PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO

Norme di attuazione del Piano Particolareggiato del Nucleo (NAPPN)

Adottato dall'Assemblea Comunale l'11.06.2025

Senza le modifiche interessati il mappale no. 124 RFD (cfr. verbale decisioni Assemblea Comunale).

Procedura di approvazione LST in corso.

INDICE

Capitolo 1 DISPOSIZIONI GENERALI 4

art.1. Base legale e legislazione applicabile 4
art.2. Campo d'applicazione 4
art.3. Scopi ed effetti 4
art.4. Componenti 4
art.5. Destinazione d'uso e gradi di sensibilità al rumore 4
art.6. Limitazione delle abitazioni secondarie 5
art.7. Limitazioni della locazione di breve durata 5
art.8. Definizioni 6
art.9. Distanze 6
art.10. Commissione nucleo 6

Capitolo 2 PIANO DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO 7

A) PRESCRIZIONI GENERALI 7
art.11. Zona di interesse pubblico 7
art.12. Edifici soggetti a restauro 7
art.13. Edifici soggetti a risanamento conservativo 7
art.14. Edifici accessori 8
art.15. Costruzioni sotterranee 8
art.16. Nuovi volumi, ampliamenti e sopraelevazioni 8
B) PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER I TETTI 11
art.17. Falde 11
art.18. Copertura 11
art.19. Gronde 11
art.20. Canali, pluviali e scossaline 11
art.21. Elementi particolari 11
art.22. Impianti solari 12
art.23. Tetti piani 12

C) PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE FACCIATE 13
art.24. Facciate, intonaco e tinteggi 13
art.25. Aperture 14
art.26. Sistemi di chiusura 15
art.27. Loggiati 15
art.28. Balconi 15
art.29. Impianti tecnici 16
art.30. Canne fumarie 16
art.31. Insegne 16
D) PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI SPAZI ESTERNI 17
art.32. Orti e giardini privati 17
art.33. Corti e spazi liberi 17
art.34. Porticati e passaggi coperti 17
art.35. Muri di cinta e di sostegno 18
art.36. Recinzioni, cancelli e parapetti 18
art.37. Spazio pubblico: strade, percorsi pedonali, piazze e posteggi 18
art.38. Piscine 18
art.39. Autorimesse e posteggi privati 19
Capitolo 3 DISPOSIZIONI VARIE E FINALI 20
art.40. Domanda di costruzione 20
art.41. Deroghe 20

Capitolo 1 DISPOSIZIONI GENERALI

art.1. Base legale e legislazione applicabile

1. Il Piano Particolareggiato del Nucleo di Vico Morcote (PPN) trova la base legale nella legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e nella Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) e suo Regolamento (RLst).
2. Per il Piano particolareggiato del nucleo valgono in via principale le presenti norme specifiche (NAPPN) e subordinatamente, in quanto applicabili, le norme di attuazione del Piano regolatore generale (NAPR).
3. Restano riservate le pertinenti disposizioni del diritto federale e cantonale.

art.2. Campo d'applicazione

Le presenti norme valgono per tutto il comprensorio delimitato dal perimetro del Piano Particolareggiato del Nucleo di Vico Morcote.

art.3. Scopi ed effetti

1. Lo scopo del Piano particolareggiato è quello di predisporre le condizioni-quadro per il recupero e la valorizzazione paesaggistica, urbanistica ed architettonica del nucleo storico del Comune di Vico Morcote.

   In particolare il Piano particolareggiato mira a:

   - salvaguardare i caratteri morfologici, tipologici e storici del tessuto di Vico Morcote e le caratteristiche architettoniche degli edifici che lo compongono;
   - sfruttare le potenzialità offerte dalla sostanza edilizia attraverso il recupero funzionale ed innovativo delle strutture esistenti;
   - favorire progetti qualificanti di trasformazione, qualificandosi in primo luogo quale piano di orientamento generale sulle modalità di intervento;
   - recuperare il patrimonio storico e culturale che ancora sussiste dell'insediamento antico.
2. Gli interventi devono inserirsi in modo ordinato ed armonioso nel contesto e consentire la conservazione e la valorizzazione del nucleo storico.

art.4. Componenti

Il PPN si compone dei seguenti documenti:

- piano delle categorie di intervento;
- norme di attuazione (NAPPN);
- schede descrittive per ogni singolo mappale (valore indicativo).

art.5. Destinazione d'uso e gradi di sensibilità al rumore

1. Nel Nucleo gli edifici devono essere destinati all'abitazione primaria. Fanno eccezione gli edifici pubblici e quelli privati di interesse generale quali: negozi, botteghe, chioschi, alberghi, ristoranti e bar, ecc.

2. Per le definizioni di abitazione primaria e secondaria fa stato quanto disposto dalla Legge federale sulle abitazioni secondarie del 20 marzo 2015 (LASec; RS 702; cfr. art. 2 LASec).
3. Grado di sensibilità (GdS) al rumore II.

art.6. Limitazione delle abitazioni secondarie

1. Legislazione federale

   Nel Comune di Vico Morcote la quota di abitazioni secondarie supera il 20%. Sono dunque applicabili le disposizioni limitative previste dalla LASec (v. art. 1 LASec). In particolare, in tutto il territorio comunale, non possono essere autorizzate nuove abitazioni secondarie (v. art. 6 LASec).

