio condivide la precisazione della tutela e completa come segue la descrizione del bene di interesse cantonale:

Chiesa di S. Maria della Purificazione, sagrato con massi cuppellari, relativi muri e croce (mapp. 102).

▪ ***Beni culturali d'interesse locale***

Su indicazione dell'Ufficio beni culturali il Municipio ha proceduto a verificare l'opportunità di tutela locale dei beni segnalati.

In particolare questa verifica è stata effettuata attraverso l'approfondimento relativo alla norma per il contributo finanziario alla conservazione dei beni culturali stessi (vedere paragrafo “Contributo finanziario alla conservazione”) e la consultazione delle schede di censimento del Servizio inventario dell'Ufficio beni culturali - SIBC (vedere **Allegato 3**):

Il Municipio ha quindi deciso di sottoporre a tutela locale una parte degli edifici elencati al punto 3 dell'art. 37 NAPR in vigore (vedere cap. 8.1.5).

▪ ***Contributo finanziario alla conservazione***

Il Cantone auspica che nelle NAPR venga iscritta la possibilità per il Comune di sussidiare opere di restauro relative ai beni culturali tutelati sul piano locale e rammenta che il Cantone partecipa alle spese di conservazione di tali beni in casi eccezionali. Il suo contributo finanziario è subordinato alla partecipazione alle spese da parte del Comune o di altri enti locali e viene concesso solo nel caso in cui sia indispensabile a salvaguardare l'opera (art. 8 cpv. 3 LBC 1997).

Il cpv. 2 dell'art. 8 LBC dispone che il Comune è tenuto a partecipare alle spese in misura proporzionata alle sue capacità finanziarie, salvo che non vi provvedano altri enti locali.

A questo proposito, il Municipio condivide di principio la possibilità di inserimento di beni locali di interesse locale e ne ha approfondito le modalità. In questo senso, il Municipio riformula l'articolo, come esposto al cap. 8.1.5 del presente rapporto.

▪ ***Alberature protette***

Nell'ambito dell'esame preliminare, il Dipartimento valuta positivamente la protezione delle alberature, in particolare poste su fondi privati e di notevole valore; esse infatti conferiscono qualità ed identità ai luoghi. Invita inoltre il Municipio a verificare se nei piani sono riportate tutte le alberature con simili caratteristiche oppure se è necessaria una completazione.

Si osserva che in fase di stesura del Piano di indirizzo, il Municipio ha proceduto agli approfondimenti di merito; una ulteriore verifica è stata effettuata nel presente aggiornamento degli atti. Le alberature protette già individuate nella precedente fase pianificatoria sono state confermate, con le seguenti eccezioni:

- Eliminazione di due alberi rispettivamente al mapp. 63 (non di particolare pregio) e dal mapp. 1128 (tagliato)
- Aggiunta di alberi, considerati di pregio dal profilo naturalistico, ai mapp. 144, 153 e 1128.

PIANO DELLE ZONE

▪ ***Nuovo tassello mapp. 94***

In base all'esame preliminare, il nuovo tassello previsto è posto di fronte ad un monumento protetto che dovrebbe rimanere preminente e che è già in parte sacrificato ai bisogni viari.

Il Municipio ritiene tuttavia che il nuovo tassello completa e ricomponi il fronte sulla strada cantonale attualmente frammentato e squalificante per la presenza di una tettoia provvisoria contigua all'edificio esistente al sub. A. Inoltre si ritiene che il nuovo tassello risulta distaccato dalla cappella situata più a nord sul lato opposto della strada, mantenendone inalterata la possibilità di percezione e fruizione. Il nuovo volume si pone infatti all'interno di un sedime già in parte edificato, ben delimitato dal muro esistente su strada.

Si conferma pertanto il nuovo tassello ponendo tuttavia come altezza massima l'altezza del volume basso esistente al sub. A, in modo da ridurne ulteriormente l'impatto. La scheda analitico - normativa viene modificata di conseguenza.

▪ ***Nuovo tassello mapp. 144***

In base all'esame preliminare, il nuovo tassello non è consono al nucleo per dimensioni e profondità. Esso si pone inoltre di fronte ad una delle più importanti case del nucleo di Comano (mapp. 181) svalutando sia l'edificio monumentale sia il contesto di pregio all'incrocio di tre pedonali.

Di contro sarebbe auspicabile il prevalere dello spazio libero per la ridefinizione della piazzetta interna.

La nuova proposta edificatoria formulata in questa sede risponde ai seguenti obiettivi:

- tenere in conto gli elementi evidenziati nell'esame preliminare cantonale
- in particolare mantenere la prevalenza della Casa Ca' Salvada (mapp. 181)
- mantenere la visuale di pregio che si ha sulla chiesa parrocchiale dalla via Roda, strada pedonale di accesso da nord - est al nucleo di Comano di Sopra. Questa visuale è resa possibile dall'apertura esistente fra gli edifici ai mapp. 162 e 181 e deve essere preservata, anche se ad oggi in parte ridotta dalla presenza dell'edificio al mapp. 1545.

Questa visuale sulla chiesa contribuisce a sottolineare l'emergenza di questo edificio di pregio (bene culturale cantonale) rispetto allo spazio interno ed esterno al nucleo (vedere Figura 7).

- valorizzare la piazzetta esistente. La forma della piazzetta è quella originale, visibile nelle mappe storiche. Tuttavia attualmente è presente l'accesso ad un box che squalifica lo spazio libero antistante; inoltre, il confine fra spazio pubblico e spazio privato risulta debolmente definito in parte dalla diversa pavimentazione in parte dal box stesso.

Pertanto, nella scheda relativa al tassello al mapp. 144, l'ampliamento particolare viene subordinato alle seguenti condizioni, che hanno carattere vincolante:

- corretto rapporto con muro di cinta, edificio principale esistente e edificio al mapp. 181
- per il box esistente, riqualificazione con eliminazione porta autorimessa esistente o demolizione con possibilità di ricostruzione; ridefinizione cinta muraria verso area pubblica.

Figura 6 Piazzetta in fondo a Strécia dar Prevòst



Figura 7 **Visuale sulla chiesa dalla via Roda**

▪ ***Nuovo tassello mapp. 1545***

In base all'esame preliminare, il nuovo tassello previsto dal piano di indirizzo del PRP si affianca ad un edificio esistente che non presenta la tipologia di nucleo. Esso si pone inoltre al centro di un'area libera importante di fronte alla chiesa parrocchiale; la chiesa era infatti storicamente isolata al margine dei due nuclei. Pertanto il Cantone propone la tutela almeno parziale dell'area libera; in caso si valuti di confermare la nuova edificazione, propone una posizione marginale.

Bisogna constatare che ad oggi il mapp. 1545 è già stato edificato, come visibile in mappa.

In quanto si tratta di un edificio di recente costruzione, che presenta caratteristiche estranee al contesto di nucleo, esso viene attribuito alla categoria del riattamento particolare con possibilità, di conseguenza e secondo le norme di PRP, di essere demolito. In caso di ricostruzione, il Municipio potrà imporre la modifica della volumetria e dell'ubicazione preesistente, per garantire l'adeguato inserimento del nuovo edificio nel contesto.

PIANO DEL TRAFFICO

▪ ***Allargamento via San Bernardo***

L'ampliamento della via San Bernardo è un intervento previsto dal PR in vigore.

Alla luce dell'importante sviluppo edilizio nella zona alta del comune il municipio ritiene opportuno salvaguardare la possibilità di un eventuale ampliamento della strada per permettere una migliore circolazione in via San Bernardo. Pertanto si mantiene ciò che il PR in vigore indica per il futuro della via San Bernardo.

▪ *Posteggi pubblici*

Il Dipartimento rileva la necessità di specificare il calcolo del fabbisogno di posteggi pubblici per i nuclei al fine di motivarne il numero ed il dimensionamento.

Il Municipio ha deciso di escludere le zone a posteggio dal perimetro di PRP dei nuclei. Questa scelta è dettata dalla volontà di affrontare la tematica relativa ai posteggi pubblici nell'ambito della prossima revisione di PR, nell'ambito della quale verrà anche aggiornato il calcolo del fabbisogno.

▪ *Autorimesse e posteggi privati*

Il Dipartimento non condivide la scelta del Municipio di ammettere nuove autorimesse nel nucleo, sebbene il Municipio sottoponga questi interventi al rispetto di specifiche condizioni di tipo estetico – architettoniche. Secondo il DT, l'inserimento di autorimesse al piano terreno di edifici del nucleo (in stretto contatto con i caratteristici vicoli e passaggi pubblici) potrebbe infatti comportare delle conflittualità con la qualità e l'attrattiva del nucleo e con gli obiettivi del PRP

Come detto, il calcolo del fabbisogno di posteggi pubblici all'interno dei nuclei sarà effettuato alla scala dell'intero Comune nell'ambito della prossima revisione di PR (vedere cap. 8.2.4).

Per rispondere al fabbisogno di posti-auto per i nuclei, a breve-medio termine il Municipio ammette la formazione di nuove autorimesse private all'interno dei nuclei, ma subordinatamente a criteri qualitativi (vedere cap. 8.2.5).

▪ *Linee di costruzione*

Il Dipartimento segnala la necessità di inserire le linee di costruzione anche nel Piano del traffico.

Nell'ambito del presente aggiornamento di PRP le linee di costruzione non sono più previste.

NORME D'ATTUAZIONE DEL PRP

▪ ***Risanamento energetico – cappotto esterno***

Il Dipartimento invita il Municipio a riconsiderare il divieto della posa di strati isolanti sulle facciate esterne del nucleo alla luce delle recenti modifiche della LE. La LE va infatti nella direzione di consentire gli interventi di risanamento energetico (es. isolamento a cappotto) degli edifici esistenti in deroga agli indici ed alle distanze da confini ed edifici. Secondo il Dipartimento sarebbe possibile individuare alcune tipologie di intervento nelle quali sia possibile l'utilizzo di "cappotti esterni" (es. per gli ampliamenti), restando fermi gli aspetti di tutela delle caratteristiche delle costruzioni esistenti.

Il Municipio ritiene importante mantenere la forma e l'aspetto degli edifici originari dei nuclei. Pertanto conferma il divieto di posa dell'isolazione esterna sugli edifici esistenti. Al fine di tenere in conto le recenti modifiche delle leggi superiori, vengono tuttavia ammesse deroghe a tale divieto in casi specifici.

▪ ***Domande di costruzione***

Il Dipartimento invita il Municipio a distinguere, all'interno delle domande di costruzione, quelle per le quali sia obbligatoria la presentazione di una domanda di costruzione preliminare accompagnata dalla documentazione fotografica e dal rilievo dell'edificio esistente. Il Dipartimento ritiene infatti che questo obbligo potrebbe essere applicato in base all'entità e quindi al possibile impatto dell'intervento.

L'art. 15 LE prevede infatti la possibilità di richiedere la licenza preliminare se è necessario chiarire questioni generali, come costruzioni fuori delle zone edificabili, nei nuclei storici e su grandi superfici.

Il Municipio ha provveduto all'approfondimento del tema per rapporto alle esigenze di gestione e controllo dell'attività edilizia nei nuclei; esso ritiene tuttavia non opportuno l'inserimento dell'obbligo di domanda di costruzione preliminare, indipendentemente dalla tipologia di intervento. Questa valutazione si basa sulla prassi sinora adottata dal Municipio, che consente a quest'ultimo un sufficiente controllo sulla qualità degli interventi proposti. Il Municipio ha per contro ritenuto opportuno inserire l'obbligo per l'istante di contattare l'ufficio tecnico comunale prima di allestire la domanda di costruzione al fine di esporre le intenzioni progettuali.

3.2. INFORMAZIONE PUBBLICA

Il piano regolatore particolareggiato dei nuclei di Comano è stato presentato alla popolazione in data 17 maggio 2018 e poi messo a disposizione per 30 giorni. Sono pervenute 8 osservazioni. La sintesi e la presa di posizione del Municipio su tali osservazioni sono contenute nel documento “PRP Nuclei storici di Comano di Sopra e Comano di sotto. Commento alle osservazioni della popolazione”, a cui si rimanda.

4. ADEGUAMENTO ALLA LST

Il 1° gennaio 2012 sono entrati in vigore la Legge sullo Sviluppo Territoriale (LST) ed il relativo regolamento d'applicazione (RLST).

Essi sostituiscono la Legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (Lalpt) e il relativo Regolamento d'applicazione (RLalpt), nonché il Decreto sulla protezione delle Bellezze Naturali (DLNB).

La Lst prevede di:

- gestire gli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali
- organizzare i dati digitali in modo da produrre i seguenti due piani per la stampa (e non più tre, come i precedenti):
 - piano delle zone, che riassume i precedenti piani delle zone, del paesaggio e delle AP-CP e suddivide il comprensorio comunale in tipologie di zone definite dalla legge;
 - piano dell'urbanizzazione, che riassume i piani del traffico e dei servizi pubblici
- allestire il regolamento edilizio, in sostituzione delle attuali “Norme di attuazione“, secondo contenuti minimi stabiliti dalla legge, con uniformità di contenuti e parità di trattamento tra i Comuni ticinesi.
- allestire il programma di urbanizzazione, fondato sul compendio dello stato d'urbanizzazione e coordinato con il Piano d'urbanizzazione e il Piano finanziario.

Con il presente incarto, ed in ottica di compatibilità con Lst, sono stati impostati i seguenti documenti:

- il piano delle zone - con struttura secondo LST e stampa cartacea in scala 1:1'000
- il piano di urbanizzazione - con struttura secondo LST e stampa cartacea in scala 1:1'000
- il regolamento edilizio
- il rapporto di pianificazione ed il programma di realizzazione
- il programma di urbanizzazione

In più, trattandosi di un piano particolareggiato, sono presenti anche documenti che non sono previsti normalmente dalla Lst per un piano regolatore e che sono infatti specifici di uno strumento che presenta un maggior livello di dettaglio, quale appunto il piano particolareggiato:

- modello urbanistico (indicativo)
- schede analitico-normative (per la maggior parte indicative)
- piano d'insieme delle categorie di intervento (per la maggior parte vincolante)

È infine da osservare che il DT non ha ancora definito come i PRP debbano essere inseriti nella banca dati cantonale. Qui si è impostato i lavori affinché un inserimento in banca dati sia in ogni caso possibile.

5. DELIMITAZIONE E SCOPO DEL PRP

Come detto, il perimetro del PRP delimita i due nuclei storici del comune al fine di tutelarne e valorizzarne il patrimonio edilizio e gli spazi liberi. Queste due componenti sono complementari e concorrono a caratterizzare la struttura urbana di questi comparti di pregio. Il perimetro comprende pure alcune aree di contorno, libere o costruite, comunque strettamente connesse ai nuclei storici dal profilo urbanistico e paesaggistico.

