

# COMUNE DI MENDRISIO

Piano regolatore della  
Sezione di Ligornetto



## NORME DI ATTUAZIONE PPNV

**DOCUMENTO CONFORME ALLA DECISIONE  
DEL CONSIGLIO DI STATO**

**ris. n° 3037 del 24 giugno 2014**

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
SST - Ufficio della pianificazione locale  
il Capo ufficio

## Indice

Art. 1 Comprensorio .....	2
Art. 2 Base legale e relazioni con il PR .....	2
Art. 3 Oggetto .....	2
Art. 4 Obiettivi, pubblica utilità.....	2
Art. 5 Componenti.....	3
Art. 6 Definizioni.....	3
Art. 7 Distanze .....	3
Art. 8 Protezione degli edifici dalle immissioni di rumore .....	4
Art. 9 Destinazione degli edifici.....	4
Art. 10 Tracciamenti .....	4
Art. 10 bis Beni culturali .....	4
Art. 10 ter Perimetri di rispetto dei beni culturali .....	5
Art. 11 Tipi di intervento.....	5
Art. 12 Edifici e manufatti soggetti a vincolo d'intervento conservativo.....	5
Art. 13 Ricostruzioni e nuove edificazioni .....	8
Art. 14 Costruzioni accessorie .....	10
Art. 15 Manufatti e spazi esterni.....	10
Art. 16 Posteggi.....	10
Art. 17 Pavimentazioni .....	11
Art. 18 Alberi.....	11

## **Art. 1 Comprensorio**

- 1 Il Piano particolareggiato (PPNV) in oggetto disciplina l'uso delle zone comprendenti le parti edilizie e gli spazi che compongono il tessuto insediativo dell'agglomerato tradizionale di Ligornetto.
- 2 bis Il comprensorio del PPNV è riportato negli allegati grafici del PR con l'indicazione "zona regolamentata dal PPNV".

## **Art. 2 Base legale e relazioni con il PR**

- 1 Il piano regolatore comunale, statuendo che la zona del nucleo di villaggio è soggetta a piano particolareggiato, ha posto la base per l'allestimento di quest'ultimo.
- 2 Il piano particolareggiato del nucleo di villaggio, come il piano regolatore comunale, traggono origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), dalla Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT), entrata in vigore il 13 novembre 1990 e dalla Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) del 7 ottobre 1983.
- 3 Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LALPT, il RLALPT, la LE ed il RALE, unitamente alla LPA e alle altre leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali, sulla protezione del paesaggio e delle natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia, e le prescrizioni del PR che non siano in contrasto con le finalità del piano particolareggiato.

## **Art. 3 Oggetto**

Oggetto d'applicazione sono in generale tutti i cambiamenti dello stato fisico e delle caratteristiche morfologiche dei fondi situati nel nucleo di villaggio, in particolare tutte le nuove costruzioni, le ricostruzioni, i riattamenti, le trasformazioni, gli ampliamenti e le demolizioni, nonché tutti gli interventi inerenti all'utilizzazione del suolo.

Sono per contro di competenza del PR le disposizioni relative al piano del traffico (organizzazione viabilità e trasporti pubblici) e al piano delle costruzioni e attrezzature di interesse pubblico (destinazione d'uso degli impianti).

## **Art. 4 Obiettivi, pubblica utilità**

- 1 Il piano particolareggiato del nucleo di villaggio persegue i seguenti obiettivi:
  - fare in modo che gli interventi che modificano lo stato fisico delle costruzioni e degli spazi del nucleo risultino finalizzati alla conservazione, alla valorizzazione o all'organico completamento del tessuto urbanistico originario;
  - conferire un assetto razionale ed equilibrato all'insediamento del nucleo nel suo insieme e alle relazioni che esso stabilisce con le zone insediate circostanti;
  - qualificare l'integrazione del nucleo nel contesto paesaggistico-ambientale in cui esso è inserito;
  - dotare il nucleo di villaggio delle strutture di servizio e attrezzature necessarie per lo svolgimento delle funzioni insediative precipue del tessuto urbanistico dell'agglomerato tradizionale.