2. Legislazione comunale

   In conformità agli art. 12 e 3 cpv. 2 LASec, all'interno del Piano particolareggiato del Nucleo valgono le seguenti limitazioni aggiuntive per le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore ai sensi dell'art. 10 LASec:

   Destinazione d'uso:

   a. Riservata la seguente lett. b, il cambiamento di destinazione d'uso da abitazione primaria in secondaria non è ammesso.

   b. I Municipio può eccezionalmente ammettere il cambiamento di destinazione da abitazione primaria in secondarie se l'utilizzatore è proprietario dell'abitazione e, alternativamente:

      - è attinente del Comune o vi ha vissuto per almeno 8 anni a ed è intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente;
      - ha acquisito l'abitazione per via ereditaria.

      Nella licenza edilizia per il cambiamento di destinazione è disposto che il permesso di utilizzare l'immobile quale abitazione secondaria è concesso solo fintanto che tali condizioni sono date; tale limitazione è iscritta a registro fondiario.

   Modifiche edilizie:

   a. Riservata la seguente lett. b, in caso di rinnovazione, le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore utilizzate legalmente quali abitazioni secondarie possono mantenere tale destinazione.

   b. In caso di ricostruzione, ampliamento, creazione di abitazioni supplementari all'interno della superficie utile principale preesistente (splitting) o di congiunzione di più abitazioni, tutte le abitazioni risultanti devono essere utilizzate quali abitazioni primarie.

      Nella licenza edilizia è disposta la limitazione d'uso; tale limitazione è iscritta a registro fondiario.

art.7. Limitazioni della locazione di breve durata

Riservate eventuali ulteriori limitazioni, la locazione di abitazioni primarie o di parte di esse, ripetuta per periodi inferiori a tre mesi, è ammessa per un massimo di 90 giorni complessivi per anno civile.

art.8. Definizioni

1. Sono richiamate tutte le disposizioni contenute nella legge edilizia cantonale (LE), nel Regolamento della legge edilizia cantonale (RLE) e nella legge sullo sviluppo territoriale (LST).
2. Altre definizioni:
   a. Rinnovazione (riattamento): risanamento di un edificio esistente, mediante interventi che eccedono i limiti dell'ordinaria manutenzione, ma che conservano la sostanza della costruzione, senza ampliamenti né cambiamenti di destinazione.
   b. Trasformazione: cambiamento di destinazione con o senza il risanamento di un edificio;
   c. Ricostruzione: edificazione a nuovo di un edificio preventivamente demolito o andato distrutto, nel rispetto delle preesistenze per quanto attiene all'ubicazione, alle dimensioni e alla destinazione.
   d. Ampliamento/soprelevazione: aumento della volumetria di un edificio.
   e. Costruzione: l'edificazione a nuovo di un edificio o altra opera stabilmente fissa al suolo.
   f. Linea di costruzione: linea che indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni e ricostruzioni.

art.9. Distanze

Secondo quanto indicato nel piano degli interventi, in deroga alle distanze della Legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero (LAC) le costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni, possono sorgere a confine:

- con l'area pubblica;
- con il confine privato, a condizione che non vengano tamponate finestre esistenti.

art.10. Commissione nucleo

1. Il Municipio all'inizio del quadriennio nomina la Commissione nucleo composta da un minimo di 3 membri e un massimo di 5. Della medesima farà necessariamente parte il tecnico comunale che assume anche il ruolo di coordinatore nell'ambito delle competenze a lui conferite dall'ordinanza sulle deleghe ai servizi amministrativi.
2. La Commissione ha il compito di:
   - esaminare e preavvisare all'indirizzo del Municipio tutti i progetti pubblici e privati inclusi nel perimetro del PPN soggetti a licenza edilizia.
   - fornire consulenza al Municipio in merito ad aggiornamenti o modifiche del PPN.
   - fornire, se richiesto, la consulenza tecnica ai proprietari e ai progettisti prima e durante la progettazione dei prospettati interventi edilizi. I costi per queste consulenze, regolati da specifica Ordinanza, sono a carico dei richiedenti.
3. La Commissione si esprime esclusivamente per quanto riguarda le disposizioni di diritto comunale. Sono in particolare riservate le competenze demandate alle autorità cantonali.