6. MODELLO URBANISTICO

6.1. PREMESSA

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

Le **schede analitico-normative**, con il **piano d'insieme delle categorie di intervento**, forniscono indicazioni di tipo urbanistico ed architettonico puntuali (per i singoli mappali) e rappresentano anch'esse una guida per gli interventi dei privati e dell'Ente pubblico al fine di realizzare gli obiettivi del PRP.

Modello urbanistico e schede analitico-normative sono dunque due strumenti che agiscono su due livelli distinti ma complementari: generale (quadro complessivo – modello urbanistico) e puntuale (singolo edificio – schede analitico-normative con il piano d'insieme delle categorie di intervento).

6.2. MODELLO URBANISTICO

Gli elementi del modello urbanistico sono i seguenti:

- Insedimenti

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

- **Nuove edificazioni** possibili (ampliamenti orizzontali in forma di completamento del tessuto edilizio)

In linea generale l'altezza va riferita a quella di edifici nelle vicinanze. Prescrizioni particolari sono fornite nelle schede analitico-normative per quanto riguarda l'entità (ingombro in pianta; altezza massima) e le modalità.

- **Ampliamenti verticali particolari** in forma di completamento dell'assetto volumetrico generale degli insediamenti.

Questi sono indicati sul modello urbanistico con un asterisco giallo e specificati nelle schede analitico-normative per quanto riguarda l'entità (altezza massima) e le modalità. Essi rappresentano un completamento del tessuto edilizio nella dimensione verticale, per un miglioramento dei fronti di facciata o per il ridisegno volumetrico di un comparto.

Come stabilito dalle norme di PRP, le dimensioni orizzontali segnalate sul modello urbanistico e quelle verticali segnalate nelle schede (altezze) rappresentano un limite massimo.

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

- Spazi liberi urbani e spazi liberi naturali

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

Gli **spazi liberi naturali** sono i giardini, gli orti, i prati e piccoli vigneti esistenti o previsti (perché opportuni dal profilo paesaggistico). All'interno di questi spazi sono segnalati alcuni alberi esistenti da proteggere.

Gli spazi liberi (urbani e naturali) sono protetti.

Nel modello urbanistico sono segnalati pure alcuni spazi liberi da mantenere allo stato naturale al di fuori del perimetro di PRP. Questi spazi, finalizzati a mantenere delle aree-cuscinetto fra il nucleo e le limitrofe zone edificabili, si traducono nel piano delle zone del PR in spazi liberi computabili nell'IS (vedere rapporto relativo alle Varianti di PR a seguito del PRP dei nuclei storici).

- Aree destinate al traffico

Si tratta delle **aree di circolazione pedonale e veicolare**, cioè le strade pedonali (comprese le piazze) e le strade carrabili.

- Sono inoltre segnalati alberature, muri e portali.

Il modello urbanistico rappresenta la prefigurazione dell'assetto urbano futuro dei nuclei storici e cioè:

- conferma e conservazione, nelle grandi linee, del tessuto edilizio esistente;
- modifiche puntuali del tessuto edilizio esistente attraverso la possibilità di operare degli ampliamenti particolari in verticale (sopraelevazioni segnalate con un asterisco giallo) ed in orizzontale (superfici segnalate in rosso).
- salvaguardia degli spazi liberi privati, in particolare quelli naturali, in quanto permettono l'equilibrata alternanza urbanistica fra pieni e vuoti;
- promozione della pedonalizzazione dei vicoli interni.

Il modello urbanistico ha carattere indicativo. Il modello urbanistico è illustrato nel **piano A** allegato.

7. PIANO D'ASSIEME DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO E SCHEDE ANALITICO-NORMATIVE

7.1. PREMESSA

Come detto, le **schede analitico-normative**, con il **piano d'assieme delle categorie di intervento**, forniscono indicazioni di tipo urbanistico ed architettonico puntuali (per i singoli mappali) e rappresentano anch'esse una guida per gli interventi dei privati e dell'Ente pubblico al fine di realizzare gli obiettivi del PRP.

Questi strumenti agiscono pertanto su un livello diverso rispetto al modello urbanistico, ma complementare.

7.2. PIANO D'ASSIEME DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO

7.2.1. Edifici principali – categorie di intervento

Ogni edificio principale è stato attribuito ad una categoria che rappresenta una filosofia di approccio per i futuri interventi. L'appartenenza alla categoria di intervento è riportata nel **piano d'assieme delle categorie di intervento**, ed è pure segnalata con una scritta gialla su sfondo grigio nella parte centrale delle schede.

Per la formulazione delle categorie di intervento è stato eseguito un lavoro preliminare di analisi dei nuclei per rilevare lo stato del patrimonio edilizio così come si presenta allo stato del rilievo effettuato mappale per mappale.

In base a questa analisi sono state individuate **cinque categorie di intervento** che spaziano dalla tutela (conservazione e valorizzazione delle caratteristiche urbanistiche ed architettoniche esistenti) alla nuova edificazione di complemento. Nell'attribuzione di un edificio ad una categoria piuttosto che ad un'altra entra in gioco la considerazione di diversi fattori come la posizione, l'importanza urbanistica e storica e la qualità estetico-architettonica.

Per ogni categoria è stata formulata una **filosofia di base** (linee-guida di intervento). Nel caso di un intervento o di una problematica non trattati all'interno delle norme, dei piani settoriali o del modello urbanistico, i principi contenuti nella filosofia di base possono indirizzare i proprietari e l'Autorità pubblica verso le scelte più opportune da attuarsi nello specifico caso.

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

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

Tutela

Tipologia

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

Filosofia

Sono possibili solo **interventi di restauro**. Il volume, la forma del tetto, le aperture, l'aspetto estetico generale, i dettagli costruttivi e gli ornamenti sono tutelati. Modifiche possono essere intraprese solo allo scopo di sopprimere elementi deturpanti e di recuperare le caratteristiche tradizionali.



Mappale 102

Riattamento conservativo

Tipologia

Rientrano in questa categoria gli edifici significativi sia per le caratteristiche architettoniche (facciate regolari, decorazioni, loggiati o porticati), sia per la particolarità dell'impianto urbanistico. In alcuni casi l'aspetto originale è stato in parte alterato.

Filosofia

Volume, forma del tetto, aperture, materiali e dettagli costruttivi o ornamentali sono di regola tutelati. Possono essere modificati per il **recupero dell'espressione architettonica e dell'impianto urbanistico storici** (ad esempio con la demolizione di parti deturpanti).



Mappale 1128

Riattamento tradizionale

Tipologia

Rientrano in questa categoria gli edifici senza valore architettonico particolare ma con tipologia tradizionale. In genere essi sono importanti dal punto di vista urbanistico in quanto contribuiscono al disegno del tessuto edilizio storico.

Filosofia

Gli interventi sono indirizzati al miglioramento dell'espressione architettonica e dell'impianto urbanistico prendendo come riferimento gli edifici tradizionali dei nuclei.

Sono permesse variazioni nella volumetria, nella forma e tipo di tetto, cambiamenti nelle facciate ed introduzione di nuove aperture, materiali e dettagli costruttivi nel **rispetto delle tipologie tradizionali**.



Mappale 49

Riattamento particolare

Tipologia

Rientrano in questa categoria gli edifici estranei alla tipologia del nucleo (di recente costruzione o riattamento che ne ha alterato profondamente le caratteristiche originali) oppure stabili agricoli.

Filosofia

Per gli edifici rurali esistenti, di regola il carattere e la volumetria originali devono essere conservati. In questi casi, occorre cioè che il progetto rinunci ad una trasformazione radicale e proponga soluzioni rispettose della tipologia esistente, quali l'inserimento di parti vetrate o tamponamenti in metallo o legno all'interno dei vuoti presenti, o altre soluzioni che permettano di mantenere le parti in muratura esistenti e la lettura dell'aspetto originario dell'edificio.

Per gli edifici rurali esistenti di cui non è obiettivamente possibile salvaguardare la tipologia e per i restanti edifici (non rurali) appartenenti a questa tipologia, sono ammessi gli interventi volti a modificare l'edificio in modo che le componenti architettoniche (volume, tetto, facciate, muratura) ed urbanistiche (posizione, impianto) si conformino a quelle classiche del nucleo (imitazione).

Per gli edifici recenti non caratteristici del nucleo è pure ammessa la demolizione con eventuale ricostruzione. Si tratta in particolare degli edifici realizzati nella zona EN in vigore, che vengono ora inclusi nel PRP dei nuclei storici in quanto connessi ai nuclei dal profilo urbanistico e paesaggistico.



Mappale 1099 (edificio rurale)



Mappale 141 (altro edificio)

Nuova edificazione (tassello edilizio)Tipologia

Questa categoria riguarda **nuovi edifici** di completamento del tessuto edilizio storico (nuove possibilità edificatorie offerte dal PRP ed indicate nel modello urbanistico).

Filosofia

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

Per quanto riguarda l'aspetto architettonico sono ammessi gli interventi che utilizzano un linguaggio architettonico ispirato alle tipologie tradizionali (**imitazione**).



Mappale 51

7.2.2. Edifici principali – modalità di intervento

Per gli edifici principali valgono inoltre altre disposizioni; queste ultime sono di carattere generale e non sono pertanto riportate a livello grafico sul piano d'assieme delle categorie di intervento. Esse sono applicabili solo nella misura in cui non sono escluse dalla categoria di intervento di appartenenza degli edifici stessi. Queste modalità di intervento riguardano i seguenti aspetti:

- le modalità di intervento in generale
- la trasformazione con cambiamento di destinazione
- la demolizione (totale o parziale) con o senza ricostruzione (totale o parziale)
- il volume
- le aperture
- il tetto
- il rivestimento di facciata
- gli elementi complementari:
 - le antenne
 - i lift
 - gli armadietti di comando elettrico, le cassette delle lettere ed altri corpi tecnici sulle facciate
 - i pluviali
 - le canne fumarie
 - le insegne e le targhe dei negozi, dei locali pubblici e di altre attività lavorative
 - i giardini d'inverno
 - le decorazioni.
 - gli impianti solari.

Le modalità di intervento in generale

Indipendentemente dalla categoria di appartenenza dell'edificio, gli interventi devono avvenire nel rispetto dei valori architettonici ed urbanistici del nucleo. In particolare:

- devono essere rispettati gli allineamenti, segnatamente gli allineamenti storici lungo le strade e le contiguità originali del nucleo
- tutti gli interventi ed i singoli elementi architettonici devono avvenire con un atteggiamento di "imitazione", ovvero devono attenersi alla tipologia, al linguaggio ed ai materiali tradizionali del nucleo, nonché alle cromie dei materiali locali.

La trasformazione

Oltre alla residenza, nei nuclei è possibile l'insediamento di attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

La trasformazione (cambiamento di destinazione) riguarda gli stabili non utilizzati a scopi abitativi (perlopiù stabili agricoli).

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

La demolizione (totale o parziale) con o senza ricostruzione (totale o parziale)

In linea generale, per quanto riguarda gli edifici principali, non sono possibili demolizioni nei nuclei. Esse sono ammesse solo nei seguenti casi:

- per edifici recenti non caratteristici né significativi per l'immagine dei nuclei, appartenenti alla categoria del riattamento particolare
- per edifici o parti di edifici caratteristici il cui stato fisico è talmente **degradato** da non permettere un recupero in termini ragionevoli dal punto di vista tecnico, oggettivamente comprovato ad esempio con la perizia di un esperto; la ricostruzione è obbligatoria e deve avvenire nella stessa ubicazione e con la stessa volumetria, per mantenere l'immagine originale del nucleo
- per recuperare lo **stato originario dell'insediamento** (tessuto edificato e spazi liberi) attraverso la demolizione di parti di edifici estranee alle costruzioni d'origine.

Nel caso di sostituzione di edifici demoliti con nuove costruzioni deve essere adottato un atteggiamento di **imitazione** del linguaggio architettonico tradizionale. Nel caso di edifici già oggi non ubicati in modo ottimale per rapporto al contesto di nucleo, il Municipio si riserva la possibilità di imporre volumetria e ubicazione differenti per garantire il miglioramento della situazione esistente. La ricostruzione di parti deturpanti degli edifici non viene invece ammessa, dal momento che si può trattare di parti aggiunte che nascondono l'edificio originale o che ne hanno nel tempo alterato il volume originario e l'identità.

La re-interpretazione in chiave moderna del linguaggio architettonico tradizionale è per contro esclusa.

Il volume

Per quanto riguarda il volume, il regolamento edilizio prevede le seguenti indicazioni:

- Esclusione di ampliamenti volumetrici

L'esclusione degli ampliamenti tocca gli edifici appartenenti alla categoria della **tutela** e del **riattamento conservativo** per motivi urbanistici ed architettonici. È indicata dalle schede analitico-normative anche per edifici appartenenti alle altre categorie che attraverso una modifica del loro assetto volumetrico perderebbero le loro qualità architettoniche o altererebbero la struttura insediativa di contorno; oppure per edifici che già oggi presentano caratteristiche o ubicazione estranee al contesto di nucleo.

- Ampliamenti limitati

Questi ampliamenti non sono segnalati graficamente ma sono indicati come possibili dal regolamento edilizio. L'obiettivo è quello di tenere conto delle esigenze soggettive e non conosciute dei proprietari.

Il concetto di "ampliamento limitato" è stato chiarito dalla giurisprudenza (vedere **Allegato 4**) e corrisponde in pratica ad una modifica volumetrica che non altera la conformazione e le proporzioni originali dell'edificio.

Il concetto di "ampliamento limitato" viene definito dalla norma anche a livello quantitativo (dimensione massima della sopraelevazione e rispettivamente dell'ampliamento orizzontale, come specificato di seguito). Questa limitazione quantitativa degli ampliamenti limitati è subordinata a condizioni di carattere qualitativo. Essa è inoltre giustificata dalla presenza stessa del PRP, che definisce quali sono i casi in cui ammettere ampliamenti particolari, cioè di dimensioni importanti; nei restanti casi, gli ampliamenti devono essere effettivamente ridotti e legati a specifiche e provate esigenze.

Questa regola di carattere generale è valevole per tutti gli edifici principali (salvo le categorie della tutela e del riattamento conservativo) e prevede le seguenti possibilità:

- Ampliamenti verticali limitati (sopraelevazioni)

Destinati ad un miglioramento delle condizioni di abitabilità interne, in particolare dei locali sotto il tetto, oppure a rispondere a provate esigenze costruttive.

Queste sopraelevazioni di carattere limitato non devono comunque essere superiori a 50 cm.

