



Comune di Novazzano

---

Piano Regolatore  
Piano particolareggiato nucleo di Brusata

Regolamento edilizio

Versione dopo approvazione del Consiglio di Stato  
con risoluzione no. 2642 del 14.06.2017

Manno, settembre 2018

---

*urbass fgm*

Gruppo di progetto urbass fgm Manno

Dr. Arch. Fabio Giacomazzi, capoprogetto

Arch. Santiago Caprio, collaboratore

Arch. Cristina Bocchi, collaboratrice

Arch. Nicolas Polli, collaboratore

Sara Von Wartburg, segretaria/disegnatrice

***urbass fgm***

CH-6928 Manno - Via Vedeggio 1 - CP 524  
Tel +41 91 751 90 09 - fax +41 91 751 42 03  
manno@urbass.ch - www.urbass.ch

---

## Indice

A.	Disposizioni introduttive	3
Art. 1	Campo d'applicazione e componenti	3
Art. 2	Base legale	3
Art. 3	Effetti	3
Art. 4	Obiettivi	3
B.	Disposizioni particolari – Edificazione e spazi privati	5
Art. 5	Destinazioni d'uso	5
Art. 6	Definizioni delle categorie di intervento	5
Art. 7	Restauro conservativo	5
Art. 8	Trasformazione	6
Art. 9	Risanamento e recupero	6
Art. 10	Riqualifica	7
Art. 11	Fabbricati da demolire	7
Art. 12	Nuova edificazione sostitutiva	8
Art. 13	Nuova edificazione mapp. 175 RFD (Casa Albisetti)	8
Art. 14	Criteri di intervento	10
Art. 15	Elementi di tutela	12
Art. 16	Beni culturali protetti	12
Art. 17	Spazi aperti privati	12
C.	Disposizioni particolari – Spazi pubblici e traffico	13
Art. 18	Definizione degli spazi pubblici, privati e per il traffico	13
Art. 19	Spazi pubblici e di circolazione esterni al Piano particolareggiato	13
Art. 20	Piazze e vicoli del nucleo e strade ciclopedonali	13
Art. 21	Sistemazione degli spazi pubblici	13
Art. 22	Aree di posteggio pubblico	13
Art. 23	Arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi	14
Art. 24	Autorimesse e parcheggi privati	14
Art. 25	Spazi privati con limitati posti auto ammessi	14
D.	Procedure	15
Art. 26	Commissione consultiva	15
Art. 27	Domanda di costruzione preliminare	15
Art. 28	Domanda di costruzione	15
E.	Disposizioni finali	17
Art. 29	Contratti di diritto pubblico	17
Art. 30	Deroghe	17
Art. 31	Entrata in vigore	17

---

## A. Disposizioni introduttive

### Art. 1 Campo d'applicazione e componenti

<sup>1</sup> La zona del nucleo tradizionale di Brusata comprende le parti edilizie e gli spazi che compongono il tessuto insediativo dell'agglomerato tradizionale di Brusata.

<sup>2</sup> Essa è stabilita e individuata nel Piano regolatore (PR) del comune di Novazzano, nel Piano delle zone in scala 1:2'000, e nelle rispettive Norme di attuazione (NAPR) all'art. 46; tali dispositivi statuiscono che la zona in questione è soggetta a Piano particolareggiato.

<sup>3</sup> Il Piano particolareggiato del nucleo di Brusata (PPN Brusata) è costituito:

- dalle indicazioni planimetriche degli elaborati grafici:
  - Piano dell'edificazioni e degli spazi privati, in scala 1:500;
  - Piano del traffico e degli spazi pubblici, in scala 1:500.
- dalle prescrizioni del presente Regolamento edilizio (RE-PPN Brusata)

### Art. 2 Base legale

Il PPN di Brusata si fonda sulla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), sulla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst), sulla Legge edilizia (LE) e in generale sulle altre Leggi federali e cantonali che disciplinano aspetti specifici della pianificazione del territorio.

### Art. 3 Effetti

<sup>1</sup> Il PPN Brusata ha durata indeterminata ed è vincolante per ognuno.

<sup>2</sup> Esso si applica a tutte le proprietà pubbliche e private incluse nel suo comprensorio di pianificazione.

<sup>3</sup> Esso stabilisce le condizioni e i vincoli per la realizzazione degli scopi enunciati e crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni in esso previste.

### Art. 4 Obiettivi

L'obiettivo del PPN di Brusata è salvaguardare e valorizzare le tipologie di architettura tradizionale, garantendo la conservazione degli elementi e delle caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali dell'insediamento; gli obiettivi alla base del PPN di Brusata possono essere così sintetizzati:

- Protezione dell'insediamento storico di carattere rurale, iscritto nell'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) di interesse nazionale.
- Salvaguardia e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici antichi (facciate, morfologia dei tetti, tipologia, relazioni con gli spazi esterni).
- Salvaguardia e valorizzazione delle caratteristiche della rete di spazi pubblici e delle aree semi-private all'interno del tessuto del nucleo.