Capitolo 2 PIANO DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO

A) PRESCRIZIONI GENERALI

art.11. Zona di interesse pubblico

1. È la zona per edifici ed attrezzature di interesse pubblico.
2. Fa stato l'art. 51 "Zone per attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AP-EP)" delle Norme di attuazione del PR (NAPR).

art.12. Edifici soggetti a restauro

1. Gli edifici soggetti a restauro presentano pregi artistici e storici.
2. Sono permessi unicamente interventi di restauro conservativo, atti a conservare e ripristinare i valori tipologici, architettonici e gli elementi decorativi originari dell'edificio. Sono ammessi pertanto unicamente interventi di risanamento degli stabili in armonia con le caratteristiche preesistenti.
3. È permessa l'esecuzione d'interventi di tipo funzionale, igienico-sanitario e di protezione termica indispensabile per il rispetto della sicurezza e dell'igiene delle costruzioni, se compatibili con la sostanza monumentale tutelata.
4. Non è concessa per nessun motivo la demolizione. In caso in cui l'edificio vada distrutto o subisca danni irreparabili dovuti a cause naturali e la struttura risulti irrimediabilmente compromessa, la sua ricostruzione deve avvenire rispettando fedelmente la volumetria andata distrutta come anche le relative altezze (salva altra disposizione contenuta in queste norme).
5. I beni culturali protetti di interesse cantonale e locale devono essere conservati e ristrutturati rispettando le regole del buon restauro secondo i disposti della Legge sui beni culturali LBC, del relativo regolamento e delle raccomandazioni inerenti al restauro emanate dalla Confederazione (Principi per la tutela dei monumenti storici, 2007).

art.13. Edifici soggetti a risanamento conservativo

1. Il risanamento conservativo deve essere finalizzato al mantenimento o al ripristino delle caratteristiche tipologiche e architettoniche originali dell'edificio, a migliorarne le caratteristiche di abitabilità e sicurezza.
2. Gli interventi sono indirizzati in particolar modo all'involucro dell'edificio ed ai suoi elementi architettonici o artistici di particolar pregio e sono rivolti al riordino degli elementi formalmente carenti, al ripristino delle parti funzionalmente guaste e all'eliminazione delle parti aggiunte che contrastano con lo stile architettonico originario.
3. Gli interventi devono avvenire nel rispetto delle volumetrie esistenti. È concessa la modifica degli spazi abitativi interni a condizione di non alterare la facciata esterna, in particolare sono di principio escluse modifiche delle altezze delle aperture presenti. Nuove aperture possono essere concesse solamente se indispensabili per illuminare i locali o se contribuiscono a migliorare il disegno della facciata.

4. È permessa l'esecuzione d'interventi di tipo funzionale, igienico-sanitario e di protezione termica indispensabili per il rispetto della sicurezza e dell'igiene delle costruzioni.
5. Eventuali proposte di demolizione possono essere ammesse come eccezione nel caso di comprovata necessità, quale lo stato di precarietà delle murature, sulla base di un'analisi dettagliata della situazione esistente.
6. Nel caso di ricostruzione devono essere mantenute la posizione, la volumetria e altezze preesistenti (salva altra disposizione contenuta in queste norme) e le caratteristiche tipologiche e morfologiche devono rifarsi a quelle dell'architettura tradizionale dell'edificio soppresso o degli edifici simili nelle vicinanze.

art.14. Edifici accessori

1. Essi devono essere destinati ad attività di servizio degli edifici principali. È escluso il cambiamento di destinazione in abitazione.
2. Possono essere mantenuti e riparati. In caso di demolizione, il sedime liberato verrà considerato come spazio libero e non potranno essere ricostruiti (salvo quanto contemplato nell'art. 14 delle attuali norme).
3. Nuovi edifici sono ammessi solo nella forma di piccoli depositi, pergolati, grill e simili. Per il tetto, le aperture, i sistemi di chiusura, gli intonaci, i tinteggi si applicano le disposizioni valide per gli edifici principali contenute nel capitolo 2 B) e C).
4. È esclusa la formazione di edifici accessori per il posteggio dei veicoli.

art.15. Costruzioni sotterranee

1. Le costruzioni sotterranee sono concesse a condizione che non ne derivi alcuna alterazione visibile dello stato preesistente del fondo, prevedendo la copertura a verde delle stesse.
2. La distanza minima dai confini privati è di 1.00 m. Con l'accordo scritto del proprietario confinante può essere autorizzata la costruzione a confine.

art.16. Nuovi volumi, ampliamenti e sopraelevazioni

1. Nuovi volumi, ampliamenti e sopraelevazioni degli edifici esistenti sono concessi solamente dove indicato nel piano delle categorie di intervento e come regolamentato nella tabella allegata al presente articolo. L'ingombro al suolo e le altezze massime definiscono un volume massimo entro il quale elaborare e modulare il progetto rapportandolo correttamente con le volumetrie degli edifici limitrofi.
2. È ammessa una tantum la sopraelevazione limitata per i restanti edifici esclusivamente se necessaria al restauro e al risanamento conservativo dell'edificio. Tale sopraelevazione deve essere contenuta e non superiori a m 0.5 e non deve entrare in conflitto con le aperture presenti nelle facciate degli edifici limitrofi.
3. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono rispettare le caratteristiche architettoniche dell'edificio originale; i nuovi volumi quelli dell'architettura

tradizionale degli edifici del nucleo. L'uso di un linguaggio architettonico diverso da quello tradizionale è vietato.

