



Miglieglia, 07.11.2022

## MESSAGGIO MUNICIPALE No. 4/2022

### Che propone l'adozione della variante di piano regolatore – Normativa zona nucleo

Egregio signor Presidente,  
gentili signore,  
egregi signori,

#### Premessa

Il piano regolatore del Comune è stato approvato dal Consiglio di Stato nel 2002.

Con questo incarto, il Municipio promuove un adeguamento normativo relativo agli art. 10 e 33 NAPR a seguito di una decisione del Tribunale amministrativo (TRAM) di novembre 2020. Tenuto infatti conto dell'esito della procedura ricorsuale, il Municipio ritiene opportuno meglio precisare alcune questioni normative, allestendo questa variante si raggiunge lo scopo di garantire la possibilità di promuovere e realizzare interventi di recupero degli edifici del nucleo.

#### Procedura di esame preliminare

Il Dipartimento del territorio ha eseguito l'esame preliminare del piano di indirizzo relativo alla presente variante di PR in data 17.09.2021, esprimendo parere favorevole. In allegato è riportato un documento che espone la sintesi dell'esame preliminare con relative considerazioni e decisioni municipali. In estrema sintesi, emerge dall'esame preliminare la raccomandazione di precisare tra gli interventi ammessi pure le ristrutturazioni con cambio di destinazione.

Quanto scaturito dalla procedura di consultazione cantonale è stato ripreso nel rapporto di pianificazione allegato.

#### Norme di attuazione del PR (NAPR)

La presente variante di PR propone un adeguamento normativo affinché quanto previsto e descritto precedentemente abbia la necessaria base legale per essere applicato.

Nello specifico si propone di:

- modificare l'art. 10 – **distanze: da confine; supplemento, tra edifici; casi particolari; eccezioni; dal bosco; verso l'area pubblica** affinché sia esplicito che queste disposizioni non si applicano agli interventi previsti all'interno della zona del nucleo storico NS.
- modificare l'art. 33 – **zona nucleo storico NS** per fr si che:
  - non vi siano più dubbi sulla possibilità che riattamenti, trasformazioni, ricostruzioni e ristrutturazioni con cambio di destinazione siano definizioni cumulabili, nell'ambito dell'esame di un singolo intervento edilizio;
  - sia esplicito che oltre al posizionamento rigoroso degli edifici, esistenti o nuovi, non occorre rispettare altre restrizioni che ne limitino l'ingombro in pianta;

- o siano però, ad ancora più incisiva tutela dei diritti di terzi, definiti quantitativamente i piccoli ampliamenti in orizzontale e verticale, già permessi dalle NAPR in vigore.

Di seguito si espongono gli adeguamenti normativi proposti, oggetto di variante di PR:

- in ~~barrate~~ il testo in vigore stralciato;
- in rosso il testo nuovo.

**Art. 10 Distanze: da confine; supplemento; tra edifici; casi particolari; eccezioni; dal bosco; verso l'area pubblica**

1. La distanza minima di un edificio dal confine del fondo privato deve essere di:

- a) 3.5 m per gli edifici ubicati nelle zone EN, R2, CP
- b) 4.5 m per gli edifici ubicati nella zona ZAT
- c) 3.0m per gli edifici ubicati nella zona ZEIC
- d) secondo accordi tra privati nella zona ZML

Nel caso di realizzazioni di costruzioni contigue, le norme sulle distanze da confine non sono applicate.

2. Per gli edifici ubicati nelle zone EN, R2 e zona alberghiera-turistica ZAT con facciate di una lunghezza superiore ai 16 m, le distanze di cui al cpv. 1 devono essere aumentate di 0.30 m ogni metro o frazione di metro di maggior lunghezza fino a che sia raggiunta una misura pari a 2/3 dell'altezza del fabbricato (misurata a metà della lunghezza della facciata, riferita al lato del fondo confinante).

3. La distanza tra edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine. Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale. Questa norma non si applica alle distanze tra edifici principali e le relative costruzioni accessorie.

La distanza minima tra edifici deve essere di:

- a) 7 m per gli edifici ubicati nella zona EN, R2
- b) 9 m per gli edifici ubicati nella zona ZAT
- c) 6 m per gli edifici ubicati nella zona ZEIC, ZML

e ciò fino alla lunghezza del fabbricato stabilita nel cpv. 2.

Oltre questa lunghezza del fabbricato la distanza tra edifici è pari alla somma delle distanze da confine stabilita al cpv. 2.