## **Art. 5 Componenti**

Il piano particolareggiato è composto dai seguenti elaborati:

- il piano normativo degli interventi edilizi, in scala 1:500;
- il piano d'assetto degli spazi pubblici, in scala 1:500;
- le presenti norme di attuazione;
- il rapporto di pianificazione.

## **Art. 6 Definizioni**

### 1 Definizioni contenute nella Legge edilizia

Per le definizioni dell'indice di occupazione (I.O.), della superficie edificata, della superficie edificabile, delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe prescrizioni edificatorie generali, valgono le norme della LE e del RALE.

### 2 Costruzioni accessorie

Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale, che:

- non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non siano utilizzate per attività o depositi industriali, artigianali o commerciali;
- siano indipendenti dall'edificio principale in quanto a funzione.

### 3 Riattamento

Risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamento di destinazione.

### 4 Trasformazione

Risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti.

### 5 Ricostruzione

Ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.

### 6 Ampliamento

Aumento della volumetria di un edificio esistente.

## **Art. 7 Distanze**

1 Riservati i diritti di terzi le costruzioni possono sorgere a confine verso un lotto privato o verso l'area pubblica, inteso che esse siano situate all'interno delle aree destinate all'edificazione specificatamente indicate nel piano normativo degli interventi edilizi in scala 1:500.

2 Sono vincolanti gli allineamenti obbligatori e le conseguenti contiguità graficamente indicati nel piano normativo sopra citato.

Qualora una costruzione preesistente rendesse impossibile l'edificazione in contiguità devono essere rispettate le seguenti distanze:

- ml. 3.00 da prospetti di edifici senza aperture;
- ml. 4.00 da prospetti di edifici con aperture.

3 Riservate le disposizioni dell'art. 14 delle presenti norme, le costruzioni accessorie possono essere costruite all'esterno delle aree destinate all'edificazione nel piano normativo degli interventi edilizi in scala 1:500; esse possono sorgere a confine se senza aperture o ad una distanza di almeno ml. 1.50 se con aperture, alle seguenti condizioni:

- l'altezza della costruzione, misurata a monte, non deve essere superiore a ml. 3.00;

- la lunghezza delle facciate non deve essere superiore a ml. 11. Verso gli edifici principali esistenti sui fondi confinanti deve essere in ogni caso rispettata la distanza di ml. 3.00 da facciate senza aperture e di ml 4.00 da facciate con aperture.

### **Art. 8 Protezione degli edifici dalle immissioni di rumore**

Il rilascio dell'autorizzazione di costruire per nuovi edifici o riattazioni importanti in zone esposte al rumore è soggetto all'art. 31 dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15 dicembre 1986.

Nella zone del nucleo di villaggio devono essere rispettati i valori limiti d'esposizione previsti per il grado di sensibilità 2 statuito dall'art. 43 dell'OIF.

### **Art. 9 Destinazione degli edifici**

Nelle zone del nucleo di villaggio le costruzioni possono essere destinate all'abitazione, al commercio od ad attività turistiche.

Sono ammesse attività non moleste; possono essere inoltre tollerate piccole aziende artigianali, di importanza locale, poco moleste.

Per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.

Per aziende poco moleste si intendono quelle la cui attività lavorativa si svolge solo di giorno ed eventuali immissioni hanno frequenza discontinua, limitata nel tempo.

Aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

Le immissioni foniche delle attività artigianali devono rispettare i limiti d'esposizione al rumore prescritti dall'OIF per il grado di sensibilità 2, assegnato alle zone del nucleo di villaggio (cfr. art. 8 delle presenti norme)

### **Art. 10 Tracciamenti**

Nell'ambito della procedura d'autorizzazione di una nuova costruzione il Municipio può chiedere il tracciamento del fabbricato da parte del geometra revisore; i costi sono a carico dell'istante.

### **Art. 10 bis Beni culturali**

1 Sono vincolanti gli allineamenti obbligatori e le conseguenti contiguità graficamente indicati nel piano normativo sopra citato.