- Ampliamenti orizzontali limitati

Gli ampliamenti orizzontali possono occupare piccole porzioni di spazi liberi (ad eccezione delle corti) alla condizione che la conformazione spaziale e l'integrità di questi non sia compromessa.

Questi ampliamenti di carattere limitato non devono comunque portare ad un aumento superiore al 10% dell'ingombro in pianta dell'edificio originale.

In generale le modifiche volumetriche devono inoltre rispettare i seguenti principi:

- devono permettere un adeguato inserimento dell'edificio nel contesto urbanistico di contorno.
- proporre un corretto rapporto gerarchico tra la parte antica e quella nuova
- nel caso di edifici senza particolari qualità estetico-architettoniche devono contribuire a migliorarne l'aspetto;

- Ampliamenti particolari

Si tratta di interventi stabiliti con criteri oggettivi di tipo architettonico od urbanistico:

- formazione di fronti allineati (ad esempio mapp. 16-17)
- recupero di fronti o tetti non ben inseriti nel contesto di nucleo (ad es.: mapp. 86)
- concentrazione dell'edificazione per recupero di spazi liberi (mapp. 144)

Si tratta delle **nuove edificazioni** (ampliamenti di edifici esistenti o nuovi edifici) e delle **sopraelevazioni particolari**, entrambi segnalati nel Piano d'insieme delle categorie d'intervento: i primi con una superficie rossa ed i secondi con un asterisco giallo.

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

Le altezze massime e le modalità per le sopraelevazioni particolari e i nuovi tasselli edilizi sono indicate nelle schede analitico-normative e sono vincolanti. Le altezze si riferiscono in genere ad edifici contigui. Tuttavia anche in questo caso possono essere effettuate sopraelevazioni più ridotte, compatibili con ulteriori successivi innalzamenti tali da raggiungere l'altezza massima definita dal PRP.

Gli ampliamenti particolari verso strade e spazi pedonali possono giungere a contatto con l'area pubblica. Non devono cioè rispettare distanze particolari né dall'area pubblica né da edifici vicini.

Restano riservate altre norme tecniche e di settore, quali ad esempio le normative antiincendio, che sono comunque in vigore e che in taluni casi possono essere più restrittive rispetto alle norme di PRP.

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

Si segnala infine che una recente sentenza del TRAM (no. 52.2013.270 del 19.01.2015), ha stabilito che per le costruzioni esistenti in contrasto con il nuovo diritto, si applica direttamente l'art. 66 Lst e l'art. 86 RLst. Ciò significa che non sono ammessi gli ampliamenti di edifici che non rispettano le norme del PR e del PRP.

Il PRP prevede distanze minime verso fondi aperti e altri edifici solo per il caso degli ampliamenti orizzontali limitati e ricostruzione in posizione diversa da quella preesistente.

Negli altri casi ovvero la ricostruzione nell'ubicazione preesistente di edifici caratteristici del nucleo, la sopraelevazione e gli ampliamenti orizzontali importanti (previsti dal piano delle categorie di intervento), il criterio progettuale principale deve essere quello dell'adeguato inserimento nel contesto ed in particolare la salvaguardia degli allineamenti storici; in questi casi, si è pertanto rinunciato a fissare distanze minime a priori, che avrebbero impedito in molti casi le modifiche volumetriche sopra citate.

Restano riservati i diritti dei terzi e le altre normative tecniche in vigore (ad esempio norme antiincendio).

Strutture portanti e spazi interni

Le strutture portanti principali degli edifici e gli spazi interni di valore devono essere mantenuti.

Le aperture

I **loggiati** esistenti sono protetti. È possibile la loro chiusura con vetrate sul filo interno della facciata, dei muri o dei pilastri, in modo da salvaguardare il senso di grande vuoto.

Le campiture fra gli archi dei loggiati devono essere assenti (serramenti posti dietro le colonne, i parapetti e le cornici superiori) oppure, se ciò non è possibile per ragioni tecniche, ridotte al minimo ed i profili dei serramenti devono essere fini e di colore scuro.

In linea generale, i **corpi aggettanti** di nuova formazione (balconi, balconcini, verande, tettoie) sono esclusi, salvo casi di ripristino documentato di uno stato primitivo. In questi casi, sono da utilizzare materiali leggeri (legno, ferro o alluminio termolaccato) o in pietra. Sono quindi di principio da evitare balconi in cemento, di eccessivo aggetto, con parapetti in vetro o altri materiali e tipologie estranei al contesto.

Ulteriori eccezioni per piccoli elementi, come ad esempio le tettoie per il riparo dalla pioggia delle entrate al piano terreno, sono ammesse in modo subordinato al corretto inserimento nel contesto.

Può invece essere ammessa la formazione di balconi all'interno della facciata dell'edificio sottoforma di **loggiati**.

Le **aperture** (finestre) devono avere modulo verticale; devono essere quadrate o rettangolari di piccole dimensioni (con sviluppo orizzontale) per quelle dei locali sottotetto poste sotto la gronda. In caso di trasformazione di stabili agricoli le aperture originali devono essere mantenute.

La formazione di nuove aperture e la modifica di quelle esistenti è permessa alla condizione di ottenere un disegno di facciata armonioso in cui i pieni prevalgono chiaramente sui vuoti.

I **serramenti** e le **gelosie** possono essere realizzati in legno impregnato al naturale o verniciato, in alluminio termolaccato o in ferro. Le dimensioni e la fattura dei serramenti in ferro ed alluminio devono avvicinarsi il più possibile a quelle dei serramenti tradizionali in legno. I colori utilizzabili sono bianco, grigio, marrone, verde.

Serramenti effetto finto legno o di colore chiaro sono vietati. I serramenti possono pure essere realizzati in materiale sintetico (PVC), alle stesse condizioni previste per gli altri materiali e ad eccezione degli edifici delle categorie della tutela e del riattamento conservativo. In questo caso dovranno essere presentati preliminarmente al Municipio per visione/decisione la scheda tecnica del serramento e il campione del modello proposto.

Le gelosie devono avere forma tradizionale, con listelli orizzontali. Sono escluse quelle piene. I colori possibili sono gli stessi dei serramenti.

Un edificio deve presentare materiali e colori uniformi per i serramenti e per le gelosie (anche se possono essere diversi per questi due elementi) su tutte la facciate. Sono escluse tapparelle e rolladen od altri elementi avvolgibili.

È ammessa la posa di tende interne, non esterne.

Alle finestre sono ammesse **inferriate** e **ferratine** di disegno semplice, sul modello di quelle degli edifici tradizionali del nucleo (corrimano e montanti verticali fini), in ferro brunito o verniciato.

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

I **davanzali** e le **soglie** devono essere di principio mantenuti o restaurati; eventuali nuovi davanzali e soglie devono inserirsi correttamente nel contesto di nucleo, in particolare dal profilo del materiale utilizzato.

Il tetto

Se si interviene sul tetto di un edificio, la documentazione fotografica che accompagna la domanda di costruzione deve comprendere anche la vista dall'alto dell'intervento proposto, allestita utilizzando le fotografie aeree messe a disposizione dal Municipio.

I tetti sono una delle componenti architettoniche che concorre a formare l'immagine distintiva degli insediamenti storici rispetto al territorio di contorno. La cura della loro esecuzione (pendenza e copertura) rappresenta dunque una condizione importante per la protezione dei nuclei.

In generale la forma e la struttura dei tetti esistenti deve essere salvaguardata.

La copertura è ammessa con:

- coppi tradizionali di materiale argilloso
- coppi moderni di materiale argilloso simili nella colorazione e nella forma a quelli tradizionali
- tegole rosse.

Si ritiene che nel caso dei nuclei di Comano questo principio possa essere applicato con una certa flessibilità nel caso di interventi di lieve entità su edifici con coperture diverse da quella indicata (tegole marroni).

Si osserva infatti che l'assetto dei tetti dei nuclei storici di Comano non presenta caratteristiche di particolare omogeneità sia per ciò che riguarda la forma che i materiali.

Le falde dei tetti sono orientate in modo molto disomogeneo e non si riconosce una struttura morfologica emergente.

Anche i materiali di copertura non sono omogenei, essendo presenti i coppi e le tegole con diverse caratteristiche cromatiche (rosso e marrone).

Con questo non si vogliono sminuire le peculiarità dei nuclei storici del Comune ma inserire il discorso dei vincoli per le nuove coperture in una situazione di fatto esistente molto differenziata rispetto ad altri nuclei storici del Cantone (ad es. Bissone e Melide, per restare nel Luganese).

Nel regolamento edilizio sono inoltre regolamentati la **pendenza** del tetto, le caratteristiche delle **gronde**, la formazione di **nuove aperture nel tetto** e l'inserimento di **canali**, **converse**, **scossaline** e **comignoli**.

La Fotografia 3 e la Fotografia 4 mostrano le riprese aeree dei nuclei con la situazione dei tetti.

Il rivestimento di facciata (intonaci e tinteggi)

Le facciate in pietra facciavista o rasapietra devono essere di regola mantenute o risanate; si tratta infatti di elementi caratteristici dei nuclei storici. Solo se si trovano in un effettivo cattivo stato, difficilmente recuperabile, il Municipio può valutare la concessione di una deroga per la loro intonacatura. In questo caso, gli intonaci ed i tinteggi devono essere eseguiti con modalità tradizionali (alla calce o al minerale) con colori da sottoporre al Municipio per approvazione. Non sono ammessi altri materiali.

Sugli edifici esistenti, è esclusa la posa di strati di isolamento sulle facciate esterne. Infatti, come indicato dalle Linee guida cantonali "Interventi nei nuclei storici" (DT, febbraio 2016), *"lo spessore del nuovo strato isolante interromperebbe la contiguità delle diverse facciate accostate le une alle altre, comportando importanti alterazioni degli spazi delle vie e delle corti del nucleo. Mentre nel caso in cui le facciate siano decorate con stucchi o presentino delle modanature, delle lesene o degli affreschi, questi elementi sarebbero ricoperti dal nuovo strato isolante, l'architettura ne*

risulterebbe stravolta e il valore dell'edificio ridotto. Inoltre lo spessore dell'isolamento aumenta da un lato la rientranza delle finestre rispetto al filo esterno di facciata e d'altro lato riduce l'entità delle parti aggettanti (davanzali, balconi, sporto di gronda): tutte le proporzioni dell'architettura esistente vengono quindi modificate. Senza dimenticare che la nuova superficie della facciata – costituita generalmente da lastre in poliuretano – risulta di norma perfettamente piana e liscia e lo strato di finitura ha uno spessore e una struttura assai differenti da quella di un intonaco tradizionale.”

Il divieto di isolamento esterna inserito nel regolamento edilizio è riferito agli edifici esistenti, ed in ogni caso agli edifici che confinano con le strade pubbliche. È cioè finalizzato a preservare i valori degli edifici storici che caratterizzano i nuclei, come esposto nelle linee guida sopra citate, ed a evitare la formazione di fronti edificati caratterizzati dalla delicatezza strutturale del materiale isolante. Quest'ultima caratteristica del materiale isolante, sarebbe infatti in contrasto con la struttura e la consistenza dei fronti storici, con l'aspetto esteriore di “pieno” e con la necessità di resistere a sollecitazioni esterne, in particolare a confine con le strade pubbliche.

Il Municipio può ammettere tramite deroga la posa di isolamento esterna per ampliamenti, ricostruzioni di edifici esistenti e nuovi edifici, che non confinano con le strade pubbliche. In questi casi infatti, il divieto assoluto non sarebbe giustificato dall'obiettivo di preservare i valori e la sostanza storica, dal momento che si tratta di nuove edificazioni. Anche in questo caso, la posa degli strati esterni deve comunque essere attentamente valutata ed è subordinata in particolare al rispetto degli allineamenti, segnatamente gli allineamenti storici lungo le strade e le contiguità originali del nucleo, e dei materiali di finitura tradizionali.

Si aggiunge che, nel caso di ampliamenti e nuove costruzioni, l'evoluzione della tecnica dovrebbe poter consentire di adottare soluzioni alternative rispetto ai cappotti esterni. Sebbene non vincolata a PR, la ricerca di tali soluzioni alternative è senz'altro fortemente auspicata.

Anche se non ripreso nella norma di PRP, rimane comunque applicabile - ove strettamente necessario e adeguatamente motivato - la deroga generale prevista dall'art. 47 NAPR, nonché dall'art. 67 Lst.

La posa di isolamento interna agli edifici è ammessa.

Gli elementi complementari

In questa categoria rientra la trattazione di elementi particolari che, secondo l'esperienza, fanno parte del "paesaggio moderno" dei nuclei storici.

Antenne paraboliche e satellitari

È esclusa la posa di antenne paraboliche e satellitari sugli edifici della categoria della tutela e del riattamento conservativo. Nei restanti casi, è ammessa con dimensioni le più contenute possibili compatibilmente con le esigenze tecniche, al massimo una per fabbricato e previa autorizzazione da richiedere al Municipio. È da valutare con la collaborazione di specialisti l'eventuale possibilità di installare un'unica antenna parabolica per i nuclei a cui gli utenti possano allacciarsi contemporaneamente.

Antenne per la telefonia mobile

In merito alle antenne per la telefonia mobile, si segnala che la relativa regolamentazione sarà inserita nelle norme del PR comunale, con apposita variante di PR separata, come previsto dagli artt. 30 cpv. 1 e 117 cpv. 1 RLst entrati in vigore il 21 gennaio 2015. Si ritiene infatti che questo tema debba essere affrontato alla scala dell'intero territorio comunale. Per questo motivo non è stato inserito uno specifico articolo nelle norme del PRP.

Lift

Sono ammessi lift interni agli edifici a condizione che non sporgano né dai tetti né dalle facciate. Particolare attenzione deve essere posta per gli edifici della categoria della tutela e del riattamento conservativo, dove l'eventuale inserimento di lift non deve compromettere i valori storico-architettonici dell'edificio; nell'ambito della domanda di costruzione l'istante deve fornire il rilievo e la documentazione fotografica della situazione esistente ed il progetto di dettaglio.

Armadietti di comando elettrico, cassette delle lettere ed altri corpi tecnici in facciata

Non devono sporgere dal filo delle facciate. Possono essere ricoperti con lo stesso materiale di rivestimento del fronte su cui si situano oppure essere realizzati in alluminio, ferro. Il colore deve armonizzarsi con quello della facciata.

È ammessa la posa di corpi tecnici (come per esempio i condizionatori d'aria) solo se è garantito il corretto inserimento nell'edificio e nel contesto.

Lattoneria e pluviali

La lattoneria ed i pluviali vanno realizzati in rame.

I pluviali non devono sporgere dalle facciate a partire da un'altezza di almeno 4.50 m dal suolo pubblico.