4. Per nuove costruzioni, verso edifici esistenti prima della pubblicazione del PR, situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prescritta, è applicabile la sola distanza da confine prevista dalle presenti norme, ritenuto in ogni caso una distanza minima di 7 m.

5. Qualora particolari caratteristiche di fondi impediscano il rispetto delle distanze da confine previste per le singole zone, le distanze possono essere eccezionalmente ridotte diminuendo l'altezza della costruzione.

Le costruzioni oggetto della facilitazione devono rispettare le distanze minime da confine stabilite per la zona corrispondente all'altezza effettivamente realizzata.

L'applicazione di tale facilitazione non comporta pregiudizio per i privati confinanti, che dovranno rispettare le distanze da confine previste senza supplemento dovuto alla maggior vicinanza della costruzione del confinante

Le costruzioni realizzate in base a questa facilitazione non possono essere sopraelevate fintanto che lo stato particellare, che ha giustificato la concessione speciale, rimane immutato.

6. Per fondi a cavallo di due zone vale la distanza della zona con superficie preponderante a condizione che la costruzione si inserisca in modo conveniente nel contesto urbanistico generale e che l'indice di sfruttamento sia proporzionale alle superfici delle due zone.

~~7.1 Nel caso particolare di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine e tra edifici, possono essere derogate alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR.~~

~~L'edificio deve inoltre distare almeno 4 m verso costruzioni con aperture a prospetto e 3 m da quelle con aperture a semplice luce. Questa norma vale unicamente per sopraelevazioni di un solo piano ed è concessa una sola volta.~~

~~8.7.~~ Tutte le costruzioni devono distare 10 m dal limite del bosco, misurati dalla linea ideale che contorna i tronchi degli alberi più esterni.

Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente inedificabile il fondo.

In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno 6 m.

~~9.8.~~ La distanza di una costruzione verso un'area pubblica (costruzione pubblica, attrezzatura pubblica) deve essere almeno uguale a quella verso i fondi privati prevista dalle disposizioni di zona.

La distanza minima verso piazze, strade, corsi d'acqua è la seguente:

- a) 4 m dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze cantonali
- b) 3 m dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze comunali
- c) 3 m dal ciglio delle strade private, dei percorsi pedonali, dei sentieri e delle piste ciclabili
- d) 6 m dal filo esterno dell'argine dei corsi d'acqua.

Restano riservate le distanze stabilite da linee di arretramento o allineamento.

~~9.~~ Le prescrizioni del presente articolo normativo, ad eccezione del cpv. 7., non sono applicabili all'interno della zona nucleo storico NS, per la quale valgono le prescrizioni riportate nella relativa disposizione di zona.

### Art. 33 Zona nucleo storico (NS)

1. La zona definita nucleo storico (NS) è indicata nel piano con colore marrone scuro.
2. Le costruzioni devono essere di regola destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività lavorative non moleste.
3. Sono ammessi riattamenti, trasformazioni, ricostruzioni e ristrutturazioni con cambio di destinazione, come interventi a sé stanti o cumulati. Nuove costruzioni sono escluse salvo quelle ammesse laddove indicate nel piano come "edificazioni di complemento del nucleo" (segnalato ingombro al suolo con tratteggio rosso).
4. La demolizione totale degli edifici principali è di regola esclusa, salvo nel caso in cui la demolizione si rendesse necessaria per motivi di stabilità e sicurezza o per l'impossibilità di un recupero economicamente sostenibile. In questi casi dovrà essere realizzata una ricostruzione dell'edificio secondo le caratteristiche architettoniche originarie e con la stessa volumetria e ingombro al suolo dell'edificio demolito. Resta riservata l'applicazione del cpv. 5.

5. Oltre a quanto previsto dai cpv. 3 e cpv. 4 sono ammessi ~~piccoli ampliamenti della volumetria e dell'ingombro al suolo~~ **ampliamenti limitati della volumetria originale (in orizzontale ed in verticale)** nei limiti di un opportuno inserimento dal profilo estetico-architettonico e secondo l'allineamento storico degli edifici esistenti. **Inoltre:**

- **ampliamento orizzontale: fino ad un massimo del 10 % della SUL originale;**
- **ampliamento verticale (sopraelevazione): fino ad un massimo di 50 cm oltre la quota originale.**

6. Gli interventi edilizi devono essere riferiti alla tipologia degli edifici tradizionali e rappresentativi del nucleo e in particolare di quelli destinati alla residenza. La volumetria e gli elementi architettonici principali (tetto, aperture, facciate) dovranno quindi essere progettati con criteri coerenti a questa tipologia sia per ciò che riguarda la forma, le dimensioni ed il materiale.