I beni culturali inclusi nel perimetro del PPNV sono indicati nei piani rispettivamente con un quadratino rosso (beni d'interesse cantonale) o un cerchietto rosso (beni d'interesse locale).

a) Sono considerati beni culturali d'interesse cantonale

1. Chiesa parrocchiale di S. Lorenzo, e ossario e sagrato, al fmn 1183;
2. Museo Vela con annesso parco e portineria (casa del giardiniere), al fmn 285;
3. Edicola ottagonale della pesa pubblica con statua della Giustizia (V. Vela), fmn 294;

b) Sono considerati beni culturali d'interesse locale

1. Affresco con S. Antonio da Padova (1713), al fmn 270;
2. Fontana e lavatoio coperto, al fmn 296;
3. Graffito con figure allegoriche e decorazioni geometriche, al fmn 181;
4. Sovrapporta in stucco, al fmn 315;
5. Affresco con testa d'angelo sulla casa del Beneficio Parrocchiale, al fmn 175;
6. Portale riquadrato, ornato con motivi a squame e scanalature, al fmn 178;
7. Fontana pubblica (avello e soprastante mascherone in marmo), al fmn 77;
8. Lavatoio pubblico coperto, al fmn 172;

9. Lapide sulla vecchia casa comunale dedicata ai benefattori Spartaco e Vincenzo Vela, al fmn 172;
10. Museo e archivio Casa Apollonio Pessina, al fmn 190;
11. Forno antico, al fmn 304.

I beni culturali di interesse cantonale e locale ubicati al di fuori del perimetro del PPNV sono soggetti ai disposti delle norme di attuazione del PR (NAPR).

## 2 Criteri di tutela

Il proprietario di un bene culturale segnalato ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza, provvedendo alla regolare manutenzione.

Per i beni di interesse cantonale qualsiasi intervento di riassetto deve essere preliminarmente approvato dalla Commissione dei beni culturali.

Per i beni di protezione locale il Municipio può prescrivere, d'intesa con l'Ufficio cantonale dei beni culturali, le misure intese a salvaguardare la loro integrità.

## 3 La vigilanza sui beni protetti spetta al Municipio.

Il Comune partecipa alle spese di restauro di beni culturali tutelati di proprietà privata attraverso l'assegnazione di contributi, secondo le modalità da definire in uno specifico regolamento.

### **Art. 10 ter Perimetri di rispetto dei beni culturali**

A tutela dei beni culturali di interesse cantonale sono istituiti i seguenti perimetri di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali, e indicati con bordo rosso nel piano degli assetti pubblici:

- Chiesa parrocchiale di S. Lorenzo
- Museo Vela
- Pesa pubblica

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

Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nei perimetri di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'ufficio dei beni culturali.

I perimetri di rispetto dei beni culturali che interessano aree al di fuori del perimetro del PPNV sono soggetti ai disposti delle norme di attuazione del PR (NAPR).

### **Art. 11 Tipi di intervento**

Gli interventi edilizi possibili nelle zone del nucleo di villaggio sono regolamentati dalle prescrizioni particolari degli articoli enunciati nel presente capitolo e dalle indicazioni planovolumetriche risultanti nel piano normativo degli interventi edilizi in scala 1:500.

In particolare nel suddetto piano risultano specificatamente indicati:

- le costruzioni, i manufatti e gli spazi ambientali soggetti a vincolo d'intervento conservativo;
- le ricostruzioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni possibili;

### **Art. 12 Edifici e manufatti soggetti a vincolo d'intervento conservativo**

#### 1 Oggetto d'applicazione delle prescrizioni

Tali prescrizioni valgono per:

- gli edifici soggetti a vincolo di mantenimento della volumetria;
- gli edifici soggetti a vincolo di mantenimento con possibilità di adeguamento della volumetria;
- gli androni, i passi carrai, i singoli elementi e i manufatti particolari soggetti a vincoli conservativi.