- Salvaguardia e valorizzazione del contesto ambientale del nucleo (giardini, orti, prati e campi).
- Risanamento e ricupero degli interventi edilizi e sistemazioni esterne alteranti.
- Definizione dei criteri per l'inserimento di nuovi volumi edificati in sostituzione di corpi posticci e alteranti, per favorire la conservazione delle caratteristiche tipologiche e architettoniche di edifici particolarmente pregiati.
- Eliminazione dei posteggi pubblici all'interno del nucleo e delimitazione di una o più aree idonee a tale scopo.
- Promozione di forme d'abitazione, di commercio e di artigianato compatibili con la tipologia degli edifici e degli spazi esterni.

## B. Disposizioni particolari – Edificazione e spazi privati

### Art. 5 Destinazioni d'uso

Nella zona del nucleo di Brusata le costruzioni sono destinate all'abitazione, alle attività commerciali e artigianali di importanza locale, di servizio e turistiche, purché le loro ripercussioni siano compatibili con l'abitazione.

Il grado di sensibilità (articolo 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II.

### Art. 6 Definizioni delle categorie di intervento

<sup>1</sup> Il PPN di Brusata stabilisce le categorie degli interventi edilizi ammessi sugli edifici che compongono il tessuto edilizio del nucleo storico.

<sup>2</sup> Essi sono:

- restauro conservativo
- trasformazione
- risanamento e recupero
- riqualifica
- nuova edificazione sostitutiva
- nuova edificazione (Casa Albisetti mapp. 175 RFD)
- fabbricati da demolire

<sup>3</sup> La descrizione e le condizioni per ogni categoria d'intervento sono specificate negli articoli successivi del presente Regolamento edilizio.

### Art. 7 Restauro conservativo

<sup>1</sup> Finalità dell'intervento:

- La conservazione dei caratteri tipologici.
- La valorizzazione degli aspetti architettonici.
- Il ripristino dei caratteri originali.

<sup>2</sup> Modalità di intervento

Gli edifici soggetti a restauro conservativo devono mantenere inalterate le loro caratteristiche morfologiche (dimensioni, articolazione volumetrica, forma del tetto) e tipologiche (organizzazione spaziale e distributiva interna, disposizione delle aperture, accessi, scale).

Sono ammesse eccezioni unicamente per permettere l'inserimento di locali tecnici/sanitari indispensabili per i moderni standard abitativi e secondo soluzioni rispettose della tipologia originaria.

Non sono ammessi ampliamenti e/o sopraelevazioni, almeno che non siano indispensabili per il recupero e il ripristino dei caratteri originali.

Deve essere salvaguardato, nelle sue linee generali, lo schema e la struttura di organizzazione interna degli edifici, conservando o ripristinando gli elementi strutturali verticali e orizzontali più importanti.

È vietata la demolizione.

**Art. 8 Trasformazione**<sup>1</sup> Finalità dell'intervento:

- La conservazione e valorizzazione dei caratteri edilizi originari attraverso il riutilizzo del manufatto.
- La riqualificazione edilizia.

<sup>2</sup> Modalità di intervento

Gli edifici rurali non più idonei per l'agricoltura possono essere trasformati in abitazioni.

È di principio imposto il mantenimento della volumetria esistente. All'interno del volume è possibile ridisegnare l'organizzazione e la distribuzione degli spazi.

Sono ammesse nuove aperture, rispettando quelle esistenti e caratteristiche dell'edilizia rurale, nella misura del minimo necessario per adeguare tecnicamente e funzionalmente l'edificio agli standard edilizi moderni.

Le aperture delle facciate devono essere compositivamente ordinate con predominanza delle parti piene sulle parti vuote; non è ammessa la realizzazione di balconi;

È vietata la demolizione.

**Art. 9 Risanamento e recupero**<sup>1</sup> Finalità dell'intervento:

- Risanare e recuperare i caratteri tipologici e architettonici originari, sotto il profilo morfologico, dei materiali, delle finiture e dei tinteggi.
- La riqualificazione edilizia.

<sup>2</sup> Modalità di intervento

Gli edifici che hanno subito interventi di alterazione della tipologia e dell'aspetto architettonico originari possono essere sistemati e/o trasformati solo se risanati delle alterazioni principali, per recuperare lo stato originario, o comunque una configurazione analoga allo stato originario presumibile.