7. In particolare devono essere rispettate le disposizioni di carattere estetico-architettonico seguenti:

- a) il tetto deve essere a falde con pendenze comprese tra il 40% e 50%, copertura in tegole rosse, brune o con coppi.
- b) le aperture devono essere previste con le dimensioni di quelle esistenti nella zona (modulo verticale come da preesistenze storiche dominanti).
- c) le chiusure delle finestre devono essere previste con gelosie in legno oppure con ferratine. Sono escluse lamelle, avvolgibili o simili.

Le finestre, le porte d'entrata e dei garages devono essere previste in legno.

- d) i parapetti dei balconi e dei loggiati devono essere eseguiti con materiali tradizionali e devono essere di semplice disegno.
- e) le facciate devono essere previste con le caratteristiche dominanti degli edifici della zona, ossia con intonaco civile o rasapietra e tinteggiati con colori appropriati. Un campione per la scelta della tinta dovrà essere presentato al Municipio prima dell'esecuzione.

8. Gli spazi liberi all'interno del nucleo, indicati nel piano con colore verde, comprendono i sedimi in cui è esclusa l'edificazione in quanto elementi d'articolazione e suddivisione dello spazio insediativo del nucleo. Lo stato fisico di questi fondi non può di regola essere modificato e sono in particolare escluse nuove costruzioni principali. Le costruzioni accessorie sono ammesse, richiamati i disposti dell'art. 6 cpv2.

La realizzazione in particolare di accessi privati è ammessa se gli stessi sono realizzati in pavimentazione che permetta la percolazione delle acque. In ogni caso non è ammessa la pavimentazione in asfalto.

9. Le opere di cinta devono essere conformi, per forma, dimensioni, materiali ed altezze alle caratteristiche architettoniche ed ambientali del nucleo.

10. ~~Valgono le seguenti distanze minime~~ **Non sono prescritte distanze minime da confine o da edifici adiacenti.**

~~verso un fondo aperto~~ \_\_\_\_\_ **a confine o a 1.50 ml**

~~verso un edificio senza aperture~~ \_\_\_\_\_ **in contiguità o a 3.00 ml**

~~verso un edificio con aperture~~ \_\_\_\_\_ **a 4.00 ml**

11. Tutte le domande di costruzione devono essere corredate da una documentazione fotografica dell'edificio e delle sue adiacenze.

## Conclusioni

Il rapporto di pianificazione espone e motiva le scelte per l'adeguamento delle NAPR del Comune di Miglieglia.

## Dispositivo di risoluzione

In conclusione, richiamato quanto sopra esposto, il rapporto di pianificazione e l'esame preliminare dipartimentale con i relativi allegati, nonché le disposizioni applicabili della LOC e della LST, si invita l'Assemblea comunale a:

### risolvere

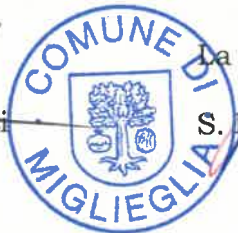
1. È approvata la variante PR "normativa zona nucleo".
2. Sono approvate le modifiche di carattere vincolante alle norme di attuazione, indicate al capitolo "norme di attuazione" del presente messaggio e segnatamente:
  - a. modifica dell'art. 10 NAPR relativo alle distanze: da confine; supplemento, tra edifici; casi particolari; eccezioni; dal bosco; verso l'area pubblica.
  - b. Modifica dell'art. 33 NAPR relativo alla zona nucleo storico.
3. Sono approvati il rapporto di pianificazione (di carattere indicativo) ed il programma di realizzazione (di carattere vincolante) delle varianti di PR.
4. Gli atti di variante di PR sono approvati nel loro complesso.
5. Il Municipio è incaricato di provvedere alla pubblicazione secondo i disposti di legge.

Con la massima stima.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

M. Marcozzi



La Segretaria

S. Foncini

Ris. Mun. No. 303/2022 del 7 novembre 2022

Per analisi e rapporto:  
**Commissione della gestione**

Allegati: - esame preliminare Dipartimento del territorio del 24 settembre 2021  
- incarto completo Planidea SA di settembre 2022 comprendente

- rapporto di pianificazione norme di attuazione
- Sintesi dell'esame preliminare dipartimentale