Tabella allegata all'art.16

Mappale	Prescrizioni per le sopraelevazioni, ampliamenti e i nuovi volumi (Quote massime)
642	Soprelevazione dell'edificio esistente. - altezza massima alla gronda: 455.80 m s.l.m. - altezza massima al colmo: 457.10 m s.l.m. Le facciate al piano terra dell'edificio devono essere mantenute con muri in pietra facciavista. Mantenimento dei muri in pietra presenti a confine. Tetto a falde.
1	Soprelevazione parziale dell'edificio esistente (nella sua porzione più a nord): - altezza massima alla gronda: 462.30 m s.l.m. - altezza massima al colmo: 463.65 m s.l.m. Tetto a falde
74	Ampliamento verso sud/ovest dell'edificio esistente, con tetto piano di altezza massima pari a 443.90 m s.l.m., ad uso autorimessa. A confine con l'area pubblica, le facciate dell'edificio e gli annessi muri di cinta/sostegno devono essere costituiti con muri in pietra facciavista.
28	Nuovo corpo pieno con aperture in facciata verso sud/ovest a complemento dell'edificio esistente (soprelevazione parziale): - altezza massima alla gronda: 445.40 m s.l.m. - altezza massima al colmo: 446.70 m s.l.m. Tetto a falde.
8	Soprelevazione dell'edificio esistente. - altezza massima alla gronda: 465.60 m s.l.m. - altezza massima al colmo: 467.20 m s.l.m. Mantenimento delle facciate dell'edificio con muri in pietra facciavista. Tetto a falde.
43	a) Soprelevazione dell'edificio esistente che consente di realizzare in totale massimo 2 piani abitabili. - altezza massima alla gronda: 464.80 m s.l.m. - altezza massima al colmo: 466.20 m s.l.m. Le facciate al piano terra dell'edificio devono essere mantenute con muri in pietra facciavista. Tetto a falde. A confine con l'aera pubblica i muri di cinta/sostegno dovranno essere costituiti in pietra facciavista. b) Nuovo edificio con allineamento obbligatorio al confine nord/ovest: - altezza massima alla gronda: 467.80 m s.l.m. - altezza massima al colmo: 469.20 m s.l.m. Le facciate al piano terra del nuovo edificio devono essere costituite con muri in pietra facciavista. Tetto a falde.

Mappale	Prescrizioni per le sopraelevazioni, ampliamenti e i nuovi volumi (Quote massime)
	A confine con l'aera pubblica i muri di cinta dovranno essere costituiti in pietra facciavista.
44	a) Possibilità di sfruttamento del volume sotto la terrazza dell'edificio principale esistente, quale cantina e/o deposito. Mantenimento dell'attuale quota della copertura della terrazza e rispettivamente mantenimento del muro di sostegno in pietra facciavista a confine con l'area pubblica. b) Nuovo edificio accessorio in sostituzione di quello esistente che riprenda l'attuale volume fuori terra: altezza massima m 3.00.
67	a) Possibilità di sfruttamento del volume sotto il posteggio. b) Nuovo volume sotto la terrazza antistante l'edificio principale attraverso la chiusura con un muraglione in pietra. Nuove aperture sono concesse nella forma di feritoie.
57	Parziale ampliamento dell'edificio esistente, allineato lungo la strada cantonale, a destinazione abitativa, con altezze pari a quelle di gronda e di colmo dell'edificio esistente: - altezza alla gronda: 443.30 m s.l.m.; - altezza massima al colmo: 445.10 m s.l.m.. Tetto a falde. A confine con l'aera pubblica i muri di cinta dovranno essere costituiti in pietra facciavista.
112	Possibile demolizione dell'immobile esistente e nuovo edificio secondo le seguenti prescrizioni: - ingombro massimo pari a quello previsto sul piano delle categorie di intervento - numero massimo di piani fuori terra: 2; - volumetria massima pari a quella esistente. Tetto a falde. Mantenimento dei muri di cinta/sostegno in pietra facciavista presenti a confine con l'area pubblica.
460	Ampliamento verso la parte nord/est dell'edificio esistente con altezza pari a quella dell'edificio principale. - altezza alla gronda: 454.00 m s.l.m. - altezza al colmo: 455.40 m s.l.m. Tetto a falde. Mantenimento dei muri di cinta/sostegno in pietra facciavista presenti a confine con l'area pubblica.
124	Parziale ampliamento e soprelevazione verso la parte nord/est dell'edificio esistente con altezza pari a quella dell'edificio principale. - altezza alla gronda: 446.00 m s.l.m. - altezza al colmo: 447.90 m s.l.m.

B) PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER I TETTI

art.17. Falde

1. Di regola devono essere mantenute la geometria del tetto, la quota del colmo, della gronda, la pendenza, e, se possibile, la travatura e le sporgenze.
2. Sono concesse deroghe se è dimostrato che la loro variazione (in numero e/o disposizione) risolve problemi di evacuazione delle acque piovane o se si ottiene un miglior sfruttamento dei sottotetti, senza incidere sull'armonia dei tetti limitrofi.

art.18. Copertura

1. La copertura dei tetti deve essere prevista con coppi tradizionali di materiale argilloso con una pendenza analoga al tetto preesistente e comunque analoga alla pendenza dei tetti tradizionali. I coppi devono di regola essere posati con la tecnica tradizionale della doppia sovrapposizione con coppo di coperta e coppo di canale.
2. Sono concesse eccezioni per coperture in tegole portoghesi (quelle più simili per forma ai coppi) brune e rosse nel caso in cui non sono previsti interventi strutturali, ma solo di manutenzione e la copertura esistente è costituita da tegole di questa fattura.

art.19. Gronde

Le gronde devono avere dove possibile una sporgenza di cm 60-100 e devono essere costituite da assito o travi a in vista; rivestimenti in malta o stucco esistenti possono essere mantenuti.

art.20. Canali, pluviali e scossaline

1. Le opere da lattoniere in generale devono essere eseguite in rame. Lo sviluppo di scossaline dovrà essere ridotto al minimo indispensabile.
2. I canali di gronda devono avere sezione semicircolare. I pluviali devono avere sezione circolare e devono essere posti in opera evitando lunghi e disordinati percorsi lungo le pareti esterne degli edifici.

art.21. Elementi particolari

1. Gli elementi particolari comprendono: i comignoli, gli esalatori e i lucernari.
2. I comignoli (o le concentrazioni di ventilazioni riunite in comignoli) devono essere realizzati in cotto, oppure in muratura di mattoni da intonacare a vista nelle forme e tipi tradizionali con cappello in pietra, in cemento o in cotto. Sono concesse deroghe per ragioni tecniche o funzionali. In tali casi è autorizzato l'utilizzo di tubi in acciaio rivestito in rame. Sono escluse le canne fumarie sporgenti dalle facciate.
3. Gli esalatori dovranno essere realizzati in rame.
4. Per necessità di aereazione e illuminazione è concessa la formazione di un lucernario per falda della dimensione massima di 0.8 mq.
5. La formazione di ascensori o di parti di essi all'esterno della copertura è esclusa.

6. La formazione di abbaini non è permessa.
7. La formazione di squarci nei tetti e l'installazione di antenne paraboliche non sono ammessi.

art.22. Impianti solari

1. La posa di impianti solari è ammessa esclusivamente sui tetti a falde degli edifici principali ed è vietata sui tetti piani e sugli edifici accessori, sulle restanti parti degli edifici, su qualsiasi altra costruzione (muri di cinta, pergole, ecc.) nonché negli spazi liberi delle corti, degli orti/giardini.
2. In generale gli impianti solari e le relative componenti tecnologiche devono inserirsi in modo ordinato e armonioso rispetto all'edificio dove vengono installati. In particolare devono essere rispettati i seguenti criteri:
   a) Gli impianti solari devono essere complanari e della stessa pendenza della falda del tetto su cui vengono posati, presentando un aspetto omogeneo, una superficie regolare e compatta nel rispetto delle linee principali del tetto (orientamento gronda e colmo, comignoli, lucernari...).
   b) Non è permesso la posa dei pannelli solari attorno a tutti i bordi delle falde del tetto (lasciare libera una fascia di almeno 80 cm) ad eccezione di quelli completamente integrati ne tetto.
   c) Le strutture di sostegno e le parti tecnologiche non devono essere visibili dall'esterno.
   d) Il colore degli impianti solari deve essere uniforme ed adattarsi a quanto già presente.
   e) Nel caso in cui l'impianto solare sia visibile da uno spazio pubblico interno al nucleo (strada, piazza, area di svago), da un edificio pubblico o accessibile al pubblico all'interno del nucleo, il Municipio può imporre particolari condizioni estetico-architettoniche, dimensionali e di posizione.
   f) La domanda di costruzione per la posa di impianti solari deve comprendere:
      - un piano in scala adeguata e una relazione tecnica che indichino posizione dei pannelli e tutti gli elementi tecnici correlati all'intervento (pianta, sezioni, particolari costruttivi, colore e tipo del pannello e dei fissaggi);
      - fotomontaggi che illustrino il risultato finale dell'intervento.

art.23. Tetti piani

I tetti piani sono esclusi, se non diversamente indicato all'art.16. Su quelli esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione.

C) PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE FACCIATE

art.24. Facciate, intonaco e tinteggi

1. Le facciate in pietra facciavista ed in rasa pietra esistenti devono essere mantenute. Eventuali proposte di intonacatura possono essere ammesse come eccezione se la muratura si trova in cattivo stato statico.
2. Intonaci.

   È ammesso l'utilizzo di intonaci minerali a base di calce, silicati o calce e cemento.
   Sono escluse nel modo più tassativo finiture organiche o materiali plastici.
3. Materiali isolanti.

   È escluso l'utilizzo di rivestimenti termici esterni nel caso in cui la facciata dell'edificio sia in pietra, sia decorata con stucchi o presenti delle modanature, delle lesene o degli affreschi.

   Non è permesso l'utilizzo di rivestimenti termici esterni sporgenti sull'area pubblica. Il Municipio può concedere deroghe quando lo spessore dei rivestimenti termici esterno è esiguo tale da non alterare la percezione della contiguità con gli edifici contigui.