Possono essere ammesse deroghe nel caso in cui l'esecuzione dei canali all'interno della muratura sia tecnicamente impossibile o troppo difficoltosa.

Canne fumarie

La posa di canne fumarie all'esterno di muri perimetrali è vietata.

Insegne e targhe per locali pubblici, negozi ed altre attività lavorative

Si intende bar, ristoranti, studi di liberi professionisti, attività amministrative, artigianali ed artistiche e commerciali.

È ammessa la posa di insegne e targhe solo se è garantito il corretto inserimento nell'edificio e nel contesto previo preavviso del Municipio.

Giardini d'inverno

La formazione di giardini d'inverno è esclusa in quanto si tratta di elementi estranei all'architettura tradizionale.

Decorazioni

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 analitico-normative.

Impianti solari

Dal momento che il Comune di Comano non dispone attualmente di norme relative alla posa degli impianti solari, né per il nucleo storico né per le restanti zone edificabili, si procede a formulare una proposta normativa valida per tutte le zone edificabili del Comune. Coerente con le recentissime modifiche delle norme federali e cantonali. Queste ultime mirano infatti a sostenere e promuovere la posa degli impianti solari per lo sfruttamento delle energie rinnovabili. Esse riguardano sia gli aspetti procedurali (semplificazione, ove possibile, della procedura per la posa dei pannelli solari) sia i criteri materiali (posizione, forma, tipologia degli impianti) per la posa degli impianti solari.

In sintesi, la proposta normativa prevede:

- le indicazioni relative alla procedura da seguire
- le caratteristiche che gli impianti solari devono presentare, indipendentemente dalla zona edificabile in cui sono posati
- le caratteristiche che gli impianti solari devono presentare all'interno del PRP dei nuclei storici e sui beni culturali
- le caratteristiche che gli impianti solari devono presentare nelle altre zone edificabili
- la documentazione da presentare per la domanda di costruzione

Tale proposta viene inserita nelle norme di attuazione del PR generale, ed è pertanto trattata nel rapporto relativo alle Varianti di PR a seguito del PRP dei nuclei storici (vedere fascicolo a parte).

Nelle norme di PRP è stato inserito unicamente il rimando al nuovo art. 25bis Impianti solari delle NAPR generali.

Fotografia 3 Ripresa dall'alto dei tetti del nucleo di Terra di Sopra.



Fotografia 4 Ripresa dall'alto dei tetti del nucleo di Terra di Sotto.



7.2.3. Edifici accessori

Si rende necessario fornire alcune indicazioni per la gestione degli edifici accessori (depositi, legnaie, sostre, ecc.), in particolare in merito alle modalità e possibilità di erigerne di nuovi.

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

- edifici accessori esistenti:
 - la destinazione d'uso e la trasformazione con cambiamento di destinazione
 - la demolizione con o senza ricostruzione
 - la composizione architettonica
 - volume
 - le aperture
 - il tetto
 - il rivestimento di facciata
- nuovi edifici accessori
 - pergole e altro

Le autorimesse sono trattate nell'ambito delle norme relative al Piano dell'urbanizzazione.

Gli edifici accessori sono segnalati nel piano d'insieme delle categorie di intervento con un perimetro azzurro.

Si tratta di edifici annessi alle costruzioni principali oppure indipendenti, non utilizzati per scopi abitativi o lavorativi. Nel PRP sono segnalati sia quelli in superficie che quelli sotterranei.

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

Nel caso di trasformazione la **composizione architettonica** per gli edifici isolati è libera ma deve rispettare l'architettura tradizionale; deve per contro seguire quella degli edifici principali per quelli accostati a stabili esistenti.

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

Al fine di garantire l'omogeneità del linguaggio architettonico, le caratteristiche architettoniche dovranno riprendere quanto previsto per gli edifici principali.

7.2.4. Spazi liberi naturali

I nuclei di Comano sono particolarmente ricchi di spazi liberi naturali come giardini, orti, prati, piccoli vigneti ed incolti. Si segnalano in particolare quelli posti al limite sud-est del nucleo di Comano di Sotto e quelli che fanno da coronamento alla residenza San Bernardo delimitati da alti muri di sostegno protetti.

Occorre tener presente che questi spazi, pur essendo privati, hanno un ruolo importante nella definizione e percezione dello spazio pubblico con cui confinano o da cui sono, almeno in parte, visibili – che contribuiscono quindi a valorizzare – e vanno pertanto adeguatamente conservati.

Nuove costruzioni principali all'interno degli spazi liberi sono vietate. Sono ammessi solo piccoli ampliamenti e la costruzione di piccoli accessori.

Questi spazi che circondano il tessuto costruito dei nuclei, interni al PRP, sono completati dagli **spazi liberi esterni** al perimetro di PRP, quelli cioè che corrispondono agli spazi liberi (computabili nel calcolo della SUL) sulle limitrofe zone edificabili (vedere rapporto relativo alle Varianti di PR a seguito del PRP dei nuclei storici).

Gli spazi liberi naturali devono essere mantenuti tali, la loro **conformazione morfologica** deve essere rispettata nel senso che modifiche del terreno sono ammesse solo in forma limitata per comprovate ragioni tecnico-costruttive; ad esempio, si può trattare di raccordi del terreno in seguito ad ampliamenti orizzontali degli edifici.

Questi spazi non possono essere pavimentati se non per piccole superfici di utilizzo pedonale e, eccezionalmente, se non sono possibili alternative, per accessi veicolari. In questo caso la **pavimentazione** deve limitarsi ai tracciati dei pneumatici dei veicoli ed in nessun caso è ammessa la pavimentazione totale dell'accesso.

Si tratta in alcuni casi di spazi che oggi sono pavimentati. In questi casi, il vincolo di PRP costituisce un indirizzo per i futuri interventi su questi spazi. È infatti opportuno, dal profilo paesaggistico, che gli spazi liberi naturali circondino i nuclei ed occupino gli spazi liberi residui fra i diversi gruppi di edifici riconoscibili all'interno del PRP. In questo modo è possibile mantenere la traccia dei prati presenti storicamente e la riconoscibilità dell'edificazione storica. Infatti nel PRP sono di regola stati lasciati come spazi pavimentati solo quegli spazi, in genere di dimensioni ridotte, che segnano il rapporto fra il fronte principale degli edifici e la strada pubblica, che in qualche modo cioè si collegano spazialmente e "allargano" lo spazio pubblico" stesso.

7.2.5. Spazi liberi urbani

Gli spazi liberi urbani sono costituiti dalle corti e dagli altri spazi pavimentati.

In entrambi i casi, ed al fine di garantire la maggiore coerenza e unitarietà di questi spazi dal profilo materico, la pavimentazione deve essere realizzata:

- prioritariamente con materiali naturali quali lastre, dadi o ciottoli in pietra locale;
- in via subordinata e con deroga, solo per gli altri spazi pavimentati, con materiali artificiali se si integrano convenientemente con i tradizionali arredi dei nuclei.

La differenza principale fra questi due spazi può essere descritta come segue:

- le corti, seppure in presenza limitata e con dimensioni ridotte nei due nuclei, sono un elemento urbanistico caratteristico del tessuto edilizio tradizionale e vanno quindi preservate dall'edificazione in maniera totale.

Occorre tener presente che questi spazi, pur essendo privati, hanno un ruolo importante nella definizione e percezione dello spazio pubblico – che contribuiscono quindi a valorizzare – e nella struttura storica urbanistica dei nuclei; essi vanno pertanto adeguatamente conservati.

Al loro interno non possono essere realizzati ampliamenti (né limitati né particolari) di edifici principali e nuovi edifici accessori od ampliamenti degli stessi.

Corti che si estendono su mappali differenti devono essere trattate in maniera unitaria e non possono essere frammentate da muri o altro elemento di separazione.

Infine, particolare cura deve essere posta nell'elaborazione della domanda di costruzione per la sistemazione delle corti, in particolare presentando il disegno di dettaglio dell'arredo.

- gli altri spazi pavimentati devono pure di principio rimanere liberi dall'edificazione; sono tuttavia ammesse alcune eccezioni quali: gli ampliamenti orizzontali limitati di edifici principali; l'ampliamento degli edifici accessori e la costruzione di nuovi. Tali interventi sono tuttavia subordinati all'adeguato inserimento dal profilo paesaggistico; in particolare, essi devono essere collocati in posizione marginale rispetto agli spazi liberi.

7.2.6. Alberi

Il piano riporta anche la presenza di alcuni alberi da proteggere presenti su fondi privati. Questi alberi non possono essere abbattuti se non per malattia o per morte causate da eventi naturali. In tal caso devono essere sostituiti con esemplari della stessa specie o di specie autoctona che col tempo raggiungano le dimensioni degli alberi abbattuti.

Queste alberature sono protette perché considerate di notevole pregio dal punto di vista paesaggistico, in particolare per rapporto al contesto costruito del nucleo, e/o naturalistico, in particolare per le dimensioni notevoli dell'esemplare.

7.2.7. Muri

Sono indicati sia quelli **a secco** (in massi di pietra senza leganti) sia quelli realizzati in **altri materiali** (in massi di pietra con leganti o intonacati).

Entrambe le tipologie (sia quelli a secco che gli altri tipi di muro) rappresentano elementi paesaggistici di rilievo. Essi delimitano gli spazi privati (giardini) da quelli pubblici (strade pedonali) e contribuiscono quindi a formare il particolare carattere urbanistico dei nuclei. I muri protetti non possono essere demoliti. La loro manutenzione spetta ai singoli proprietari. Se la demolizione si rende necessaria per permettere la realizzazione di nuove costruzioni o di ampliamenti di edifici esistenti previsti dal PRP o per ragioni statiche (il muro si trova in uno stato di degrado irreversibile dal profilo strutturale ed obiettivamente comprovabile), allora devono essere ricostruiti con materiale confacente ai nuclei (in genere pietra facciavista o intonaco).

I primi (muri a secco) hanno anche una importante valenza naturalistica: habitat naturale per alcune specie animali.

In caso di demolizione, totale o parziale, gli stessi devono essere ricostruiti con materiali e tecniche tradizionali consoni al contesto di nucleo.

La loro manutenzione spetta ai singoli proprietari.

Per i restanti muri esistenti, il Municipio può ammettere interventi se rispettano gli allineamenti, la continuità dei fronti costruiti, il materiale di finitura caratteristici dei nuclei. Si intende in questo caso proteggere non tanto la sostanza (perché in molti casi non più originale), quanto la posizione e l'altezza dei muri che non sono stati considerati degni di protezione, ma che contribuiscono comunque a disegnare gli spazi costruiti del nucleo per rapporto agli spazi liberi e ad articolare gli spazi liberi stessi.

7.2.8. Portali

I portali rappresentano delle "membrane" fra lo spazio pubblico (i viottoli interni ai nuclei) e alcune piccole corti (spazi privati). In alcuni casi hanno delle caratteristiche architettoniche di pregio, da conservare. Sono elementi che evocano la presenza di uno spazio privato a coloro che percorrono i vicoli dei nuclei e quindi contribuiscono alla formazione del carattere urbano dei nuclei.

I portali esistenti di pregio sono da restaurare. Gli altri possono essere sostituiti con altri tipi di portali la cui fattura permetta una certa trasparenza fra lo spazio pubblico e quello privato, per esempio con l'inserimento di parti trasparenti dotate di griglie metalliche o ferratine.

7.2.9. Passaggi coperti

Il piano riporta infine la presenza di passaggi coperti esistenti.

Lo spazio di questi passaggi coperti non può essere chiuso né suddiviso con setti murari o occupato da volumi. Elementi architettonici tradizionali ed originali devono essere protetti, ad esempio: travi in vista in legno del solaio, solai a volte, elementi decorativi, ecc.

7.3. SCHEDE ANALITICO-NORMATIVE

Le schede analitico-normative rappresentano una prefigurazione dell'ordine urbanistico ed architettonico auspicato per ogni singolo mappale.

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

Le schede analitico-normative ed il piano d'assieme delle categorie di intervento hanno carattere indicativo ad eccezione dei seguenti elementi che hanno carattere vincolante:

- gli estratti del piano d'assieme delle categorie di intervento
- la categoria di intervento e cioè la tutela, il riattamento conservativo, il riattamento tradizionale, il riattamento particolare e la nuova edificazione, rappresentate nel piano d'assieme delle categorie d'intervento
- le nuove edificazioni rappresentate in rosso nel piano d'assieme delle categorie d'intervento e le osservazioni relative all'"ampliamento particolare", fra cui l'ingombro al suolo e l'altezza massima, riportate all'interno delle schede analitico-normative (si tratta di regola dell'osservazione no. 1).
- le sopraelevazioni di carattere particolare rappresentate con asterisco giallo nel piano d'assieme delle categorie d'intervento e le osservazioni relative all'"ampliamento particolare", fra cui l'altezza massima, riportate all'interno delle schede analitico-normative (si tratta di regola dell'osservazione no. 1).

Il contenuto delle schede si suddivide in tre tipi di informazioni:

- le **informazioni conoscitive** sugli elementi che compongono il mappale (edificio principale, spazio libero e loro caratteristiche) accompagnate da fotografie;
- l'appartenenza dell'edificio principale alla rispettiva **categoria di intervento**;

- gli **indirizzi di progetto** come indicazioni dettagliate dei possibili interventi per quanto riguarda l'edificio principale, eventuali edifici accessori ed elementi complementari come gli spazi liberi, i passaggi coperti, le alberature, i muri ed altre particolarità.

I capitoli che seguono spiegano il significato dei tre tipi di informazioni e rappresentano quindi una **guida per l'interpretazione delle schede**.

7.3.1. Le informazioni conoscitive

Le informazioni conoscitive si trovano nella prima parte in alto delle schede, quella che riporta in pratica l'**analisi dello stato di fatto** del fondo.

Sono inserite informazioni sullo stato fisico della costruzione principale, sul suo aspetto esterno (facciata, serramenti, gelosie, materiale di copertura del tetto, numero dei piani), la tipologia dello spazio aperto annesso (prato, corte, giardino, superficie di risulta, ecc.) ed altri elementi particolari che possono caratterizzare il fondo ed essere degni di conservazione (per esempio cornici in pietra delle porte d'entrata). Tali indicazioni sono inserite nelle schede laddove è stato possibile accedere ai fondi e prendere visione chiaramente dello stato di fatto. In caso contrario le indicazioni sono state tralasciate.

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

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

7.3.2. Le categorie di intervento

Le categorie di intervento sono state trattate al cap. 7.2.1 del presente rapporto. Esse sono riportate, per completezza, all'interno di ogni scheda mappale per mappale.