## 2 Possibilità d'intervento

Gli edifici sopra menzionati possono essere riattati o trasformati a condizione che gli interventi tendano a valorizzare o comunque salvaguardare le componenti morfologiche originarie.

Riservati i diritti di terzi sono ammessi unicamente gli adeguamenti volumetrici specificatamente indicati nel piano normativo (riordino della configurazione del tetto, sopraelevazione fino all'altezza dell'edificio più alto contiguo).

Gli interventi di adeguamento della configurazione del tetto devono tendere a semplificare la forma geometrica della copertura, raccordandosi al tetto della casa contigua se ciò fosse necessario per la suddetta semplificazione; quando è possibile deve essere evitata la formazione di timpani nelle facciate.

L'eventuale demolizione senza ricostruzione di un corpo edilizio soggetto a vincolo di mantenimento è possibile solo eccezionalmente e sarà valutata caso per caso dal Municipio che richiederà il preavviso alle istanze cantonali competenti.

## 3 Criteri d'intervento particolari

Devono essere rispettati i seguenti criteri d'intervento particolari:

- a) per le facciate soggette a vincolo di conservazione integrale sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione, ripristino o restauro;
- b) le facciate soggette a vincolo conservativo parziale possono essere oggetto di riordino compositivo nella misura dello stretto necessario, tendendo a non alterare le caratteristiche morfologiche originarie e mantenendo o restaurando gli elementi di pregio architettonico o ambientale presenti e, in particolare, i portali segnalati nei piani d'indagine allegati al rapporto di pianificazione;
- c) per le parti di facciate soggette a vincolo di conservazione integrale con ordinamento compositivo che necessita di essere riequilibrato sono ammessi unicamente gli interventi di ripristino degli elementi morfologici originari.  
È riservata la competenza del Municipio di determinare quali siano gli elementi morfologici da ripristinare;
- d) le altre facciate (non segnalate nel piano normativo in scala 1:500) possono essere oggetto di interventi di riordino compositivo delle aperture a condizione che venga chiaramente rispettata la predominanza delle parti piene sulle parti vuote;
- e) le nuove aperture che possono essere realizzate nell'ambito del riordino compositivo delle facciate dovranno avere forma e dimensione analoghe a quelle delle aperture tipiche originarie (prevalenza dell'altezza sulla larghezza); sono ammesse eventuali aperture di forma e dimensione particolare a condizione che esse risultino compositivamente contrapposte a quelle tradizionali presenti e mantenute determinando un equilibrio espressivo dialettico tra "vecchio" e "nuovo";
- f) le aperture possono essere munite di ante piene o gelosie; non sono ammesse chiusure con rolladen o simili;
- g) i serramenti e le gelosie delle aperture delle facciate devono essere eseguiti in legno verniciato, non è ammesso il legno trattato, lasciato al naturale;