Sono ammesse nuove aperture unicamente per motivi di indispensabile adeguamento tecnico e funzionale degli edifici agli standard edilizi moderni, nella misura del minimo necessario, rispettando le aperture esistenti con caratteristiche tradizionali.

Se ammesse, 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 larghezza massima di m 2.50;

Non sono ammessi interventi di ampliamento e/o sopraelevazione rispetto all'edificio originario, a meno che non siano indispensabili per adeguare tecnicamente e funzionalmente l'edificio agli standard edilizi moderni, nella misura del minimo necessario.

Deve essere salvaguardato, nelle sue linee generali, lo schema e la struttura di organizzazione interno degli edifici, conservando o ripristinando gli elementi strutturali verticali e orizzontali più importanti.

Gli interventi sono ammissibili solo se garantiscono un chiaro miglioramento dell'inserimento del complesso edilizio rispetto al contesto degli spazi liberi, della viabilità e degli edifici adiacenti.

È vietata la demolizione.

**Art. 10 Riqualfica**<sup>1</sup> Finalità dell'intervento:

- Migliorare e/o risanare i caratteri tipologici e architettonici originari, sotto il profilo morfologico, dei materiali, delle finiture e dei colori.
- La riqualificazione edilizia.

<sup>2</sup> Modalità di intervento

Gli edifici che hanno subito alterazioni con corpi aggiunti, riempimenti o aggiunte volumetriche devono essere riqualificati tipologicamente e morfologicamente mediante la demolizione e/o modifica delle alterazioni incongrue secondo un progetto coerente di riorganizzazione volumetrica e ricucitura architettonica.

Sono ammesse nuove aperture, rispettando il linguaggio della tipologia edilizia tradizionale.

Le aperture delle facciate devono essere compositivamente ordinate con predominanza delle parti piene sulle parti vuote;

Sono ammessi interventi di ampliamento e/o sopraelevazione rispetto all'edificio originario, solo se:

- indispensabili per adeguare tecnicamente e funzionalmente l'edificio agli standard edilizi moderni.
- necessari alla riqualifica dell'edificio mediante l'eliminazione delle alterazioni tipologiche e morfologiche incongrue.
- garantiscono un chiaro miglioramento dell'inserimento del complesso edilizio rispetto al contesto degli spazi liberi, della viabilità e degli edifici adiacenti.

Le altezze massime sono determinate in base ad un'attenta lettura dei rapporti delle volumetrie nel rispetto degli edifici adiacenti e di un armonioso inserimento nel tessuto edilizio circostante, e comunque non superiori a 3 piani fuori.

<sup>3</sup> Gli edifici ai mapp.i 352 sub C e 1493 sub A devono essere riqualificati come accessori; valgono inoltre le disposizioni dell'art. 25.**Art. 11 Fabbricati da demolire**<sup>1</sup> Finalità dell'intervento:

- Risanare i caratteri tipologici e architettonici originari dei complessi edilizi e degli spazi liberi di pertinenza.
- La riqualificazione edilizia e degli spazi liberi.

<sup>2</sup> Modalità di intervento

Il PPN indica i fabbricati che devono essere demoliti in quanto incongrui rispetto al tessuto edilizio tradizionale.

La demolizione deve essere prevista al più tardi al momento di importanti interventi edilizi sul fabbricato stesso o sull'edificio principale, oppure al momento di importanti interventi di sistemazione delle aree libere (corti, orti e giardini).

Per incentivare la demolizione, si prevede la possibilità di edifici sostitutivi più qualificanti per ubicazione e per struttura (cfr. art. 11 e 12).



**Art. 12 Nuova edificazione sostitutiva**<sup>1</sup> Finalità dell'intervento:

- Migliorare e/o risanare i caratteri tipologici e architettonici originari dei complessi edilizi e degli spazi liberi di pertinenza, sotto il profilo morfologico, dei materiali, delle finiture e dei colori.
- Incentivare l'eliminazione di manufatti e corpi posticci e deturpanti, attraverso edifici sostitutivi più qualificanti per ubicazione e per struttura.
- La riqualificazione edilizia e degli spazi liberi.

<sup>2</sup> Modalità di intervento

Al mapp. 172 è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio accessorio, unicamente previa demolizione delle tettoie posticce deturpanti indicate dal PPN sullo stesso fondo (cfr. art 14)

Al mapp. 1493 è ammesso l'ampliamento dell'edificio accessorio esistente, unicamente previa demolizione delle tettoie posticce deturpanti indicate dal PPN al mapp. 346 (cfr. art 14).

I nuovi edifici accessori devono essere di forma semplice, con una tipologia riferita agli edifici utilitari tradizionali, con una buona qualità architettonica e costruttiva, e con una corretta articolazione volumetrica rispetto all'edificio al quale sono annessi.