7.3.3. Gli indirizzi di progetto

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

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

A) Edificio principale

Volume

Esclusione dell'ampliamento

Per edifici appartenenti alla categoria della tutela, del riattamento conservativo e per edifici appartenenti ad altre categorie che attraverso una modifica del loro volume possono determinare un'alterazione dell'equilibrio insediativo di contorno. È il caso per esempio di edifici la cui altezza supera di gran lunga l'altezza normale delle costruzioni nel nucleo.

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

In alcuni casi, l'esclusione dell'ampliamento si riferisce o solo alla dimensione verticale, o solo alla dimensione orizzontale. Tali casi sono segnalati nelle schede.

Le schede indicano pure, in questa posizione, quali sono gli edifici della categoria del riattamento particolare che possono essere demoliti e ricostruiti; si tratta principalmente degli edifici recenti non caratteristici del nucleo. Per gli edifici rurali appartenenti alla stessa categoria, le schede indicano invece di "mantenere la tipologia originale".

Ampliamento limitato

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

Il concetto di ampliamento limitato è stato chiarito dalla giurisprudenza (vedere le sentenze dell'**Allegato 4**) e corrisponde in pratica ad una modifica volumetrica che non altera fondamentalmente le proporzioni originali dell'edificio e permette una corretta integrazione dello stesso nell'ambiente di contorno. Le necessità dei privati devono dunque essere inquadrare all'interno di questo concetto.

Ampliamento particolare

Sopraelevazioni ed ampliamenti orizzontali di una certa entità. Le prime sono segnalate con un asterisco giallo ed i secondi con aree di colore rosso sul piano d'assieme delle categorie di intervento. L'altezza massima, l'ingombro a terra e le modalità di realizzazione di questi interventi è segnalata nelle osservazioni in calce alle schede; queste osservazioni, riferite agli ampliamenti particolari, hanno carattere vincolante, come chiarito dalle norme del PRP.

Aperture

Mantenimento aperture esistenti

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

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

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

Modifica aperture

Si tratta dei casi in cui le aperture sono disposte in maniera casuale e hanno dimensioni o proporzioni inappropriate per il nucleo, in parte a causa delle trasformazioni succedutesi nel tempo. In caso di riattamento o ristrutturazione, il disegno delle facciate deve dunque essere sottoposto ad una riflessione e ad un progetto specifico che non rappresenti la semplice espressione dei bisogni funzionali interni.

Si tratta pure di casi in cui l'aggiunta o modifica puntuale di aperture, può entrare in linea di conto senza compromettere l'immagine dell'edificio. In particolare in questi casi, la modifica delle aperture è una possibilità, di cui l'istante può anche non usufruire.

In alcuni casi, la scheda indica espressamente il mantenimento delle aperture esistenti; nei restanti casi, le nuove aperture possono essere ammesse alle seguenti condizioni:

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

Nel caso di trasformazione di stabili rurali, le aperture originali devono essere mantenute come testimonianza dell'architettura rurale, integrandole in un disegno di facciata armonioso.

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

Tetto

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

Mantenimento copertura attuale

Questa indicazione riguarda la possibilità di mantenimento della copertura esistente, nel caso essa sia già ad oggi realizzata in coppi o in tegole rosse. In particolare nel caso di tegole rosse, è comunque ammessa ed anzi in alcuni casi auspicabile la sostituzione con i coppi.

La possibilità di posa di impianti solari è affrontata al cap. 7.1 del presente rapporto.

Sostituzione

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

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

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

Rivestimento di facciataMantenimento del materiale

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

Questa indicazione appare anche per edifici in pietra facciavista, in particolare se in buono stato, poiché questo tipo di lavorazione è quasi scomparsa e vale quindi la pena di conservarne la memoria. Il Municipio può valutare se concedere una deroga per il rivestimento con intonacatura ed eventuale tinteggiatura per motivi di ordine funzionale e tecnico.

La possibilità di posa di isolamento esterna (cappotto) è affrontata al cap. 7.2.2 del presente rapporto.

Cambiamento del materiale

Questa indicazione si riferisce a pareti deturpate od in cattivo stato o nel caso di intonaci o colori palesemente fuori luogo per l'ambiente del nucleo (per la consistenza o per la tonalità).

Viene lasciata libertà di scelta in merito al nuovo trattamento di superficie (intonaco, tinteggio, colore).

B) Edificio accessorio

Volume

Ampliamento non ammesso

Questa indicazione è valida in genere per gli edifici accessori di cui non è opportuno l'ampliamento o, in alcuni casi, è auspicabile la demolizione in quanto si tratta di edifici estranei al contesto di nucleo per tipologia o posizione.

Ampliamento ammesso

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

Destinazione d'uso

Mantenimento

In particolare, un piccolo deposito, legnaia o ripostiglio non possono essere trasformati per ospitare attività lavorative o spazi d'abitazione (anche solo per hobby).

Cambiamento

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

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

Composizione architettonica

Libera

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

Come edificio principale

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

C) Elementi complementari

Le seguenti valutazioni si riferiscono al momento del rilievo del PRP; al momento della domanda di costruzione, la situazione di questi elementi dovrà pertanto essere rivalutata.

Passaggio coperto

Passaggi coperti e portici, posti di solito al di sopra dei percorsi pubblici, sono indicati nell'ambito della scheda del mappale privato contiguo.

Tutela

Tale indicazione, presente anche sul piano d'assieme delle categorie di intervento, riguarda i passaggi coperti le cui componenti (pavimentazione, rivestimento delle pareti laterali, soffitto, conformazione spaziale) sono in buono stato ed hanno caratteristiche stilistiche di pregio. Vanno dunque protette.

Riattamento

Per esclusione, i passaggi coperti per cui il piano d'assieme delle categorie di intervento non indica la "tutela", sono da riattare. Le componenti sono cioè da modificare perché deturpati od in cattivo stato. Le stesse sono segnalate nelle osservazioni in calce alle schede.

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

Spazio libero annesso

Tutela

Tale indicazione è presente anche sul piano d'assieme delle categorie di intervento. È il caso soprattutto delle pavimentazioni in materiale pregiato, di corti ed altri spazi liberi privati.

Sistemazione

Per esclusione, gli spazi liberi per cui il piano d'assieme delle categorie di intervento non indica la "tutela", sono da sistemare. Si tratta di un'indicazione riferita in particolare al tipo di pavimentazione ed al decoro o l'ordine degli spazi privati. Significa per esempio che spazi liberi asfaltati, cementati, pavimentati con materiale artificiale, in terra battuta, devono essere rivestiti con ciottoli, lastre di granito o dadi di pietre locali.

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

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

Gli accessi alle corti possono essere realizzati di preferenza con cancelli o con portoni che non siano completamente chiusi ma che abbiano degli inserti vuoti (per esempio parti con inferriate) allo scopo di permettere una certa visibilità delle corti dagli spazi pubblici contigui (strade e piazze).

Elementi d'arredo da tutelare

Alberi

Quelli da proteggere sono segnalati sul piano d'assieme delle categorie di intervento.

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

Muri

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

Altro

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

8. PIANI SETTORIALI

8.1. PIANO DELLE ZONE

8.1.1. Premessa

Il nuovo piano delle zone secondo la Lst suddivide il territorio del PRP in zone d'utilizzazione e delimita il perimetro della zona edificabile.

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

Il piano delle zone comprende i seguenti elementi:

- la zona di conservazione del nucleo
- la zona degli spazi liberi
- la zona per scopi pubblici
- i beni culturali di interesse cantonale e locale
- il rifugio chiroterri.

Si tratta di elementi che hanno un carattere ed un livello di approfondimento analogo a quello del piano regolatore e possono quindi essere inseriti nella banca dati cantonale dei PR. Per gli elementi di dettaglio specifici del piano particolareggiato si rimanda invece ai restanti atti del PRP (modello urbanistico; piano d'insieme delle categorie di intervento; schede analitico-normative) ed alle rispettive norme.

In base alle informazioni a disposizione dell'UTC, non risultano esserci riali intubati nel comparto del PRP dei nuclei.

Nei capitoli che seguono sono descritte le caratteristiche principali degli elementi citati.

Gli elementi sopra riportati sono illustrati nel **piano delle zone** allegato.

8.1.2. Zona per l'abitazione – zona di conservazione del nucleo

Nella zona di conservazione del nucleo, la destinazione prevalente è quella residenziale. Sono tuttavia pure ammesse attività di produzione di beni e servizi (così definite dalla Lst) a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico. In questo modo si intende mantenere le attività esistenti e permetterle anche in futuro, dal momento che costituiscono una componente del nucleo e della sua vitalità.

La parte della zona di conservazione del nucleo non interessata dagli spazi liberi è costituita dagli edifici principali. Gli edifici principali sono classificati in base a cinque categorie di intervento e sono regolati da specifiche norme, per cui si richiama anche il cap. 7.2.1 del presente rapporto.

8.1.3. Zona degli spazi liberi

La zona per gli spazi liberi è destinata ad articolare il tessuto tradizionale del nucleo e a determinare, insieme agli edifici principali, il caratteristico rapporto fra pieni e vuoti del nucleo stesso.

All'interno di questa zona, si distinguono tre tipologie di spazi liberi, che sono regolate da specifiche norme, per cui si richiamano anche il cap. 7.2.4 e il cap. 7.2.5 del presente rapporto.

Gli interventi all'interno della zona degli spazi liberi non devono compromettere lo scopo della zona.

8.1.4. Zona per scopi pubblici

L'unica costruzione di interesse pubblico presente nel perimetro di PRP è:

- la Chiesa di S. Maria della Purificazione.

Il vincolo è a carico della proprietaria della costruzione che è la Parrocchia.

Trattandosi di un bene culturale di interesse cantonale, gli interventi sull'edificio vanno sottoposti alla Commissione cantonale dei beni culturali e devono rispettare la Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali.

8.1.5. Beni culturali

Attualmente è presente un **bene culturale di interesse cantonale all'interno del perimetro del PRP**, ovvero la Chiesa parrocchiale della purificazione, ed uno all'esterno del PRP, ovvero l'affresco raffigurante S. Bernardo converte il duca Guglielmo d'Aquitania nell'oratorio di S. Bernardo (mapp. 1088).

Con il presente PRP si inseriscono pure i beni cantonali in proposta quali il sagrato della chiesa stessa (compresi i massi cuppellari n. 333 e n. 703 che sono delle copertine del muro del sagrato della chiesa di S. Maria della Purificazione) con i relativi muri e la croce. In caso di interventi valgono i disposti della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.

Su indicazione dell'Ufficio beni culturali il Municipio ha verificato l'opportunità di tutela locale dei beni elencati di seguito. Si tratta di una parte degli edifici elencati al punto 3 dell'art. 37 NAPR in vigore:

- *Affresco della Madonna col Bambino e due Santi* sotto la loggia al primo piano della Casa d'abitazione (fmn 150)
- *Cappella di S. Giuseppe* (fmn 1261), con mosaico eseguito da Aurelio Gonzato nel 1973

- *Casa Ca' Salvada* (fmn 181) - affresco raffigurante la Madonna col Bambino e i SS. Rocco e Sebastiano, molto deteriorato, stemma della famiglia Petrini
- *Casa Canonica* (fmn 192), edificio di origine settecentesca, modificata nel XIX secolo, caratterizzato da una decorazione pittorica in finto legno, con un affresco raffigurante la Madonna col Bambino e i SS. Rocco e Sebastiano, molto deteriorato; lo stemma della famiglia Petrini; l'affresco raffigurante l'Ecce Homo eseguito dalla bottega dei Tarilli e datato 1574
- *Casa Petrini*, già Casa Rusca (fmn 35)
- *Casa Wyss*, anche denominata Casa San Carlo (fmn 22), già ospizio fondato dal parroco Giorgio Domenigoni nel 1627; all'interno vi si conservano un'inferriata proveniente dall'ossario demolito, uno stemma di famiglia in stucco, un tabernacolo murale in pietra datato 1537 proveniente dalla Chiesa parrocchiale e un camino

I due affreschi (la Madonna con S. Gottardo attribuibile alla bottega del Tarilli, XVI secolo e la Madonna dei Sette Dolori del XVIII secolo) provenienti dall'Ex masseria Grassi (fmn 56), sono stati staccati e sono ora di conseguenza beni culturali mobili che non devono figurare nelle norme di PR.

Le relative schede di censimento del Servizio inventario dell'UBC relative ai beni culturali sono riportate in **Allegato 3**.

Il Municipio inserisce inoltre nel regolamento edilizio la possibilità del Comune di subsidiare le opere di conservazione relative ai beni culturali tutelati sul piano locale.

L'Esame preliminare del DT proponeva la seguente formulazione:

c) Contributo finanziario alla conservazione

1. Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.
2. Il Comune partecipa inoltre ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse cantonale, salvo che non vi provvedano altri enti.
3. Si applicano per analogia gli artt. 9 ss. della LBC 1997.

La formulazione contenuta nelle nuove linee guida cantonali⁵ è inoltre la seguente:

Contributo finanziario alla conservazione

- 1 Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.
- 2 Si applicano per analogia gli artt. 8 e segg. LBC e 6 e segg. regolamento sulla protezione dei beni culturali del 6 aprile 2004 (RBC, RL 9.3.2.1.1).

5 Linee guida cantonali Regolamento edilizio. Supporto per l'allestimento, SST, dicembre 2014.

In quest'ultima nuova formulazione:

- la partecipazione del Comune ai costi di gestione dei beni protetti d'interesse cantonale è regolamentato direttamente dall'art. 8 LBC
- l'applicazione per analogia dell'art. 8 LBC definisce che *"Il Comune è tenuto a partecipare alle spese in misura proporzionata alle sue capacità finanziarie, salvo che non vi provvedano altri enti locali"*, anche nel caso di beni protetti di interesse locale

In base alle informazioni ricevute dall'ufficio cantonale competente, UBC - Servizio monumenti, si osserva infine quanto segue:

- il Cantone partecipa alle spese di conservazione di beni culturali protetti di interesse locale in casi eccezionali; segnatamente se, nonostante gli sforzi del proprietario e della collettività locale, l'aiuto cantonale fosse indispensabile a salvaguardare l'opera (cpv. 3 art. 8 LBC). In particolare, il Servizio monumenti sottolinea che, considerate le attuali possibilità finanziarie, il Cantone ad oggi sussidia di principio - e ad alcune condizioni - la conservazione dei beni di interesse cantonale (cpv. 1 art. 8 LBC); solo in casi rari e con caratteri di provata eccezionalità, il Cantone contribuisce a sussidiare anche interventi su beni locali.
- L'inserimento a PR della possibilità che il Comune sussidi opere di restauro relative ai beni culturali tutelati sul piano locale aumenta la responsabilità del Comune stesso sui beni che ha deciso di tutelare perché importanti per la propria storia, la propria identità, la propria cultura. Tuttavia è facoltà del Municipio precisare la norma proposta dal Cantone specificando le condizioni alle quali è subordinato il proprio contributo finanziario.