   Per i rivestimenti termici esterni sono concessi esclusivamente pannelli isolanti di lana di roccia o cemento cellulare.
   Altre tipologie di lastre potranno essere prese in considerazione esclusivamente se altamente traspiranti, ma saranno soggette a concessione da parte del Municipio.
4. Planarità delle superfici

   Sono vietate superfici dritte e complanari delle facciate sia in caso di restauro di quelle esistenti che in caso di costruzioni nuove. L'andamento delle superfici dovrà sempre rispettare e/o richiamare il movimento tradizionale delle case rustiche.
5. Profili e paraspigoli

   Coerentemente con il concetto al p.to 4. è permesso l'utilizzo di paraspigoli, profili, ecc...esclusivamente quale rinforzo dei punti deboli e solo se l'aspetto estetico finale rispetterà la caratteristica tipica "dell'andamento irregolare".
6. Tinteggi delle facciate

   Il tinteggio delle facciate deve essere eseguito con materiale minerale esclusivamente a base di calce o silicati.
   Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata la scheda tecnica del materiale che si intende utilizzare.
7. Colori

   Di principio sono ammessi tutti i colori se a base di ossidi e di terre, inoltre è consentita un'ampia gamma di bianchi. Per contro sono vietate le tinte cangianti, i colori sgargianti e i colori puri. Nella scelta del colore occorre tenere presente della linea guida cantonale *"La cultura e l'uso del colore nel Canton Ticino – I colori degli insediamenti tradizionali", DT 2021.*

I colori dei tinteggi devono essere approvati dal Municipio. Con la domanda di costruzione o la notifica, in ogni caso prima dell'esecuzione dei lavori, devono essere sottoposti per approvazione i relativi campioni di colore.

art.25. Aperture

1 Aperture esistenti

Di regola le aperture esistenti non possono essere modificate. Sono concesse deroghe se dimostrato che le trasformazioni interne progettate richiedono spostamenti o ampliamenti delle aperture, affinché venga raggiunto un normale standard di abitabilità. La modifica delle aperture dovrà ben integrarsi nella facciata e considerare gli allineamenti orizzontali e verticali determinati dalle aperture adiacenti.

2 Nuove aperture

La formazione di nuove aperture e la riapertura di finestre originariamente esistenti sono ammesse se si dimostra che le trasformazioni progettate all'interno dell'edificio lo richiedono al fine di rendere abitabili i vani retrostanti, alla condizione che le stesse concorrono a formare un disegno armonico della facciata considerando gli allineamenti orizzontali e verticali determinanti dalle aperture e garantendo l'immagine di una prevalenza del pieno sul vuoto.

3 Forma delle aperture

Le finestre dovranno avere un modulo rettangolare con sviluppo verticale di tipo tradizionale, con prevalenza dell'altezza rispetto alla larghezza.
Le aperture nel sottotetto possono essere di forma quadrata o rettangolare con sviluppo orizzontale.

4 Aperture di grandi dimensioni

Le aperture di grandi dimensioni al piano terreno destinate a spazi di lavoro e di esposizione:

a) devono essere dimensionate e collocate in rapporto con i partiti architettonici dei fronti.
b) Il contorno delle bucature deve essere eseguito con il medesimo materiale della facciata e disegnato in modo tale da armonizzarsi con i particolari architettonici dell'edificio.
c) Le vetrine e le insegne devono essere eseguite con materiali che non contrastino con le caratteristiche dell'ambiente costruito.

5 Serramenti

I serramenti possono essere realizzati in legno naturale o tinteggiato e in alluminio. È escluso l'utilizzo del PVC o materiale plastico sul lato esterno dell'edificio.
Il colore dei serramenti deve essere scelto nella gamma dei colori tradizionali, quali: marrone scuro, antracite, grigio chiaro, bianco, verde bottiglia. Una prova campione deve essere sottoposta per approvazione del Municipio prima dell'esecuzione.

art.26. Sistemi di chiusura

1. È escluso l'utilizzo di tapparelle e rolladen. Tende solari esterne avvolgibili verticali sono consentite solamente se posate arretrate dal filo della facciata, incassate in modo tale da avere le parti fisse non visibili e di colore adeguate al contesto del nucleo storico.
2. Le gelosie devono essere realizzate in legno naturale o tinteggiato oppure in alluminio termo-laccato. È escluso l'utilizzo di PVC o materiale plastico.
3. Il colore delle gelosie deve inserirsi in modo armonioso nella facciata e deve essere tradizionale e stabilito attraverso una prova-campione da sottoporre all'approvazione del Municipio prima dell'esecuzione. I colori tradizionali sono: verdone, bordeaux, marrone e grigio.
4. Le gelosie e le finestre possono aprirsi secondo quanto regolato dall'art. 26 della Legge edilizia. Sono ammesse inferiate di disegno semplice secondo le tipologie esistenti nel nucleo.
5. Le porte d'entrata principale ed i portoni in legno e le cornici in pietra originali esistenti devono essere mantenuti e, se necessario, restaurati. In caso di necessaria sostituzione e per i nuovi portoni d'entrata deve essere utilizzato il legno secondo la tipologia caratteristica del nucleo. Le superfici possono essere verniciate con le colorazioni tradizionali (verdone, bordeaux, antracite).

