



Modifica parziale della Legge edilizia Zona Paesaggio Rurale Mont Grand



Così deciso dall'**Assemblea comunale** del 17 maggio 2018

MUNICIPIO DI SOAZZA

Il Presidente comunale:

Leone Mantovani



Il Segretario comunale:

Paolo Bottelli

Approvato dal Governo con decisione del *16.4.2019*

no. di protocollo *253*

In nome del Governo:

Il Presidente
Dr. Jon Domenic Parolini



Il direttore della Cancelleria
Daniel Spadin

b) Prescrizioni per le zone

b.1) zone a scopo abitativo

Zona residenziale

Art. 22 (= vigente)

Zona di conservazione

Art. 22a (nuovo)

¹ Nella zona di conservazione valgono le prescrizioni dell'art. 31 LPTC (Zone di conservazione).

² In questa zona è ammessa la ricostruzione dopo demolizione giusta il cpv. 3 del citato articolo nel caso in cui la demolizione sia inevitabile. L'inevitabilità della demolizione va motivata con una perizia indipendente a dimostrazione che la ristrutturazione causerebbe un dispendio tecnico e/o finanziario sproporzionato. Se la demolizione avviene prima dell'approvazione della domanda di ricostruzione, il diritto di ricostruzione è perso.

Nota: si tenga conto che le zone di conservazione all'interno della zona paesaggio rurale Mont Grand sono abrogate in concomitanza con l'approvazione di questa nuova zona.

b.3) Zona per utilizzazioni edilizie particolari

Zona per le selve castanili

Art. 26 (= vigente)

Zona paesaggio rurale Mont Grand

Art. 26a (nuovo)

1. Obiettivi della zona Paesaggio rurale

¹ Essa mira a valorizzare nel suo insieme gli edifici tradizionali degni di protezione, le aree aperte, selve castanili e il bosco inclusi entro il perimetro del paesaggio rurale.

² Gli edifici protetti che caratterizzano il paesaggio sono quelli definiti come tali nel Piano delle zone e Piano generale delle strutture. Questi possono essere trasformati a scopo di vacanza entro i limiti dell'art. 84 LPTC.

2. Interventi sugli edifici

¹ Gli edifici protetti, per i quali è ammessa la modifica di destinazione quale residenza di vacanza, sono determinati dallo specifico piano.

² La sostanza edilizia di pregio va conservata. Nuovi interventi devono presentare un carattere conservativo nel rispetto delle forme, dei materiali e della tipologia tradizionale.

³ La consulenza in materia di strutturazione degli interventi è obbligatoria e a carico dell'istante. Essa assicura la qualità architettonica e storico-culturale degli interventi e formula un preavviso all'attenzione dell'Autorità edilizia, che decide.

⁴ Non sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti di edifici originali esistenti, in particolare non sono ammesse aggiunte, sopraelevazioni, abbaini e balconi. È fatta eccezione per la costruzione e mantenimento di edifici a scopo agricolo indispensabili alla cura del paesaggio rurale e per la ricostruzione degli edifici di disturbo. Nuovi edifici agricoli non possono sostituire edifici tradizionali trasformati a scopo di vacanza.

⁵ La ricostruzione dei diroccati (solumi) e degli edifici non più utilizzabili in base alla loro destinazione, non è ammessa. È concesso smontare e rimontare con materiale e tecniche storiche/originali parti singole rovinate di edifici che complessivamente sono ancora utilizzabili in base alla loro destinazione.

⁶ Edifici e parti di edifici contrastanti per forma e materiali con l'architettura del luogo, in particolare quelli definiti nel Piano generale delle strutture come edifici da riqualificare vanno ripristinati in occasione d'interventi che necessitano una licenza edilizia, comunque una volta concluso il ciclo

vitale dell'edificio. Il ripristino avviene in base alle "Prescrizioni per gli interventi sui fabbricati" di cui al seguente punto.

⁷ Gli interventi edilizi devono essere eseguiti nel rispetto dei contenuti degli allegati 1A-1B-1C-1D-1E: "Prescrizioni per gli interventi sui fabbricati". Gli allegati sono parte integrante della Legge edilizia e servono all'Autorità edilizia comunale quale base per il rilascio delle licenze edilizie.

⁸ Edifici esistenti entro il perimetro, dichiarati non degni di protezione o al momento non trasformati in abitazioni, possono essere mantenuti funzionali in connessione con l'uso di tipo tradizionale. Eccezionalmente potrà essere accordato il permesso per l'esecuzione del tetto esclusivamente in tegole grigio-scuro (niente lamiera, zinco titanio o eternit piano o ondulato) il quale dovrà essere sostituito dal tetto in pioda al momento della domanda di modifica d'utilizzazione. In caso di mancata riparazione la situazione di questi edifici si adeguerà progressivamente al degrado e all'abbandono naturale.

3. Sistemazioni esterne

¹ La configurazione del terreno, in particolare i dintorni degli edifici, è da mantenere o da riportare allo stato originale.