- h) parapetti e balaustre devono essere eseguiti con materiali tradizionali; è assolutamente escluso l'uso di lastre in fibre di cemento, lastre ondulate, laminati plastici, lamiere, ecc.;
- i) i tinteggi delle facciate devono essere eseguiti a calce o al minerale; sono escluse le pitture plastiche e le tonalità crude.  
In ogni caso dovrà essere presentato al Municipio per approvazione un campione del colore prima dell'inizio dei lavori;
- l) le murature in pietrame, se mantenute, possono essere consolidate con malta alla calce e intonaco a rasapietra; rifacimenti parziali devono armonizzarsi, nel materiale e nell'esecuzione, con la muratura esistente.  
In ogni caso dovrà essere presentato al Municipio per approvazione un campione dell'intonaco prima dell'inizio dei lavori;
- m) i loggiati esistenti devono essere mantenuti; la loro chiusura con superfici vetrate è concessa se eseguita con un opportuno arretramento degli infissi, in modo da non pregiudicare la lettura delle strutture originarie; vecchi loggiati otturati con tavolati o perlinature devono essere riaperti nell'ambito degli interventi di radicale ristrutturazione degli edifici;
- n) nuovi loggiati, nuovi porticati ed eventuali nuovi balconi possono essere realizzati se essi non alterano le caratteristiche morfologiche originarie delle facciate o quando risultino integrati in un nuovo prospetto compositivamente equilibrato;
- o) non è ammessa la posa di quadri elettrici o altri quadri tecnici, con portine in ferro, sulle facciate prospicienti le aree pubbliche e sulle facciate principali prospicienti corti e giardini;
- p) deve essere salvaguardato, nelle sue linee generali, lo schema d'organizzazione interna degli edifici mantenendo o ripristinando le componenti strutturali verticali e orizzontali più importanti e gli elementi costruttivo-architettonici o decorativi di pregio presenti;
- q) i singoli elementi architettonici o pittorici e i manufatti particolari non situati all'interno degli edifici e indicati nei piani d'indagine allegati al rapporto di pianificazione devono essere oggetto unicamente d'interventi miranti alla loro conservazione, al loro consolidamento e restauro.  
Per i beni culturali si richiamano le disposizioni dell'art. 10 bis.
- r) per la copertura del tetto possono essere utilizzate tegole olandesi (tipo Ludovici) o coppi in laterizio di colore rosso; i coppi devono preferibilmente essere posati con la tecnica tradizionale della doppia sovrapposizione o, comunque, con la parte iniziale della falda ("piede") eseguita "alla piemontese";
- s) non è ammessa la manomissione delle falde con la creazione di squarci o terrazze; sono ammessi abbaini e lucernari se equilibratamente integrati nella geometria del tetto;
- t) la pendenza delle falde dovrà essere compresa tra il 30 ed il 40%; le sporgenze delle falde devono essere analoghe a quelle delle case tradizionali originarie; in particolare, sulle facciate di testa, quando le falde delimitano un timpano triangolare pieno, le sporgenze devono essere superiori a ml. 0,25.
- u) L'autorizzazione per l'installazione d'impianti solari è concessa unicamente se i pannelli sono accuratamente integrati nei tetti, sistemati in modo corretto rispetto agli elementi di contorno (colmo, gronde,...) sono complanari con le falde del tetto, di forma rettangolare e raggruppata, proporzionati rispetto alle dimensioni del tetto. Inoltre il colore deve essere adeguato al contesto in cui si inseriscono e gli elementi tecnici e di raccordo devono di principio essere visibili.
- v) In casi eccezionali in cui non possono compromessi valori storici importanti, il



Municipio ha la facoltà di vietare la posa di pannelli solari.

#### 4 Androni e passi carrai.

Gli androni e i passi carrai indicati nel piano normativo in scala 1:500 devono essere mantenuti nella loro configurazione spaziale salvaguardando e ripristinando gli elementi costitutivi originari e sostituendoli con altri morfologicamente compatibili con il contesto ambientale.

### **Art. 13 Ricostruzioni e nuove edificazioni**

#### 1 Oggetto d'applicazione delle prescrizioni

Tali prescrizioni valgono per:

- gli ampliamenti di un edificio da mantenere o ricostruire;
- le nuove edificazioni in sostituzione di costruzioni esistenti o a completamento del tessuto edilizio del nucleo;
- le nuove edificazioni con configurazione planovolumetrica da definire nell'ambito della progettazione degli edifici.

#### 2 Ampliamenti

Nei casi di ampliamento di edificio da mantenere o ricostruire l'altezza del corpo edilizio costituente l'ampliamento non può essere superiore a quella prescritta per l'edificio da mantenere o ricostruire.

L'ampliamento deve risultare integrato a quest'ultimo per quanto attiene all'ordinamento compositivo delle aperture delle facciate e alla forma del tetto.

#### 3 Nuove edificazioni in sostituzione di costruzioni esistenti o a completamento del tessuto edilizio del nucleo.

Per le suddette nuove edificazioni sono vincolanti:

- gli ingombri massimi al suolo, gli allineamenti obbligatori e le conseguenti contiguità graficamente indicati nel piano normativo in scala 1:500;
- le disposizioni relative alle altezze delle costruzioni specificatamente indicate nella "tabella delle altezze" annessa al piano in scala 1:500 sopra citato.