art.27. Loggiati

1. I loggiati esistenti devono essere mantenuti e ripristinati secondo le caratteristiche originali.
2. Sono concesse deroghe per la chiusura con serramenti e vetri trasparenti per consentire l'abitabilità interna dei locali.
3. Nel caso di chiusure, le vetrate devono essere arretrate dal filo della facciata di regola senza campitura visibile tra gli archi per rendere evidente l'autonomia dei due elementi architettonici. Se ciò non fosse possibile per ragioni tecniche le campiture dovranno essere di grandi dimensioni con serramenti fini.
4. È ammessa la formazione di logge nel rispetto delle tipologie tradizioni all'interno delle nuove costruzioni e nelle costruzioni esistenti se la distribuzione interna dei locali consente di cedere parte della superficie interna a questo scopo con un miglioramento della qualità abitativa e dell'illuminazione dei vani retrostanti e se le stesse si inseriscono in modo adeguato nella facciata.
5. Vecchi loggiati otturati con tavolati o simili devono essere riaperti nell'ambito degli interventi di trasformazione e ristrutturazione radicale dell'edificio.

art.28. Balconi

Di regola la formazione di nuovi balconi è esclusa; è ammessa solo in caso di ripristino di uno stato originario adeguatamente documentato. In tal caso i parapetti dei balconi dovranno essere eseguiti in ferro di semplice disegno. Sono esclusi parapetti pieni.

art.29. Impianti tecnici

1. La posa di termopompe, rispettivamente di macchine per la ventilazione è ammessa solo all'interno dell'edificio. Aperture per la presa o espulsione d'aria non devono arrecare nessun tipo di disturbo verso l'area pubblica e devono mimetizzarsi con la facciata.
2. Gli armadi elettrici devono avere dimensioni contenute, non devono sporgere dal filo della facciata e devono avere delle ante di chiusura intonacate e tinteggiate in modo da mimetizzarsi con il materiale e colore della facciata.
3. I nuovi canali di ventilazione per vani privi di finestre dovranno essere portati al tetto se tecnicamente possibile. In caso contrario, sono consentite aperture in facciata solo se munite di griglia purché vengano mimetizzate il più possibile sulla facciata.
4. La posa di impianti tecnici è soggetta ad autorizzazione municipale.

art.30. Canne fumarie

All'esterno dei muri perimetrali degli edifici è vietata la posa di canne fumarie in metallo o verniciate.

art.31. Insegne

Tabelloni di affissione e insegne luminose sono da evitare. Insegne pubblicitarie sono ammesse sulle facciate e insegne luminose solamente all'interno delle vetrine dei negozi. La posa di questi elementi è soggetta ad autorizzazione municipale.

D) PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI SPAZI ESTERNI

art.32. Orti e giardini privati

1. Queste aree svolgono la funzione di protezione del paesaggio e segnatamente di stacco dalla zona agricola e residenziale di contorno e di articolazione del tessuto insediativo all'interno del nucleo.
2. L'arredo di questi spazi deve venire curato in modo adeguato alla loro funzione e tenuti decorosamente, mediante manutenzione regolare al fine di impedirne il degrado e l'abbandono. Il Municipio può provvedere direttamente alla loro cura, quando questo non venga regolarmente eseguito dal proprietario, a spese di quest'ultimo.
3. La conformazione morfologica deve essere rispettata e modifiche del terreno sono ammesse solo in forma limitata, con muri di sostegno regolamentati all'art.35. In particolare gli orti devono essere mantenuti nella loro destinazione d'uso; per i giardini devono essere garantiti la cura ed il taglio della vegetazione.
4. Queste superfici vanno mantenute libere da qualsiasi edificazione; eccezioni sono ammesse per costruzioni accessorie unicamente per la manutenzione dell'area verde che rispettano tutte le prescrizioni contenute nell'art.14.
5. In caso di nuove piantagioni si devono utilizzare alberi e piante autoctoni, evitando in particolare le neofite invasive. Per quanto attiene alle distanze si richiamo le disposizioni della LAC.

art.33. Corti e spazi liberi

1. Le corti e gli spazi liberi sono tutelati come spazi liberi di pertinenza degli edifici di contorno. All'interno di questi spazi e vietata l'edificazione, intesa quale ampliamento degli edifici principali o nuovi edifici accessori.
2. La pavimentazione deve essere di regola in acciottolato, lastricato, dadi di pietra, granito e selciato. In particolar modo sono escluse le pavimentazioni in asfalto o cemento. I proprietari possono accordarsi tra loro per una pavimentazione tra quelle sopraelencate, previo accordo con il Municipio.
3. Questi spazi devono essere tenuti decorosamente, mediante manutenzione regolare al fine di impedirne il degrado e l'abbandono.