² Modifiche dell'andamento del terreno sono ammesse se giustificate in termini di coltivazione e cura del paesaggio o di ripristino delle antiche installazioni rurali.

³ Non sono permesse nuove recinzioni fisse, fatta eccezione per quelle a diretta protezione della copertura degli edifici dai danni causati dagli animali al pascolo.

⁴ È ammessa la formazione in prossimità dell'edificio di un piccolo terrazzamento di ca. 12 mq con posto a sedere a dipendenza della situazione del terreno e solo se l'intervento è compatibile con le caratteristiche del sito.

⁵ Non sono ammessi alberi estranei al luogo, arbusti, siepi, giardini ornamentali. Sono da evitare aste per bandiere, camini da giardino e prefabbricati per grigliate, ripari e tettoie, oggetti fissi decorativi e simili.

4. Urbanizzazione

¹ Di regola non è ammessa la formazione di piste d'accesso alle proprietà salvo le seguenti eccezioni, che vanno autorizzate dal servizio forestale competente, per la formazione di accessi carrabili fino a ml. 1.50 (per motocarrette e simili) alle seguenti condizioni:

- se realizzati nell'ambito dei lavori di recupero dei terreni oppure
- se necessari per il riattamento di un rustico definito "edificio protetto",

ciò solamente se l'intervento è proporzionato dal punto di vista economico, di gestione dei terreni e dell'impatto ecologico e paesaggistico.

Nel caso d'interventi che si rivelassero deturpanti rispettivamente non eseguiti a regola d'arte l'Autorità edilizia potrà richiedere il ripristino alla situazione precedente l'intervento a spese del proprietario.

² Di regola, il cambiamento di destinazione di edifici, impianti e terreni degni di protezione non può comportare nuove urbanizzazioni. Sono ammesse modeste eccezioni compatibili con lo scopo di protezione della zona paesaggio rurale come l'ampliamento d'infrastrutture per la distribuzione dell'acqua potabile, per gli accessi e per i parcheggi che servono solo a privati e simili. Nuove infrastrutture e ampliamenti importanti delle infrastrutture esistenti vanno determinate nel Piano generale di urbanizzazione. I costi di costruzione e gestione degli impianti di urbanizzazione sono a carico dei beneficiari.

³ L'adduzione d'acqua potabile negli edifici è ammessa se lo smaltimento delle acque luride è garantito conformemente alle prescrizioni ambientali.

⁴ È ammessa la posa di pannelli fotovoltaici di modeste dimensioni (fino ca. 1.5 mq d'ingombro) laddove la consulenza in materia di strutturazione li ritenga posizionabili rispettando la sostanza edilizia tradizionale. E' da preferire la posa su asta staccata dall'edificio o eventualmente fissata sul muro retrostante l'edificio in forma reversibile (a es. smontabile fuori stagione).

5. Cura della zona agricola e dei boschi

¹ I proprietari sono tenuti a mantenere e coltivare il proprio territorio in base al Piano di gestione Mont Grand e a tollerare la gestione da parte della Fondazione con l'obbligo di stipulare una servitù prediale iscritta a Registro Fondiario.

² La Fondazione può a sua volta affidare la cura di un determinato terreno al proprietario stesso o a una terza persona incaricata.

³ Al proprietario stesso è permesso gestire in modo indipendente al massimo 1'000 mq di terreno.

⁴ In caso d'intervento di trasformazione di destinazione degli edifici a scopo di residenza secondaria, va versato un contributo di trasformazione di 15'000.- franchi per edificio principale indicizzati al fondo di manutenzione delle Fondazione, che si assume in tal modo gli obblighi di manutenzione in vece del proprietario.

⁵ Le modalità per la cura del paesaggio sono contenute nel Regolamento per la cura e la manutenzione del paesaggio.

⁶ Nel caso in cui la Fondazione fosse sciolta senza che contemporaneamente sia designata un'organizzazione collettiva responsabile della cura dei terreni a lungo termine in tutta la zona, l'onere di coltivazione giusta l'art. 84 cpv. 1 lit. 2 LPTC ritorna ai singoli proprietari dei terreni. Rimanenze di bilancio e patrimonio saranno ripartite pro rata fra i proprietari dei terreni che hanno versato il contributo di manutenzione senza che la Fondazione abbia per intero corrisposto le prestazioni di cui all'accordo di gestione.

⁷ Se i proprietari dei terreni tralasciano la loro cura dopo che la Fondazione o la sua succeditrice dovesse essere sciolta, il Comune, dopo ingiunzione, fa eseguire da terzi le misure necessarie a loro spese. In caso di mancato pagamento, il Comune accende un'ipoteca legale sulle proprietà degli inadempienti.

6. Procedura

¹ Gli edifici protetti che caratterizzano il paesaggio possono essere trasformati a scopo di vacanza se sono riattati in modo conservativo, se non sono lesi interessi preponderanti. Il grado di protezione specifico di ogni edificio così come l'estensione degli interventi autorizzabili sono definiti di volta in volta nel corso della procedura per il rilascio della licenza edilizia.