#### 4 Nuove edificazioni con configurazione planovolumetrica da definire nell'ambito della progettazione degli edifici.

Le suddette nuove edificazioni concernono le aree relative ai lotti mappali 108, 128, 281, 285, 287, 718, 719, e 1193, 1383, ove le scelte progettuali possono essere diverse, a dipendenza dei programmi edilizi che si intendono realizzare. In tali aree le nuove costruzioni saranno valutate caso per caso dal Municipio che richiederà preavviso alle istanze cantonali competenti.

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti disposizioni particolari:

- a) l'altezza delle costruzioni non può essere superiore ai ml 9.50; tale altezza sui lotti mappali 287, 1383 va misurata rispetto alla quota media del tratto di marciapiede stradale confinante con l'area edificabile e sui lotti mappali 718, 719, 1193 va misurata rispetto alla quota della strada nell'angolo sud-est del lotto mappale 186.
- b) Per la nuova edificazione sul mappale 285, l'altezza massima è di m 7.00.
- c) l'indice di occupazione, calcolato rispetto all'area delimitata nel piano

normativo in scala 1:500, non può essere superiore;

- al 40% sui lotti mappali 718, 719 e 1193; 1383,

- al 50% sul lotto mappale 128;

- al 60% sul lotto mappale 287;

- al 65% sul lotto mappale 108;

- al 75% sul lotto mappale 281;

- al 90% sul lotto mappale 285.

- d) il piano particolareggiato propone l'acquisizione da parte del Comune di una parte della superficie del lotto mappale 108 per la realizzazione di un'area di posteggio pubblico, della capacità di 15 posti auto.

Il vincolo relativo alla formazione di 15 posteggi pubblici viene imposto unicamente nel caso di sfruttamento delle possibilità edificatorie offerte dal PPNV sul fondo 108.

La disposizione dei posteggi e degli edifici saranno stabiliti nell'ambito dell'allestimento del progetto architettonico.

## 5 Criteri d'intervento particolari

Per tutte le ricostruzioni e le nuove edificazioni valgono, inoltre, le seguenti disposizioni:

- a) la configurazione dei tetti deve avere caratteristiche geometriche semplici,
- b) per la copertura del tetto devono essere utilizzate le tegole in laterizio di colore rosso.  
È consentita la posa di tegole per la produzione di calore.  
La pendenza delle falde deve essere compresa tra il 30 e il 40%;
- c) sono ammessi abbaini e lucernari se equilibratamente integrati nella geometria del tetto;
- d) le aperture delle facciate devono essere compositivamente ordinate, con predominanza delle parti piene sulle parti vuote; non è ammessa la realizzazione di balconi; possono essere realizzati loggiati e porticati con campate aventi una lunghezza massima di ml. 2,50;
- e) le aperture possono essere munite di ante piene o gelosie; non sono ammesse chiusure con rolladen o simili;
- f) il Municipio valuterà caso per caso i progetti di riattamento o trasformazione di edifici esistenti situati nelle aree ove il piano particolareggiato statuisce che sono possibili ricostruzioni o nuove edificazioni;
- g) la posa di antenne paraboliche è di regola vietata sulle facciate e sulle falde dei tetti prospicienti sull'area pubblica.  
L'installazione di nuove antenne paraboliche sull'involucro della costruzione deve essere preventivamente approvata dal Municipio.
- h) La posa di pannelli solari è vietata sulle falde dei tetti prospicienti sull'area pubblica.  
Nei casi ammessi, la loro installazione deve essere preventivamente approvata dal Municipio, sentito il parere dell'ufficio cantonale a cui compete l'applicazione del DLBN, a condizione che abbiano dimensioni conformi agli obiettivi di protezione del nucleo.
- i) In casi eccezionali il Municipio, sentito il parere dell'ufficio cantonale a cui compete l'applicazione del DLBN, può derogare dalle restrizioni date alla lett. h).