Gli ingombri al suolo indicati nel PPN rappresentano l'ingombro massimo di occupazione della nuova edificazione. Il progetto dell'intervento dovrà definire e motivare l'effettivo ingombro.

Le altezze sono determinate in base ad una attenta lettura dei rapporti delle volumetrie nel rispetto degli edifici adiacenti e di un armonioso inserimento nel tessuto edilizio circostante; le nuove costruzioni devono comunque rispettare l'altezza massima di m 5.00 alla gronda; nel caso del mapp. 1493 le altezze alla gronda e al colmo devono corrispondere a quelle dell'edificio esistente.

Per la nuova edificazione sostitutiva devono essere rispettate le seguenti distanze:

- a confine se non vi sono aperture, altrimenti a 1.50 m da confine su fondo aperto;
- 3,00 m. da prospetti di edifici senza aperture;
- 4,00 m. da prospetti di edifici con aperture.

Verso strade, vicoli e piazze pubbliche, di regola le costruzioni devono sorgere a confine, oppure devono essere rispettati gli allineamenti esistenti; piccole differenze sono ammesse se ciò permette una migliore integrazione della nuova costruzione nel paesaggio e nel contesto edificato esistente.

È ammessa la contiguità.

<sup>3</sup> Per la formazione di posteggi e autorimesse, valgono le disposizioni dell'art. 25.

**Art. 13 Nuova edificazione mapp. 175 RFD (Casa Albisetti)**<sup>1</sup> Finalità dell'intervento:

- Conservazione, recupero e riqualifica dei valori architettonici e tipologici storici del complesso edilizio di Casa Albisetti.
- Valorizzazione del complesso di Casa Albisetti con contenuti compatibili con i suoi valori storico-architettonici, tipologici e ambientali.
- Eliminazione di posti auto all'interno degli spazi pubblici e privati del nucleo, deturpanti l'immagine e la fruibilità del nucleo stesso, attraverso l'inserimento di

un'autorimessa interrata, integrata nel progetto di recupero e valorizzazione del complesso storico e dei suoi spazi aperti e verdi.

- Contribuire, attraverso un ampliamento edilizio qualificante, al recupero qualitativo del complesso edilizio e, in generale, al rilancio del nucleo storico sul piano socio-economico.
- La riqualificazione edilizia e degli spazi liberi.

## <sup>2</sup> Modalità di intervento

Nell'area di nuova edificazione è ammessa la costruzione di nuovi volumi edificati sotterranei e fuori terra.

La nuova edificazione fuori terra e sotterranea deve essere parte di un progetto complessivo unitario, realizzabile anche a tappe, per tutto il complesso di Casa Albisetti, comprendente il restauro/risanamento/ricupero degli edifici esistenti e la sistemazione delle corti e del giardino.

Gli ingombri al suolo indicati nel PPN rappresentano l'ingombro massimo di occupazione della nuova edificazione. Il progetto dell'intervento dovrà definire e motivare l'effettivo ingombro.

Il nuovo edificio deve rispettare la sostanza storica e monumentale del complesso di Casa Albisetti, degli edifici rurali annessi e del suo spazio verde di riferimento, per collocazione, volumetria, rapporti spaziali e linguaggio architettonico.

## <sup>3</sup> Prescrizioni edificatorie per l'edificazione fuori terra

Superficie utile lorda massima:	mq 300
Volumetria massima:	mc 1'500
altezza massima alla gronda:	m 7.50
al colmo:	m 9.00
piani fuori terra:	1 o 2 al massimo

La nuova edificazione deve presentare una pianta rettangolare e una volumetria semplice, con tetto a falde per il lato lungo; essa deve presentarsi con un'articolazione ben relazionata e integrata con il complesso edificato esistente di Casa Albisetti.

Per il resto, l'aspetto architettonico e la sistemazione esterna, fanno stato le disposizioni del presente Regolamento edilizio.

## <sup>4</sup> Prescrizioni edificatorie per l'edificazione sotterranea

Su tutta l'area per nuova edificazione sono ammesse costruzioni sotterranee ad uso cantina e/o autorimessa, fino ad un massimo di 30 stalli di posteggio, di cui almeno la metà a disposizione di altri residenti del nucleo;

La quota del terreno sistemato della copertura deve essere a m.s.m 387.50.

L'accesso veicolare all'autorimessa deve avvenire obbligatoriamente dalla strada di servizio sul lato ovest del fondo.

Gli accessi pedonali all'autorimessa devono essere integrati nella nuova edificazione fuori terra e/o negli arredi di sistemazione esterna.

Per la copertura della superficie non edificata delle costruzioni interrate valgono le disposizioni per le corti e per le aree degli orti e giardini del presente RE.