Si ritiene pertanto che la possibilità di sussidio da parte del Comune debba essere svincolata dalla presenza o meno di sussidi cantonali, ma legata piuttosto a criteri qualitativi e di sostenibilità finanziaria.

Alla luce di queste considerazioni, si propone di iscrivere nel regolamento edilizio la possibilità per il Comune di sussidiare opere di restauro relative ai beni culturali tutelati. L'articolo viene formulato come da linee guida cantonali, con le seguenti aggiunte:

- si ribadisce che Il Comune partecipa ai costi in misura proporzionata alle sue capacità finanziarie, sia per i beni culturali cantonali sia per quelli locali
- l'importo massimo dei contributi stanziabili dal Comune per la conservazione dei beni culturali tutelati a livello locale può essere stabilito tramite apposita ordinanza comunale. All'interno della stessa ordinanza possono essere stabilite dal Comune le condizioni per la concessione del contributo, che possono essere più restrittive rispetto a quelle contenute negli artt. 8 ss. della LBC 1997.

Nell'ambito dell'ordinanza potrà essere precisato ad esempio che il contributo finanziario può essere concesso se si tratta di lavori che:

- richiedono operatori specializzati nel campo del restauro
- risultano essenziali per la conservazione dell'edificio, delle sue parti originali ed in particolare degli elementi che ne hanno motivato la tutela locale; sono quindi escluse di principio le demolizioni ed i miglioramenti che riguardino aspetti non essenziali per la conservazione in senso stretto dell'edificio.

Il contributo verrebbe quindi concesso esclusivamente sul surplus di costi generato dal valore storico - architettonico dell'edificio.

Dal punto di vista finanziario, nell'ambito dell'ordinanza potranno inoltre essere fissati i seguenti vincoli:

- somma massima annua messa a disposizione dal Comune
- % massima di copertura per il singolo intervento
- somma massima messa a disposizione per il singolo intervento.

8.1.6. Rifugio per chirofiteri

È stata segnalata la presenza di un rifugio per pipistrelli nel campanile della Chiesa parrocchiale, che le linee guida sulla Lst suggeriscono di definire come "elemento emergente"..

Si tratta di una sorta di "**biotopo**" (habitat naturale) per la riproduzione dei pipistrelli ed è quindi protetto ai sensi della legislazione federale in materia di natura ed ambiente.

In caso di interventi sull'edificio (ed in particolare sul campanile) devono essere prese tutte le precauzioni necessarie per tutelare questa presenza.

8.1.7. Opere di cinta e di sostegno

I muri da proteggere segnalati nelle schede e nel piano d'assieme delle categorie di intervento sono protetti (vedere cap. 7.2.7).

Nuove opere di cinta o di sostegno possono essere realizzate solo a determinate condizioni qualitative e dimensionali che ne garantiscono il corretto inserimento nel contesto.

In particolare, Il Municipio può ammettere deroghe all'altezza massima in caso di ripristino delle caratteristiche originali dell'opera di cinta. Tale possibilità è data al fine di promuovere il recupero di caratteristiche originali del nucleo.

8.1.8. Gradi di sensibilità al rumore

Come usuale per le zone a prevalente contenuto residenziale, in cui sono pure ammesse attività di produzione di beni e servizi solo a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo, alle zone interne al PRP viene attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

8.2. PIANO DELL'URBANIZZAZIONE

8.2.1. Premessa

Il nuovo piano dell'urbanizzazione secondo la Lst comprende gli spazi pubblici destinati alla circolazione ed allo stazionamento dei veicoli, dei ciclisti e dei pedoni.

Le componenti essenziali del piano dell'urbanizzazione e delle relative norme, descritte nei capitoli che seguono, sono dunque le seguenti:

- le distanze dalle strade (alle linee di arretramento si rinuncia all'interno del PRP)
- le strade
- i percorsi ciclabili e pedonali
- i posteggi pubblici
- i posteggi privati

Come nel caso del piano delle zone, si tratta di elementi che hanno un carattere ed un livello di approfondimento analogo a quello del piano regolatore e possono quindi essere inseriti nella banca dati cantonale dei PR. Per gli elementi di dettaglio specifici del piano particolareggiato si rimanda invece ai restanti atti del PRP (modello urbanistico; piano d'insieme delle categorie di intervento; schede analitico-normative) ed alle rispettive norme.

Si segnala che il piano dell'urbanizzazione è stato elaborato tenendo già conto, per quanto possibile, delle nuove linee guida Lst in particolare relative al piano dell'urbanizzazione, apparse a dicembre 2014. In base a queste direttive, la nuova gerarchia funzionale delle strade è riferita alla Legge cantonale sulle strade ed alle norme VSS (Associazione dei professionisti delle strade) e si rinuncia a segnalare la posizione dei marciapiedi. Questi rientrano infatti nell'area stradale ed il loro tracciato va definito nell'ambito di progetti tecnici.

Gli elementi sopra riportati sono illustrati nel **piano dell'urbanizzazione** allegato.

8.2.2. Le distanze dalle strade

Si è rinunciato a fissare le linee di arretramento all'interno del perimetro del PRP. In questo modo, si intende privilegiare l'adeguato inserimento dell'edificazione rispetto agli allineamenti storici, laddove essi spesso sono posti direttamente lungo il ciglio delle strade. Pertanto, sul piano non sono presenti le linee di arretramento.

Il regolamento edilizio del PRP specificano pure che le distanze verso le strade definite dall'art. 17 Distanza verso l'area pubblica delle norme generali del PR, non è applicabile all'interno del PRP.

8.2.3. Le strade

Strada di raccolta

Si tratta di Via Cantonale.

La stessa è impropriamente indicata come strada di collegamento principale nel PR in vigore. In realtà il suo ruolo è quello di raccolta del traffico verso i diversi quartieri residenziali di Comano. Un adattamento della categoria funzionale di questa strada apparirebbe dunque opportuno.

Su Via Cantonale il Municipio ha effettuato interventi di moderazione del traffico atti a mettere in sicurezza i pedoni e rallentare la velocità del transito dei veicoli. Nel piano dell'urbanizzazione è stato riportato l'allargamento stradale su Via Prospò previsto dal PR in vigore. Il marciapiede a fianco della Chiesa parrocchiale è eseguito sul sedime della Parrocchia. Non vi è allargamento stradale.

Strade di servizio

Si tratta dei tracciati stradali che veicolano il traffico verso i diversi quartieri residenziali intorno ai nuclei, più in particolare:

- Via al Pozzo
- Via San Bernardo
- Via Vescampo

I tracciati delle strade di servizio corrispondono a quelli del PR in vigore.

Strade prevalentemente pedonali

Sono tutte le altre aree di circolazione interne o marginali ai nuclei, compresi gli slarghi e le piazze.

Sulle strade prevalentemente pedonali è consentito il transito di percorsi ciclabili segnalati; il passaggio di veicoli a motore è di principio ammesso per i confinanti e il servizio a domicilio. Sono riservate contrarie misure di polizia.

Il PR in vigore segnala come strade di servizio alcuni vicoli marginali di Comano di Sopra: Tera d'Sura, Via Canavée, Strecia di Casée, via Ör. Dal profilo territoriale ed urbanistico queste strade sono tuttavia integrate al tessuto del nucleo come vicoli. Per questo motivo, nell'ambito del PRP le stesse sono segnalate come strade prevalentemente pedonali. Rimane riservata la possibilità di principio, come accennato sopra, di utilizzo veicolare per i confinanti e per i servizi.

8.2.4. I posteggi pubblici

Il Municipio ha deciso di escludere le zone a posteggio dal perimetro di PRP dei nuclei. Questa scelta è dettata dalla volontà di affrontare la tematica relativa ai posteggi pubblici nell'ambito della prossima revisione di PR; in questo modo, sarà possibile disporre di una visione complessiva della domanda e dell'offerta di posteggi, coordinata con le altre scelte urbanistiche e pianificatorie che saranno effettuate alla scala comunale.

Si tiene pure conto che la domanda di posteggi a servizio del nucleo potrà aumentare, in seguito alle riattazioni ed agli ampliamenti degli edifici, che potranno avvenire nei prossimi 10-15 anni in base a quanto ammesso dal presente PRP.

Dal momento che all'interno del comparto di PRP non sono previsti posteggi pubblici; essi non devono pertanto neppure essere giustificati dal profilo pianificatorio, in quanto non oggetto della presente procedura.

8.2.5. I posteggi privati

Nell'ambito del presente PRP il Municipio mantiene la possibilità di costruzione di nuovi posteggi privati nei nuclei, in base alle seguenti considerazioni:

- in base alle osservazioni riportate al capitolo precedente, ed in particolare in quanto è opportuno e più efficace che la definizione della domanda/offerta di posteggi pubblici avvenga alla scala dell'intero comune, nell'ambito della prossima revisione di PR
- la revisione di PR avrà i suoi tempi di elaborazione e dovrà seguire l'iter di approvazione. Si prevede pertanto che la verifica e l'eventuale aumento di offerta in posteggi pubblici non potrà avvenire che a medio - lungo termine.

La formazione di nuovi posteggi privati viene tuttavia sottomessa a condizioni di tipo estetico-architettonico ⁶, al fine di permettere una buona integrazione con il carattere edilizio dei nuclei, e di sicurezza stradale. La relativa domanda di costruzione deve inoltre essere completa e dettagliata.

Nell'ambito della domanda di costruzione la posizione, la forma, i materiali, il disegno della porta d'ingresso devono essere compiutamente segnalati al fine di poter giudicare il loro impatto sul tessuto urbano.

In questo modo risulta possibile il controllo caso per caso degli interventi proposti.

In concreto, la formazione di nuovi posti-auto privati pertanto in alcuni casi non potrà avvenire per motivi riconducibili all'inserimento nel contesto, alle difficoltà d'accesso veicolare, alla mancanza di spazio negli edifici o d'opportunità per ragioni finanziarie.

Al momento in cui risulterà che l'offerta di posteggi pubblici è sufficiente a soddisfare la domanda di posti auto dei nuclei, la scelta di mantenimento dei posteggi privati nel nucleo potrà essere nuovamente valutata.

6 Pure le linee guida cantonali "Interventi nei nuclei storici" (SST, febbraio 2016) affermano che: "nell'analisi di casi specifici, non si esclude a priori che in particolari situazioni tali interventi siano possibili con l'adozione di soluzioni atte a garantirne un corretto inserimento."

9. REGOLAMENTO EDILIZIO

9.1. PREMESSA

Il regolamento edilizio rispecchia quanto riportato all'interno dei capitoli precedenti, in merito alle diverse componenti del PRP.

Di seguito, si riportano in particolare le considerazioni relative all'articolo sugli sulle modalità di allestimento delle domande di costruzione.

9.2. DOMANDE DI COSTRUZIONE

Considerata la particolarità ed il pregio del contesto dei nuclei, particolare attenzione viene posta all'elaborazione della domanda di costruzione; essa deve essere dettagliata sia per quanto riguarda il rilievo della situazione esistente (rilievo completo della situazione attuale almeno in scala 1:100; documentazione fotografica esaustiva dell'esterno e dell'interno dell'edificio), sia per quanto riguarda la proposta progettuale (progetto d'intervento almeno in scala 1:100 con la necessaria documentazione tecnica; se si interviene sul tetto di un edificio, la vista dall'alto dell'intervento proposto).

In questo modo, il privato dapprima e poi le autorità chiamate a valutare l'intervento potranno agire con la necessaria base conoscitiva e con il grado di approfondimento adeguato al particolare contesto di pregio.

Il Municipio ha inoltre provveduto all'approfondimento del tema per rapporto alle esigenze di gestione e controllo dell'attività edilizia nei nuclei; esso ritiene non opportuno l'inserimento dell'obbligo di domanda di costruzione preliminare, indipendentemente dalla tipologia di intervento. Questa valutazione si basa sulla prassi sinora adottata dal Municipio, che consente a quest'ultimo il sufficiente controllo sulla qualità degli interventi proposti. Il Municipio ha per contro ritenuto opportuno inserire l'obbligo per l'istante di contattare l'ufficio tecnico comunale prima di allestire la domanda di costruzione, al fine di conoscere le intenzioni progettuali.

Questo primo contatto, che precede l'elaborazione della domanda di costruzione, può consentire una impostazione adeguata della domanda di costruzione stessa, nonché il chiarimento delle norme e dei vincoli da rispettare. In questo modo si intende pure agevolare e, se possibile, velocizzare le fasi successive della procedura edilizia.

10. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

Si osserva che il PRP dei nuclei storici comporta unicamente investimenti per strade (per la maggior parte pedonali). Di seguito si riporta il piano ed il dettaglio degli investimenti citati. Si tratta di un investimento complessivo pari a ca. 21'370 Fr.

Si consideri inoltre che:

- ad oggi, il Municipio ha concluso le opere di canalizzazione e la ripavimentazione delle strade dei nuclei storici ⁷; i relativi investimenti non vengono pertanto più considerati nell'ambito del presente PRP, in quanto già sostenuti.
- gli investimenti che riguardano il PRP sono una parte ben circoscritta rispetto a quelli previsti per il complesso del PR e comprendono solo quelli per indennità d'espropriazione formale e opere di interesse pubblico, di piccola entità.

Per queste ragioni, il calcolo della sostenibilità finanziaria del PRP (secondo l'apposita direttiva cantonale del 2007) è poco praticabile se non addirittura fuorviante.

Gli aspetti finanziari potranno pertanto essere meglio considerati nell'ambito della prossima revisione di PR, in modo da poter discutere con cognizione di causa sulla loro sostenibilità.

Per questi motivi in questa fase si può, a nostro giudizio, fare un'unica considerazione e che cioè a fronte di un investimento per il PRP di complessivi ca. 79'000 Fr ci si trova confrontati con una capacità di autofinanziamento annuo medio negli ultimi 5 anni pari ad almeno 1.5 Mio. Fr/anno ⁸, in un Comune finanziariamente forte/zona superiore.

Per queste ragioni, le cifre indicate possono far concludere che gli investimenti sinora computabili per il PRP possono essere considerati senz'altro compatibili con la disponibilità delle finanze pubbliche.

Inoltre, dal momento che si tratta di superfici destinate a scopi pubblici, in presenza dell'accordo dei privati, si potrebbe pure applicare l'art. 38§ LE, con la cessione gratuita di tali superfici in cambio del mantenimento dei relativi indici di costruzione.

⁷ Lavori eseguiti dal 2012 al 2015.

⁸ Fonte: Ufficio contribuzioni - Ufficio di Comano.