## 6 Deroghe

- Per esigenze di natura funzionale o formale adeguatamente motivate sono ammesse variazioni fino a max. ml. 0,30 rispetto alle altezze prescritte nella tabella delle altezze annessa al piano normativo in scala 1:500;
- rispetto a quanto prescritto dalle disposizioni del presente articolo o dalle indicazioni plano-volumetriche risultanti nel piano normativo in scala 1:500, sono ammesse eventuali variazioni se originate dall'obbligo di rispettare diritti di terzi o da esigenze di natura funzionale e/o formale motivate in termini progettuali.

### **Art. 14 Costruzioni accessorie**

La realizzazione di nuove costruzioni accessorie è ammessa unicamente se essa non risulta in conflitto con gli obiettivi di protezione ambientale del contesto del nucleo di villaggio.

La possibilità di realizzare nuovi corpi accessori sarà valutata caso per caso dal Municipio, sentito il parere delle istanze cantonali competenti.

### **Art. 15 Manufatti e spazi esterni**

- 1 Il Municipio può definire in dettaglio l'impiego dei materiali e le modalità esecutive dei nuovi manufatti esterni (quali muri di cinta e di sostegno, scalinate, gradinate, balaustre) e delle pavimentazioni di porticati, cortili, o altri spazi liberi da costruzioni.
- 2 I cortili, le aie, gli orti e i giardini devono essere oggetto di accurata manutenzione al fine di evitarne la degradazione.  
In particolare le corti e le aie indicate nel piano normativo in scala 1:500 devono mantenere la loro connotazione ambientale attuale mediante la conservazione degli elementi costitutivi originari o la loro sostituzione con altri tipologicamente idonei. In caso di nuove piantagioni si devono utilizzare alberi e piante facenti parte della tradizione locale, evitando, in particolare, le piante tropicali e le conifere nordiche.
- 3 Nel piano normativo in scala 1:500 già citato sono indicati i muri di cinta e di sostegno aventi un ruolo funzionale o ambientale significativo all'interno della trama del tessuto edilizio tradizionale; trattasi di muri esistenti da conservare, risanare o ricostruire (mantenendo o ripristinando la forma e i materiali originari) o di muri da realizzare a nuovo.  
I tracciati indicati nei piani sono vincolanti.
- 4 Devono essere salvaguardati gli alberi di pregio situati sui lotti mappali 174, 184, 281 e segnalati nel piano normativo in scala 1:500.

### **Art. 16 Posteggi**

- 1 In linea di principio non è ammessa la formazione di posteggi nelle aree non edificate dei lotti (cortili, aie, giardini o altri spazi liberi da costruzioni)
- 2 L'inserimento di posteggi all'interno delle costruzioni è ammesso solo eccezionalmente se le porte d'accesso alle autorimesse risultano equilibratamente inserite nell'ordinamento compositivo delle facciate degli edifici, nell'ambito di proposte progettuali che saranno valutate caso per caso dal Municipio, sentito il preavviso delle istanze cantonali competenti.
- 3 La formazione di posteggi esterni verrà autorizzata dal Municipio di volta in volta, di intesa con le autorità cantonali.

### **Art. 17 Pavimentazioni**

Nel piano "assetto degli spazi pubblici" in scala 1:500 sono indicate le strade e gli spazi aperti da arredare con pavimentazioni di tipo pregiato, secondo il progetto generale allestito dal Municipio, che deve essere sottoposto al preavviso delle istanze cantonali competenti.

La dimensione e la posizione delle partizioni nonché la definizione di altri elementi di delimitazione e connotazione morfologica (in corrispondenza di androni, di soglie di portoni, di chiusini e tombini) saranno precisate nell'ambito dei progetti di dettaglio che il Municipio farà allestire ed eseguire eventualmente a tappe.

### **Art. 18 Alberi**

Per gli alberi di pregio già segnalati nel "piano normativo degli interventi edilizi" valgono le disposizioni dell'art. 15 cpv. 4 delle presenti norme.

Il Municipio si riserva il diritto di fare piantare altri nuovi alberi nell'ambito dell'esecuzione dei progetti di dettaglio relativi alla sistemazione degli spazi pubblici.