## <sup>5</sup> Per la nuova edificazione il Municipio ha la facoltà di ammettere, in deroga ai criteri di intervento dell'art. 14, un intervento con linguaggio architettonico contemporaneo e a tetto piano, purché di grande qualità architettonica, ben relazionata con la sostanza storica e monumentale esistente e in grado di valorizzare il complesso.

La qualità architettonica e dell'inserimento è valutata dalla Commissione consultiva di cui all'art. 26, con il coinvolgimento della Commissione dei beni culturali e la Commissione del paesaggio cantonali.

#### **Art. 14 Criteri di intervento**

Gli interventi edilizi, così come previsti dalle categorie di intervento ammesse dal presente Regolamento edilizio, devono rispettare i seguenti criteri:

<sup>1</sup> materiali e finiture di murature, rivestimenti e coperture:

- a) le murature in pietrame possono essere consolidate con malta alla calce; rifacimenti parziali devono armonizzarsi, nel materiale e nell'esecuzione, con la muratura esistente;
- b) i tinteggi delle facciate devono essere eseguiti a calce o al minerale; sono escluse le pitture plastiche e le tonalità violente, in particolare il bianco; colore e tonalità devono essere approvati dal Municipio sulla base della valutazione di una campionatura che è obbligatorio presentare;
- c) il tetto deve essere a falda con un andamento coerente rispetto alle pendenze tradizionali, e configurazione con caratteristiche geometriche semplici; le falde del tetto devono avere una pendenza compresa tra il 35% e il 55%. Quest'ultima prescrizione non vale per la nuova edificazione sostitutiva al mappale 1493.
- d) le sporgenze delle falde devono essere analoghe a quelle delle case tradizionali originarie;
- e) per la copertura del tetto devono essere utilizzati coppi di colore rosso o altre tegole in laterizio rosso che diano lo stesso effetto ondulato; 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;
- f) non è ammessa la manomissione delle falde con la creazione di squarci o terrazze;

<sup>2</sup> aperture e facciate

- g) dove ammesso, le facciate possono essere oggetto di interventi di riordino compositivo delle aperture a condizione che venga chiaramente rispettata la predominanza delle parti piene sulle parti vuote;
- h) le nuove aperture ammesse nell'ambito del riordino compositivo delle facciate dovranno avere forma e dimensioni analoghe a quelle delle aperture tipiche originarie (prevalenza dell'altezza sulla larghezza);
- i) dove ammessi, possono essere realizzati nuovi loggiati e nuovi porticati, con campate aventi una larghezza massima di m 2.50, se essi non alterano le caratteristiche morfologiche originarie delle facciate o quando risultino integrati in un nuovo prospetto compositivamente equilibrato;

<sup>3</sup> serramenti e infissi

- j) gli infissi per porte e finestre devono essere in legno naturale o laccato; sono esclusi gli infissi in metallo o PVC;
- k) le aperture in generale devono essere munite di ante piene o gelosie in legno naturale o laccato, non sono ammesse chiusure con rolladen o simili; in caso di interventi edilizi, l'eventuale presenza di questi ultimi va eliminata e sostituita;
- l) i colori di ante, gelosie, serramenti e portoni devono riferirsi a quelli tradizionali del nucleo (colore scuro);

- m) i parapetti e corrimani devono essere eseguiti con metallo patinato nero; è assolutamente escluso l'uso di lastre di eternit, lastre ondulate, laminati plastici, lamiere, lastre traslucide, silico-calcarei e simili, ecc.;
- n) i loggiati e portici esistenti devono essere mantenuti; la loro chiusura con superfici vetrate è concessa se eseguita con un opportuno arretramento degli infissi, e fra le aperture non devono essere visibili i serramenti o limitati al minimo del possibile, in modo da non pregiudicare la lettura delle strutture originarie; sono quindi richiesti profili metallici patinati nero, di spessore ridotto; vecchi loggiati otaturati con tavolati o perlinature devono essere riaperti al più tardi in occasione di nuovi interventi;