La contabilità di Comano comprende anche i conti relativi all'approvvigionamento idrico, che negli altri comuni sono tenuti separatamente. Se si esclude il 2015, che costituisce una eccezione al livello medio di autofinanziamento annuo, la media di quest'ultimo a Comano sale quasi a 1.9 Mio Fr.

Autofinanziamento (in 1'000 Fr.)					Media
2013	2014	2015	2016	2017	2013/2017
1.149,2	1.746,8	153,6	2.321,7	2.338,3	1.541,92

Figura 8 Piano degli investimenti per la realizzazione del PRP

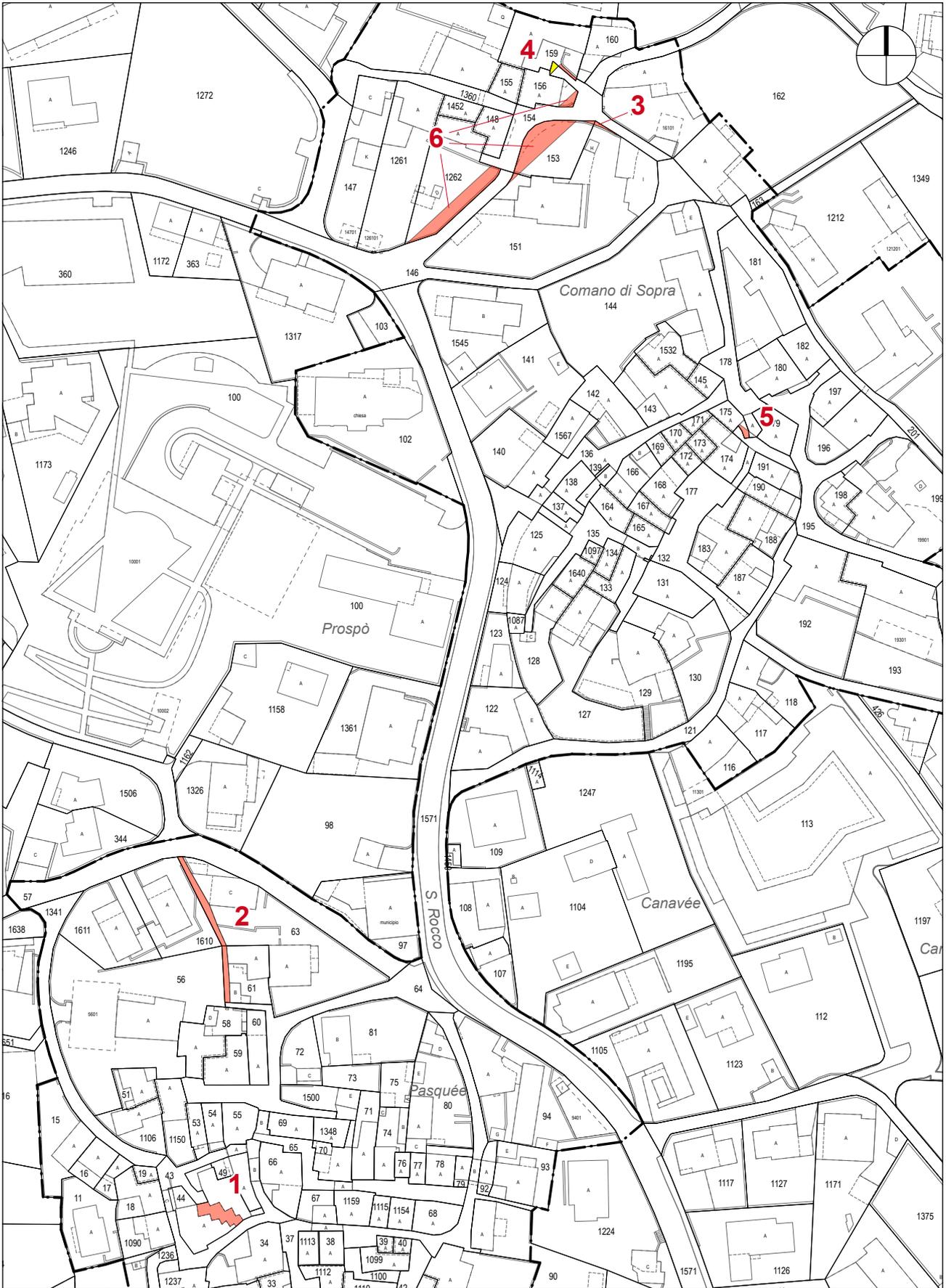


Tabella 1 Tabella degli investimenti per la realizzazione del PRP**Costi unitari**

Costi unitari		
sistemazione percorso pedonale	350	Fr./m2
formazione nuova strada	300	Fr./m2
esproprio strada già vincolata dal PR in vigore	10	Fr./m2
esproprio strada vincolata come spazio libero dal PR in vigore	10	Fr./m2

Descrizione

Oggetto	Fase	Sussidi	Contr. privati	Descrizione	Osservazioni
STRADE					
1	III	-	-	Percorso pedonale sotto portico mapp. 44	Percorso pedonale Opera: - (percorso già pavimentato come gli altri percorsi pedonali) Espropriazione: 39 m2 mapp. 44
2	III	-	-	Percorso pedonale mapp. 61-63	Sistemazione percorso pedonale Opera: 58 m2 Espropriazione: 58 m2 (20 m2 mapp. 61; 38 m2 mapp. 63)
3	III	-	-	Percorso pedonale e strada mapp. 151-153	Opera: - (percorso e strada già pavimentati) Riscatto strada esistente: 5 m2 (3 m2 mapp. 151; 2 m2 mapp. 153)
4	III	-	-	Percorso pedonale mapp. 154-159	Permuta a parità di superficie fra mapp. 159 e mapp. 154: 3,5 m2 (per un disegno più razionale e funzionale delle proprietà) Opera: - (strada già esistente)
5	III	-	-	Percorso pedonale mapp. 175	Opera: - (percorso già pavimentato come gli altri percorsi pedonali) Espropriazione: 5 m2 mapp. 175
6	III	-	-	Allargamento via S. Bernardo	Opera: considerata nel suo complesso, comprese cioè le parti già oggi stradali. Espropriazione: mappali confinanti con strada esistente

Stima degli investimenti

STRADE										
Oggetto	Fase	Sussidi	Contr. privati	Opera			Espropriazione *			Totale
				Superficie	Costo unitario	Costo parziale	Superficie	Costo unitario	Costo parziale	
				m2	Fr./m2	Fr.	m2	Fr./m2	Fr.	
1	III	-	-	0	-		39	10.00	390	390
2	III	-	-	58	350.00	20'300	58	10.00	580	20'880
3	III	-	-	0	-		5.0	10.00	50	50
4	III	-	-	0	-		3.5	0.00	0	0
5	III	-	-	0	-		5	10.00	50	50
6	III	-	-	187	300.00	56'100	187	10.00	1'870	57'970
TOTALE						76'400			2'940	79'340

11. PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE

Dal Compendio dello stato dell'urbanizzazione, del comune di Comano (dicembre 2015), risulta che la zona del nucleo, così come la quasi totalità delle zone edificabili nel territorio di Comano, sono completamente urbanizzate. Non si prevedono pertanto costi per questo tipo di opere.

12. VERIFICHE GENERALI

12.1. PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

La presente variante è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 Opt e riportata di seguito. Nell'elaborazione del presente PRP gli interessi in gioco sono essenzialmente di due tipi:

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

Si può affermare che attraverso il PRP si è affrontato il tema della tutela e dello sviluppo dei nuclei secondo due aspetti fondamentali: l'aspetto urbanistico, a scala territoriale complessiva dei nuclei; l'aspetto architettonico, di carattere puntuale per ogni edificio.

Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico, il PRP propone una serie di interventi che rafforzano l'immagine e la sostanza dei nuclei nel loro insieme rispetto al resto del territorio comunale. Le proposte tengono conto della situazione esistente senza stravolgimenti ed interventi radicali di difficile attuazione (sia dal punto di vista del consenso da parte dei cittadini sia da quello del finanziamento). Per quanto riguarda l'aspetto architettonico, il PRP propone delle modalità di intervento rispettose del patrimonio storico ma flessibili, per tenere conto delle necessità dei proprietari. I due aspetti, benché agiscano a due livelli differenti, sono concatenati.

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

12.2. PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

Il presente PRP non comporta aumenti di zona edificabile e quindi preserva le superfici agricole e boschive esistenti. Dunque non vi sarà un sostanziale aggravio delle condizioni ambientali, ritenuto che le norme relative all'inquinamento fonico, atmosferico e di protezione delle acque saranno rispettate come è dovuto per ogni zona edificabile. La maggiore attenzione agli spazi liberi può andare a favore della protezione dell'ambiente.

12.3. DISPOSIZIONI LPT

Le modifiche di legge 1° maggio 20147 ed in particolare delle disposizioni transitorie degli art. 38a LPT e 52a OPT, secondo le quali i Cantoni devono adattare entro 5 anni il Piano direttore, stabilendo a livello cantonale le dimensioni e la distribuzione delle superfici insediative e le misure atte a coordinarne regionalmente l'espansione.

Fino a quel momento non era consentito l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, contemporaneamente, veniva dezonata la stessa superficie (principio del compenso).

Essendo ad oggi scaduto questo termine, senza che l'adattamento del PD sia entrato in vigore (ricorsi pendenti), non è ammessa la delimitazione di nuove zone edificabili finché il Cantone interessato non ha ottenuto l'approvazione dell'adattamento del piano direttore da parte del Consiglio federale (art. 38a LPT e 52a OPT).

Il presente PRP risponde a questi principi dal momento che non prevede nuovi azzonamenti, bensì propone uno sfruttamento più razionale e di qualità dei terreni in zona nucleo.

12.4. COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE E CONTENIBILITÀ DEL PR

Dal compendio dello stato dell'urbanizzazione del comune di Comano (dicembre 2015), risulta che la zona del nucleo, così come la quasi totalità delle zone edificabili nel territorio di Comano, sono completamente urbanizzate.

Il presente PRP mantiene invariata l'estensione della zona edificabile; non prevede cioè nuovi azzonamenti, né modifica degli indici. Esso precisa (rispetto ai vincoli del PR in vigore, di carattere generale) le possibilità edificatorie su alcuni edifici o le possibilità di nuove edificazioni negli spazi liberi; l'influenza di questi vincoli sul compendio è comunque ridotta e difficilmente stimabile. In tutti i casi, si può ritenere che si tratterebbe di riduzione e non di aumento della contenibilità di PR.

13. CONCLUSIONI

Questo rapporto illustra la proposta del PRP dei nuclei di Comano aggiornata in base all'esame preliminare cantonale, alle osservazioni degli interessati ed alle decisioni di merito del Municipio.

Il PRP è composto dai documenti richiesti per legge e cioè, i piani settoriali e il regolamento edilizio e da documenti complementari e cioè, il modello urbanistico, il piano d'insieme delle categorie di intervento e le schede analitico-normative.

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

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

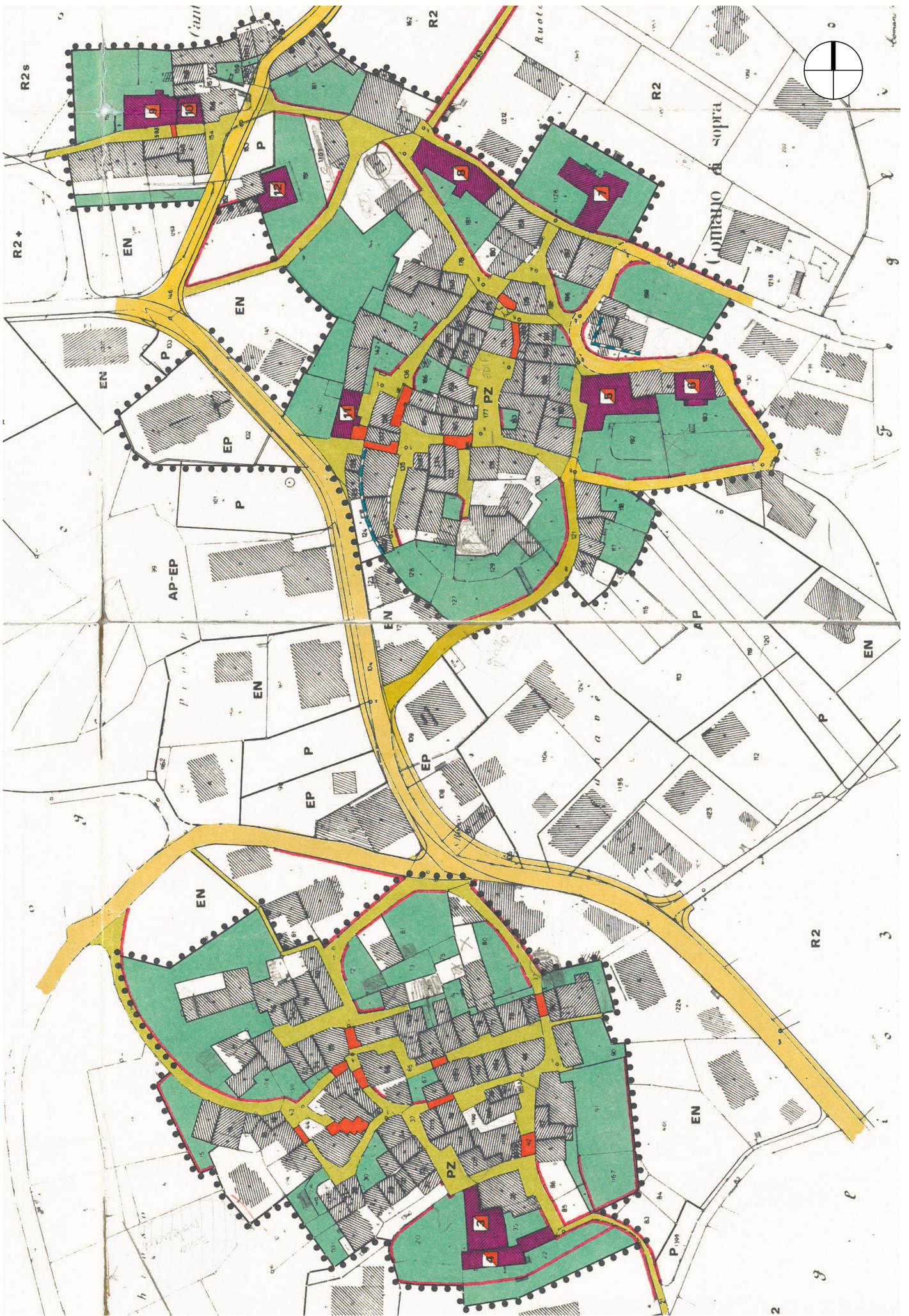
Sono inoltre presenti nella presente procedura di approvazione, le varianti al PR in vigore connesse alle scelte di PRP dei nuclei, trattate in fascicolo separato. Queste varianti consentono di assicurare la coerenza fra le diverse parti del territorio e gli atti pianificatori che le regolano.