art.34. Porticati e passaggi coperti

1. I porticati e i passaggi coperti esistenti non possono essere modificati e dovranno rimanere aperti sia frontalmente che lateralmente, privi di serramenti fissi o amovibili (come tende o lamelle), di rivestimenti che coprono l'intonaco della muratura che altererebbero il valore ambientale interno e il valore paesaggistico esterno dei portici.
2. Sono concesse deroghe se dimostrato che l'intervento elimina chiusure o aggiunte e ricostituisce l'integrità originale.

art.35. Muri di cinta e di sostegno

1. I muri di cinta e/o sostegno devono essere mantenuti in buono stato e salvaguardati poiché hanno un ruolo funzionale o ambientale significativo all'interno della trama del tessuto edilizio tradizionale. Non è ammessa la demolizione e la formazione di nuove aperture, salvo in caso di provata e assoluta necessità.
2. Sono ammessi lavori di manutenzione e di consolidamento nel rispetto delle forme tradizionali. I tracciati di tali muri nei piani sono vincolanti.
3. Per i muri a secco è vietata l'applicazione di cemento o altro materiale per chiudere gli interstizi tra i sassi.
4. A confine con l'area pubblica i nuovi muri devono essere realizzati in pietra cementata facciavista o a secco. A confine con le proprietà private i nuovi muri possono essere anche intonacati.

   L'altezza dei nuovi muri di sostegno non può essere superiore a m 1.50. Per i nuovi muri di cinta, rispettivamente delle recinzioni, l'altezza massima non può essere superiore a m 2.00.

art.36. Recinzioni, cancelli e parapetti

1. Le recinzioni dei fondi, i cancelli e i parapetti devono essere in ferro con disegno semplice e trattati con smalto ferro micaceo. Sono esclusi materiali plastici.
2. Siepi vive a confine possono essere piantumate nel rispetto della LAC e non possono avere altezza superiore a m 2.00.
3. La formazione di cancelli e delle cinte dei fondi aperti deve avvenire previa autorizzazione da parte del Municipio.

art.37. Spazio pubblico: strade, percorsi pedonali, piazze e posteggi

1. Le strade si suddividono in base alle loro funzioni, secondo le categorie elencate all'art. 53 delle Norme di attuazione del PR.
2. La pavimentazione originaria a ciottoli, con lastre di granito, in dadi di pietra e in selciati degli spazi pubblici deve essere mantenuta.
3. Nel caso di manutenzione o rifacimento della pavimentazione delle strade pedonali possono essere impiegati i seguenti materiali: dadi di pietra, lastre di granito e acciottolato.
4. I lavori di sistemazione degli spazi pubblici dovranno essere oggetto di una progettazione urbanistico – architettonica dettagliata promossa dal Municipio, che persegua gli obiettivi del Piano particolareggiato.

art.38. Piscine

La formazione di piscine esterne è esclusa.

art.39. Autorimesse e posteggi privati

In ragione delle finalità di conservazione e promozione della qualità storico-architettonica del nucleo, in generale la formazione di nuove autorimesse e/o posteggi privati non sono ammessi.

Capitolo 4 DISPOSIZIONI VARIE E FINALI

art.40. Domanda di costruzione

1. La domanda di costruzione preliminare o definitiva presentata per l'ottenimento della licenza di costruzione, oltre al progetto di costruzione nella scala 1:100, deve contenere il rilievo dello stato di fatto della costruzione esistente e dello stato attuale dei terreni e dei manufatti esterni, costituito dai seguenti elaborati grafici:
   - tutte le piante, cantina e tetto compreso;
   - prospetti e sezioni comprese le sezioni stradali e l'altimetria volumetrica degli edifici limitrofi in scala 1:100;
   - particolari decorativi, elenco dettagliato degli oggetti di pregio artistico contenuti negli edifici o negli spazi liberi;
   - documentazione fotografica esaustiva dell'interno e dell'esterno considerata con gli edifici limitrofi;
   - relazione tecnica con l'indicazione dei materiali e colori di finitura esistenti e degli eventuali trattamenti previsti.
2. La domanda di costruzione che interessa i nuovi volumi e le sopraelevazioni concessi all'art.16 deve essere accompagnata da un rapporto sull'inserimento paesaggistico che descriva:
   - i concetti che stanno alla base del progetto architettonico;
   - i materiali e i colori della facciata (intonaci, rivestimento, tinteggi);
   - i materiali e i colori del tetto;
   - altri elementi costruttivi;
   - i materiali utilizzati per la pavimentazione esterna;
   - altri elementi strutturanti il paesaggio (muri di contenimento, di cinta, cancelli, ecc.).

art.41. Deroghe

1. Oltre ai casi già previsti nelle disposizioni precedenti, il Municipio può concedere deroghe alle norme del PPN qualora la loro applicazione si riveli eccessivamente gravosa senza che l'interesse pubblico o quello dei privati lo giustifichi.

   La concessione della deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
   - esistenza di una situazione eccezionale;
   - la deroga consente l'inserimento ordinato ed armonioso;
   - rispetto delle finalità e dello spirito del PPN;
   - rispetto dell'interesse pubblico e assenza di lesione di interessi degni di protezione dei vicini.
2. La decisione sulle deroghe deve essere motivata nell'ambito del rilascio della licenza edilizia.