#### <sup>4</sup> impianti

- o) non è ammessa la posa di isolamenti esterni sulle facciate.
- p) non è ammessa la posa di quadri elettrici o altri quadri tecnici sulle facciate prospicienti verso le aree pubbliche e sulle facciate principali verso corti e giardini; dove questo non fosse tecnicamente possibile le ante dei quadri tecnici dovranno essere intonacate e posate a filo di facciata.
- q) Di principio non sono ammessi all'esterno elementi tecnici e impiantistici invasivi e deturpanti il linguaggio edilizio tradizionale; griglie e armadietti tecnici vanno ubicati in posizioni discrete).
- r) antenne paraboliche sono ammesse solo sui tetti, in posizione non visibile da luoghi pubblici nelle vicinanze, una per edificio, con diametro massimo di 90 cm, con colore o materiale che non sia in conflitto con il materiale di copertura del tetto.
- s) la posa di pannelli termosolari e fotovoltaici sottostà alla procedura di domanda di costruzione. Deve essere fornita una documentazione dettagliata:
  - un piano in scala adeguata e una relazione tecnica che indichino la posizione dei pannelli e tutti gli elementi tecnici correlati all'intervento (pianta, sezione e facciata del tetto, particolari costruttivi, colore e tipo del pannello, ecc.);
  - fotografie dell'edificio, del tetto e dell'insieme del nucleo storico interessato, da più punti di vista;
  - disegni quotati e fotomontaggi che illustrano la situazione futura.

La posa deve avvenire unicamente sui tetti degli edifici.

Il Municipio, sentita la Commissione consultiva, può imporre limitazioni e condizioni ulteriori, a salvaguardia di punti di vista particolari, di spazi pubblici significativi e in prossimità di edifici classificati come beni culturali protetti.

Per l'ammissibilità dell'intervento occorre considerare i seguenti criteri di posa e integrazione paesaggistica tra pannelli ed edificio:

- possono essere posizionati unicamente sui tetti distanziati dal colmo, dalle cantonali e dalle gronde;
- complanarità con le falde del tetto;
- forma regolare e raggruppata;
- almeno il 60% della superficie di ogni singola falda del tetto deve presentare la copertura d'origine;
- le tubazioni, le condotte e le strutture d'appoggio non devono essere visibili;
- colorazione neutra;

<sup>5</sup> Il Municipio, sulla base del preavviso della commissione consultiva che valuta la proposta di progetto, ha la facoltà di non approvare interventi ritenuti incongrui rispetto alla tutela del Nucleo e/o di richiedere modifiche alle soluzioni proposte.

**Art. 15 Elementi di tutela**

<sup>1</sup> In generale tutti gli elementi decorativi o costruttivi di chiara origine storica, quali gronde, decorazioni murarie, stucchi, davanzali e cornici di pietra, portoni in legno o pietra, colonne, archi, volte, cornici marcapiano, ringhiere e cancellate storiche e altri manufatti ed elementi che determinano il valore storico degli edifici e degli spazi pertinenziali devono essere rilevati, mantenuti e restaurati.

<sup>2</sup> In particolare il PPN individua i muri di cinta soggetti a salvaguardia.

Essi contribuiscono a definire la spazialità della rete di vicoli e piazze del nucleo, ed assumono un ruolo funzionale o ambientale significativo all'interno della trama del tessuto edilizio tradizionale.

I muri di cinta sono da conservare, risanare o ricostruire (mantenendo o ripristinando la forma e i materiali originari) o da realizzare a nuovo con materiali, altezza, forma e tecniche tradizionali.

**Art. 16 Beni culturali protetti**

<sup>1</sup> Il PPN indica i seguenti Beni culturali d'interesse locale, tutelati nel PR generale:

- a) BCL1 Casa padronale Albisetti, mapp. 175
- b) BCL2 Oratorio dei Santi Bartolomeo e Bernardo, mapp. 358

<sup>2</sup> Sono applicabili i disposti della Legge sulla protezione dei beni culturali e del PR generale.

**Art. 17 Spazi aperti privati**

<sup>1</sup> In generale

Di principio gli spazi aperti privati sono da mantenere a verde.

Le pavimentazioni pregiate esistenti devono essere mantenute.

Sono ammesse superfici pavimentate solo con pietra naturale (acciottolato, dadi e beole).

<sup>2</sup> In particolare, il PPN individua le seguenti tipologie di spazi aperti privati:

- a) corti;
- b) orti e giardini;
- c) spazi liberi da riqualificare.

<sup>3</sup> Le corti sono soggette a salvaguardia mediante il mantenimento degli elementi costitutivi peculiari e di pregio, quali la recinzione, la pavimentazione, l'arredo costruito e naturale (vegetazione) e le aperture che dall'edificio corrispondente vi si relazionano (archi, porticati, loggiati,...).

<sup>4</sup> Gli orti e giardini sono da mantenere a verde prativo e coltivo.

Per le piantagioni si devono utilizzare alberi e piante facenti parte della tradizione locale, evitando, in particolare, le piante tropicali e le conifere nordiche.

<sup>5</sup> Gli spazi liberi da riqualificare sono da ridisegnare al momento di importanti interventi edilizi sullo spazio stesso o sugli edifici che vi sono relazionati, attraverso un progetto innovativo, coerente rispetto al contesto tradizionale in cui è inserito, rispettoso delle preesistenze storiche, e che tenga conto della loro funzione non più agricola, ma di spazio di relazione delle abitazioni.