Allegato 1

Estratti PR in vigore indicativi

PR 1984 - Piano del paesaggio (indicativo)

	Zona di protezione dell'architettura tradizionale
	Porticati
	Spazi pubblici
	Allineamenti storici primitivi
	Muri
	Spazi liberi significativi
	Costruzioni significative
	Monumenti culturali di interesse locale



PR 1984 - Piano delle zone (indicativo)

	Dettaglio limite zona NV
	Attrezzature ed edifici di interesse pubblico
	Porticati
	Spazi pubblici
	Spazi liberi significativi



Comune di sopra

ambono
terre s. M.
(senza giallo)

R2+

EN

EP

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

AP-EP

EN

Allegato 2

Scheda di inventario ISOS

**Perimetri edificati, gruppi edilizi, intorni definiti,
intorni orientati ed elementi singoli ***

	Numero	Denominazione	Categoria di rilievo	Qualità spaziali	Qualità storico-arch.	Significato	Scopo d. consenz.az.	accennato	alterante
P	1	Vecchio nucleo abitativo denominato Comano di Sopra	AB	X	X	X	A		
P	2	Vecchio nucleo abitativo denominato Comano di Sotto	AB	X	X	X	A		
P	3	Fascia edificata lungo la strada di collegamento tra i due nuclei	B	/	/	/	B		
I-De	I	Orti e giardini adiacenti al nucleo superiore	ab		X	a			
I-De	II	Porzione di piano verde importante per la vista sul nucleo superiore	ab		X	a			
I-De	III	Piano parzialmente edificato sullo sfondo del villaggio	ab		X	a			
I-De	IV	Promontorio che ospita il nucleo inferiore, con qualche edificio recente adiacente all'abitato	ab		X	a			
I-De	V	Porzione di piano edificata importante per la lettura delle parti dell'insediamento e del loro rapporto con la chiesa	ab		X	a			
I-Or	VI	Zone urbanizzate in primo piano e sullo sfondo del villaggio	b		/	b			
	1.0.1	Edifici e fronti riattati e parzialmente modificati nel disegno orig.							o
	1.0.2	Edifici totalmente alterati nel loro aspetto originario e corpi aggiunti							o
	2.0.3	Ex ospizio di S. Carlo Borromeo(1627) parzialmente trasformato							o
	2.0.4	Principale percorso interno in direzione trasversale, di rilevante pregio spaziale							o
	2.0.5	Edifici e fronti totalmente modificati nel loro aspetto originario							o
E	3.0.6	Chiesa parrocchiale risalente al 1359 e ampliata in diverse tappe			X	A			
E	3.0.7	Cappella di S. Rocco ricostruita nel 1671			X	A			
	3.0.8	Nuova casa dei bambini							o
	3.0.9	Nuova casa comunale con autorimesse							o
	3.0.10	Edifici sorti agli inizi del sec.							o
	3.0.11	Costruzioni recenti lungo la strada							o
	0.0.12	Cimitero in posizione isolata							o
	0.0.13	Vecchio edificio parzialmente modif.							o
	0.0.14	Edifici recenti sulle pendici del promontorio che ospita il nucleo inferiore, alteranti la vista sull'insieme							o
	0.0.15	Edifici recenti alteranti il paesaggio naturale antistante la chiesa e teso tra i due nuclei							o
	0.0.16	Edifici recenti direttamente adiacenti al patrimonio edilizio stor.							o
	0.0.17	Edifici recenti alteranti il paesaggio naturale sullo sfondo del vill.							o

Allegato 3

Schede di censimento SIBC

CHIESA DI S. MARIA DELLA PURIFICAZIONE

Comano — Prospo — part. 102

Censimento Comano

N. scheda

1290



DATI BASE

Altra denominazione	—
Genere	chiesa
Funzione originaria	—
Autore — Tipo d'intervento — Datazione	Anonimo — costruzione — metà XIV secolo Anonimo — ampliamento — 1570 ca. Anonimo — trasformazione — 1613

TUTELA

Grado di tutela	bene culturale d'interesse cantonale
Stato della tutela	in vigore

OPERE D'ARTE ANNESSE

Vedi elenco SIBC

BIBLIOGRAFIA

Borrani 1894, 51; Brentani 1917, p. 106; Gruber 1939, p. 127; Santa Maria della Purificazione Comano 1964; Gilardoni 1967, p. 304; Guida d'arte della Svizzera italiana 2007, pp. 288-289

SAGRATO DELLA CHIESA DI S. MARIA DELLA PURIFICAZIONE

Comano — Prospo — part. 102

Censimento Comano

N. scheda

20930



DATI BASE

Altra denominazione —
Genere sagrato
Funzione originaria —
Autore — Tipo d'intervento — Datazione Anonimo — costruzione — XVIII secolo

TUTELA

Grado di tutela bene culturale d'interesse cantonale
Stato della tutela proposta

OPERE D'ARTE ANNESSE

—

BIBLIOGRAFIA

Borrani 1894, 51; Brentani 1917, p. 106; Gruber 1939, p. 127; Santa Maria della Purificazione Comano 1964; Gilardoni 1967, p. 304; Guida d'arte della Svizzera italiana 2007, pp. 288-289

CROCE CIMITERIALE

Comano — Prospò — part. 102

Censimento Comano

N. scheda

20929



DATI BASE

Altra denominazione

—

Genere

croce cimiteriale

Funzione originaria

—

Autore — Tipo d'intervento — Datazione

Anonimo — esecuzione — XVIII secolo

TUTELA

Grado di tutela

bene culturale d'interesse cantonale

Stato della tutela

proposta

OPERE D'ARTE ANNESSE

—

BIBLIOGRAFIA

—

MURO DEL SAGRATO DELLA CHIESA S. MARIA DELLA PURIFICAZIONE

Comano — Prospo — part. 102

Censimento Comano

N. scheda

21872



DATI BASE

Altra denominazione	—
Genere	muro
Funzione originaria	—
Autore — Tipo d'intervento — Datazione	Anonimo — costruzione — XVIII secolo

TUTELA

Grado di tutela	bene culturale d'interesse cantonale
Stato della tutela	proposta

OPERE D'ARTE ANNESSE

- Masso cupellare 333 – masso cupellare (OA 55274)
- Masso cupellare 703 – masso cupellare (OA 51573)

BIBLIOGRAFIA

Borrani 1894, 51; Brentani 1917, p. 106; Gruber 1939, p. 127; Santa Maria della Purificazione Comano 1964; Gilardoni 1967, p. 304; Guida d'arte della Svizzera italiana 2007, pp. 288-289

CASA

Ur Canton, 4

Comano — Cantone — part. 150

Censimento Comano

N. scheda

1144



DATI BASE

Altra denominazione

—

Genere

casa

Funzione originaria

—

Autore — Tipo d'intervento — Datazione

Anonimo — costruzione — XVIII sec.

TUTELA

Grado di tutela	bene culturale d'interesse locale (Madonna col Bambino e due santi – dipinto murale – Loggia (OA 6674))
Stato della tutela	proposta

OPERE D'ARTE ANNESSE

- Madonna col Bambino e due santi – dipinto murale – Loggia (OA 6674)

BIBLIOGRAFIA

—

CAPPELLA DI S. GIUSEPPE

Comano — Cantone — part. 1261

Censimento Comano

N. scheda

20283



DATI BASE

Altra denominazione

—

Genere

cappella (edicola)

Funzione originaria

—

Autore — Tipo d'intervento — Datazione

Anonimo — costruzione — 1973

TUTELA

Grado di tutela

bene culturale d'interesse locale

Stato della tutela

proposta

OPERE D'ARTE ANNESSE

— S. Giuseppe col Bambino – mosaico (OA 48984)

BIBLIOGRAFIA

—

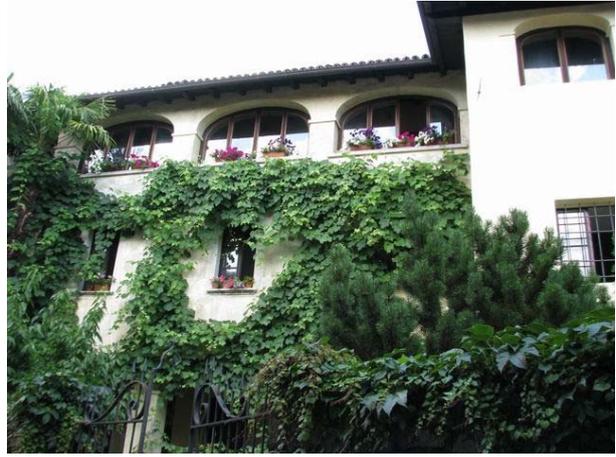
CASA CA' SALVADA

Comano — Comano di Sopra — part. 181

Censimento Comano

N. scheda

1007



DATI BASE

Altra denominazione

Casa di monsignor Candido Petrini (1853-1927)

Genere

casa

Funzione originaria

—

Autore — Tipo d'intervento — Datazione

Anonimo — costruzione — XVII secolo

TUTELA

Grado di tutela

bene culturale d'interesse locale

Stato della tutela

proposta

OPERE D'ARTE ANNESSE

– Madonna col Bambino e i SS. Rocco e Sebastiano – dipinto murale – Prospetto nord (OA 6670)

BIBLIOGRAFIA

Berta, Vol. VII, 1913, tav. VIII; Lienhard-Riva 1945, p. 336; Raschèr-Frasa 1984, p. 70

CASA CANONICA

Strecia di Salamin, 2

Comano — Comano di Sopra — part. 192

Censimento Comano

N. scheda

1024



DATI BASE

Altra denominazione

—

Genere

casa

Funzione originaria

—

Autore — Tipo d'intervento — Datazione

Anonimo — costruzione — XVIII sec.

Anonimo — ristrutturazione — XIX sec.

TUTELA

Grado di tutela

bene culturale d'interesse locale

Stato della tutela

proposta

OPERE D'ARTE ANNESSE

—

BIBLIOGRAFIA

Decorazioni pittoriche nel Luganese 2002, p. 85

CASA PETRINI

Strecia di Viss

Comano — Comano di Sotto — part. 35

Censimento Comano

N. scheda

1097



DATI BASE

Altra denominazione

Casa Rusca

Genere

casa

Funzione originaria

—

Autore — Tipo d'intervento — Datazione

Anonimo — costruzione — XVIII sec

TUTELA

Grado di tutela

bene culturale d'interesse locale

Stato della tutela

proposta

OPERE D'ARTE ANNESSE

—

BIBLIOGRAFIA

Berta, Vol. VII, 1913, tav. VIII; Chiesa 1934, p. LXXI, tavv. 151-152; Lienhard-Riva 1945, p. 414; Anderes 1980, p. 285; Raschèr-Frasa 1984, p. 64

CASA DI S. CARLO

Strecia di Viss, 6

Comano — Comano di Sotto — part. 22

Censimento Comano

N. scheda

1141



DATI BASE

Altra denominazione

Casa Wyss

Genere

palazzo

Funzione originaria

—

Autore — Tipo d'intervento — Datazione

Anonimo — costruzione — XVI sec.

TUTELA

Grado di tutela

bene culturale d'interesse locale

Stato della tutela

proposta

OPERE D'ARTE ANNESSE

- Camino – camino (OA 55731)
- Cannello proveniente dall'ossario demolito – cancello – Portico (OA 55730)
- Stemma famiglia Domengoni – decorazione plastica – Portico (OA 14864)
- Tabernacolo – tabernacolo murale (OA 14865)

BIBLIOGRAFIA

Borrani 1905, p. 103; Berta, Vol. VII, 1913, tav. 8; Bettelini 1931, tav. 16; Chiesa 1934, p. LXXI, tavv. 151-152; Anderes 1980, p. 285; Raschèr-Frasa 1984, p. 64; Guida d'arte della Svizzera italiana 2007, p. 289

Allegato 4

Ampliamenti limitati

TRAM 26.2.2002 N. 52.2001.00400 in re D

TRAM 18.8.1989 N. 53/89 in re L.

TRAM 1.2.1989 N. 239/88 in re B

Ampliamento zona nucleo

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

**Legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio – 23 maggio 1990 (7.1.1.1) LaLPT 1990
art. 29 cpv. 2 lett. a)****Eccede la nozione di "piccolo ampliamento" restrittivamente ammesso in zona nucleo un intervento suscettibile di alterare l'identità della costruzione esistente; è ininfluente il fatto che esso sia contenuto in pochi metri quadrati.**

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

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

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

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

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

Tanto il concetto di "piccolo ampliamento" , quanto la nozione di "reale bisogno tecnico o funzionale" sono di natura indeterminata (Imboden/Rhinow , Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung , V ed. , N. 66 B I seg.). In quanto tali, essi riservano all'autorità comunale una certa latitudine di giudizio ai fini dell'individuazione del loro contenuto precettivo. Nella misura in cui appartengono ad una norma del diritto autonomo comunale, l'autorità superiore è tenuta a rispettare questo margine d'interpretazione. Essa

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

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

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

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

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

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

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

della zona edificabile (art. 24 cpv. 2 vLPT) , non potrebbe essere autorizzato (cfr. DTF 112 Ib 94 seg.).

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

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

Il ricorso va quindi respinto.

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

Zona nucleo - ampliamento

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

**Legge edilizia cantonale , del 19 febbraio 1973 (abrogata) Le 1973
art. 7 segg.****Ampliamento , in zona nucleo , di lieve entità; contemperamento dell'aumento
volumetrico con vantaggi d'ordine estetico.**

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

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

Sono ammesse trasformazioni , riattamenti e ricostruzioni di edifici esistenti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Centro storico - ampliamento

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

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

2. L' attività edilizia nel centro storico di Locarno è retta dalle norme di attuazione di uno specifico piano particolareggiato (NAPPCS). Queste norme , non sempre esemplari dal profilo della chiarezza , dopo aver illustrato gli scopi del piano (art. 3) , suddividono il comprensorio del centro storico in tre “settori di intervento” (C: risanamento conservativo; S: sostituzione , RI: ristrutturazione; cfr. art. 4) , definendo poi le caratteristiche di ogni singolo intervento (art. 5-7).

La sostituzione , intervento che dà il nome al settore in cui è situato lo stabile del resistente , è definita come “la possibilità di demolire le strutture esistenti e di ricostruire nuovi edifici con caratteri volumetrici e tipologici che presentino relazioni formali corrette con il tessuto antico adiacente” (art. 6).

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

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

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

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

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

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

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

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

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