## C. Disposizioni particolari – Spazi pubblici e traffico

### Art. 18 Definizione degli spazi pubblici, privati e per il traffico

Il PPN di Brusata stabilisce tutti gli elementi che compongono gli spazi pubblici e per il traffico, e segnatamente:

- a) Strada di raccolta
- b) Piazze e vicoli del nucleo
- c) Strada ciclopedonale
- d) Area di posteggio pubblico
- e) Area di posteggio coperto e relativo accesso
- f) Spazi privati con limitati posti auto ammessi

### Art. 19 Spazi pubblici e di circolazione esterni al Piano particolareggiato

Le definizioni e gli assetti degli spazi pubblici e di circolazione esterni al Piano particolareggiato sono indicativi; essi vanno precisati con i progetti realizzativi; fanno stato in ogni caso le codificazioni stabilite nel PR generale.

### Art. 20 Piazze e vicoli del nucleo e strade ciclopedonali

<sup>1</sup> Le piazze e i vicoli del nucleo sono adibiti prioritariamente alla circolazione di pedoni e di ciclisti; è consentito il transito veicolare per i confinanti autorizzati e per esigenze di servizio e di carico e scarico

<sup>2</sup> Le strade ciclopedonali sono adibite esclusivamente alla circolazione di pedoni e di ciclisti.

### Art. 21 Sistemazione degli spazi pubblici

<sup>1</sup> Il PPN individua le piazze e i vicoli del nucleo quali spazi pubblici.

<sup>2</sup> Gli spazi pubblici devono essere sistemati (pavimentazione e arredo) secondo un progetto d'insieme coerente che può prevedere sistemazioni in dadi o acciottolato con l'uso limitato di asfalto, e misure di moderazione del traffico, secondo un disegno unitario.

<sup>3</sup> Le strade e le strade ciclopedonali che accedono al nucleo fanno parte del progetto d'insieme di sistemazione degli spazi pubblici e devono essere provvisti di misure di moderazione adeguate al contesto ambientale e urbanistico del nucleo.

### Art. 22 Aree di posteggio pubblico

<sup>1</sup> Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

<i>Posteggio:</i>	<i>Numero stalli</i>	<i>Definizione</i>
P mapp. 175	30	area di posteggio coperto ad uso riservato per i residenti del nucleo e relativo accesso

<sup>2</sup> Il posteggio al mapp. 175 può essere realizzato dal proprietario del fondo e usufruire al massimo del 50% dei posti auto coperti a servizio dei contenuti del complesso edilizio di pertinenza (Casa Albisetti); i restanti posti auto coperti sono a servizio dei residenti di altri edifici del nucleo di Brusata.

<sup>3</sup> Sono definiti ad uso pubblico i posteggi d'uso comune.

La loro ubicazione è indicata sul PPN.

Le loro caratteristiche e dimensioni devono soddisfare le norme VSS e integrarsi nel contesto ambientale e urbanistico del nucleo.

<sup>4</sup> Posteggi per persone disabili:

Per ogni posteggio occorre sistemare un posto auto di dimensioni adeguate per persone disabili. Se l'utilizzazione dell'edificio o dell'impianto lo giustifica, può essere richiesta una disponibilità maggiore di posti auto per persone disabili.

### **Art. 23 Arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi**

Negli spazi pubblici e destinati al traffico sono per il resto ammessi sistemazioni di aree verdi ed elementi di arredo urbano (tettoie, strutture per la raccolta dei rifiuti domestici, sculture, fioriere, aiuole e singoli alberi, ecc.), nel rispetto di quanto disposto all'art. 21 del presente RE .

### **Art. 24 Autorimesse e parcheggi privati**

<sup>1</sup> Nel nucleo non è ammessa la formazione di nuove autorimesse e aree di posteggio, eccetto quanto stabilito dal successivo art. 25.

<sup>2</sup> Le autorimesse esistenti devono essere eliminate al più tardi al momento di importanti interventi edilizi sul fabbricato stesso o sull'edificio principale, oppure al momento di importanti interventi di sistemazione delle aree libere (corti, orti e giardini).

### **Art. 25 Spazi privati con limitati posti auto ammessi**

<sup>1</sup> A titolo di eccezione possono essere ammessi posti auto privati unicamente in alcuni spazi liberi da riqualificare stabiliti nel PPN, definiti "spazi con limitati posti auto ammessi" nel Piano degli spazi pubblici e traffico.

<sup>2</sup> I posti auto devono essere previsti nell'ambito di un progetto di riqualifica di tali spazi, e degli edifici ad essi relazionati, soggetti alla categoria di intervento di riqualifica (cfr. art. 10) e/o nuova edificazione sostitutiva (cfr. art. 11).

<sup>3</sup> Nello specifico sono ammessi i seguenti quantitativi di massima di stalli di posteggio:

- mapp. 172: max. 7 posti auto
- mapp. 346: max. 4 posti auto
- mapp.i 352/1362: max. 7 posti auto
- mapp. 1173: max. 4 posti auto
- mapp. 1493: max. 2 posti auto

La ripartizione degli stessi fra coperti e all'aperto sarà definita dal Municipio sulla base della valutazione del singolo progetto.

## D. Procedure

### Art. 26 Commissione consultiva

<sup>1</sup> Il Municipio designa una commissione con il compito di:

- a) fornire ai privati la consulenza preventiva necessaria per la corretta applicazione delle disposizioni pianificatorie ed edilizie nel comprensorio del PPN, attraverso la valutazione della domanda di costruzione preliminare informativa ai sensi dell'art. 15 della Legge edilizia;
- b) esaminare e dare il preavviso a tutti i progetti pubblici e privati di intervento edilizio all'interno del comprensorio del PPN, esponendo i criteri di valutazione e di apprezzamento applicati nella fattispecie.

<sup>2</sup> Le attribuzioni della commissione riguardano solamente il diritto di competenza comunale; sono in particolare riservate le competenze delle commissioni cantonali del paesaggio e dei beni culturali secondo le relative legislazioni.

<sup>3</sup> Essa è composta da almeno:

- a) un municipale;
- b) il pianificatore comunale;
- c) un architetto indipendente qualificato nella tutela e conservazione dei beni storici e architettonici.

Un membro dell'Ufficio tecnico comunale assolve il ruolo di segretario.

### Art. 27 Domanda di costruzione preliminare

<sup>1</sup> Fin dal momento in cui l'esigenza di un intervento si pone, deve essere presentata una domanda di costruzione preliminare informativa ai sensi dell'art. 15 LE, al fine di impostare un dialogo costruttivo con i proprietari e i progettisti per ricercare le soluzioni architettoniche congrue rispetto alla salvaguardia del nucleo storico e per ottimizzare la procedura di rilascio della licenza edilizia.

<sup>2</sup> La domanda di costruzione preliminare è valutata dalla Commissione consultiva, secondo l'art. 26 del presente RE.

<sup>3</sup> Il Municipio rilascia il suo avviso, sentito il parere della Commissione consultiva.

### Art. 28 Domanda di costruzione

La domanda di costruzione, oltre a quanto richiesto dalla Legge edilizia, dovrà essere corredata da:

- a) rilievo completo dell'edificio (piante, sezioni e facciate);
- b) rilievo degli elementi decorativi o costruttivi di chiara origine storica, quali gronde, decorazioni murarie, stucchi, davanzali e cornici di pietra, portoni in legno o pietra, colonne, archi, volte, cornici marcapiano e altri elementi che determinano il valore storico degli edifici;



- c) rilievo fotografico di ogni facciata dell'edificio, dello stato del lotto di pertinenza e dei suoi immediati dintorni, con particolare attenzione agli elementi decorativi storici;
- d) descrizione del manufatto così come esistente in merito a destinazione, volumetria, superfici, materiali e colori;
- e) descrizione dei nuovi interventi in merito a destinazione, volumetria, superfici e materiali e colori;
- f) rappresentazione grafica dello stato di progetto attuato (piante, sezioni e facciate), senza evidenziazione colorata delle demolizioni e delle parti nuove.

## E. Disposizioni finali

### **Art. 29 Contratti di diritto pubblico**

Il Comune e i privati stipuleranno specifici contratti di diritto pubblico per tutto quanto necessario all'attuazione del Piano particolareggiato, in particolare in merito a:

- a) i diritti di passo pubblico, veicolari e pedonali;
- b) le servitù per la realizzazione di arredi urbani (aiuole, pavimentazioni, alberature, ecc.);
- c) la formazione del posteggio coperto al mapp. 175.

### **Art. 30 Deroghe**

<sup>1</sup> Oltre che nei casi previsti nelle norme precedenti, in presenza di una situazione eccezionale il Municipio può concedere deroghe alle presenti norme qualora la loro applicazione si riveli eccessivamente gravosa in rapporto all'interesse pubblico o privato.

<sup>2</sup> Devono in ogni caso essere cumulativamente adempiute le seguenti condizioni:

- a) rispetto delle finalità e dello spirito del PR
- b) rispetto dell'interesse pubblico
- c) assenza di lesione di interessi degni di protezione dei vicini

### **Art. 31 Entrata in vigore**

<sup>1</sup> Il PPN entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

<sup>2</sup> La pianificazione in vigore è revocata.