² Ogni domanda di costruzione che prevede il cambiamento di destinazione è soggetta a consulenza in materia di strutturazione obbligatoria e a spese del committente (rilievo architettonico e fotografico). Essa assicura la qualità architettonica e storico-culturale degli interventi e formula un preavviso all'attenzione dell'Autorità edilizia. L'Autorità edilizia dà seguito alle sue raccomandazioni.

³ Per casi di rilevanza storica o archeologica va consultato il preposto servizio cantonale.

⁴ L'Autorità edilizia rilascia la licenza di costruzione se sono adempite le condizioni del versamento dell'importo stabilito al cpv. 5 pto. 4 e la sottoscrizione dell'accordo di gestione dei terreni con la Fondazione Mont Grand che vincola le parti per almeno 30 anni.

⁵ L'Autorità edilizia comunale segue la realizzazione degli interventi nel rispetto dei dettagli allegati nella licenza edilizia vincolanti per l'esecuzione delle opere, delle indicazioni della consulenza in materia di strutturazione.

⁶ Restano riservate le disposizioni del diritto superiore, in particolare per gli edifici al di fuori delle zone edificabili (EFZ).

Allegato all'art. 26 a, 2. Interventi sugli edifici, cpv. 7:

Prescrizioni per gli interventi in forma di scheda illustrativa e descrittiva:

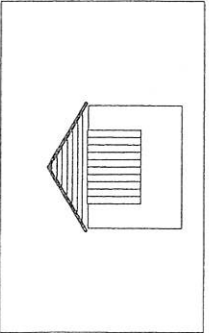
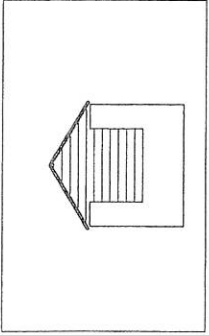
Allegati 1A – 1B – 1C - 1D – 1E

ALLEGATO 1A

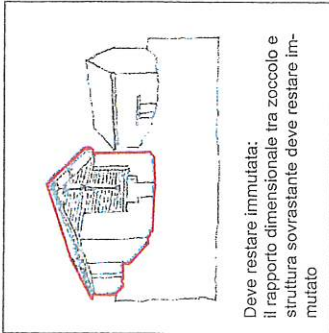
PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SUI FABBRICATI

IT_X-MHXVII

TIPOLOGIA: LEGNO-MURATURA

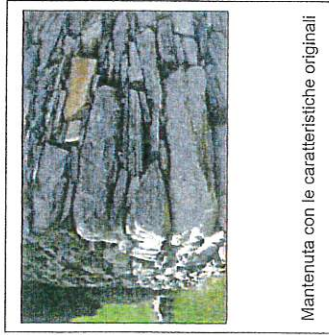


VOLUMETRIA

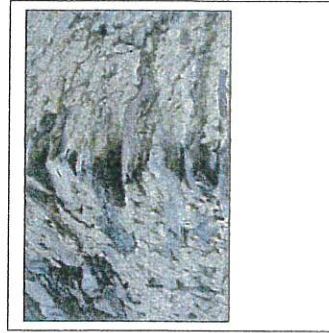


Deve restare immutata: il rapporto dimensionale tra zoccolo e struttura sovrastante deve restare immutato

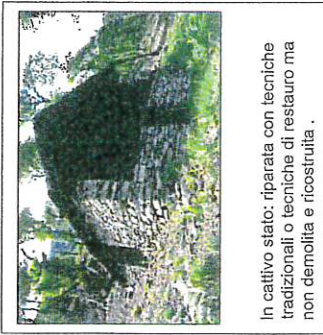
MURATURA



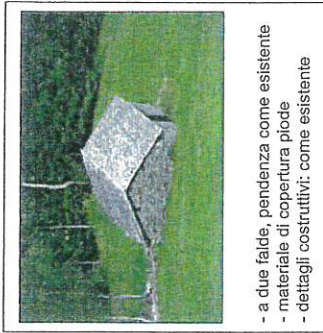
Mantenuta con le caratteristiche originali



TETTO

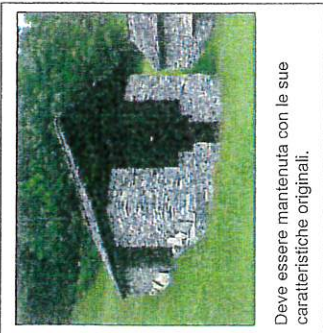


In cattivo stato: riparata con tecniche tradizionali o tecniche di restauro ma non demolita e ricostruita.

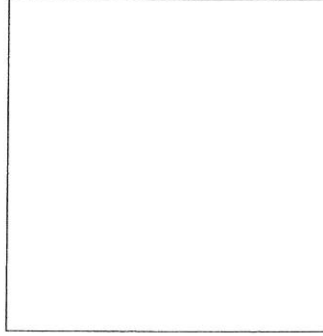


- a due falde, pendenza come esistente
- materiale di copertura piode
- dettagli costruttivi: come esistente

STRUTTURA LIGNEA



Deve essere mantenuta con le sue caratteristiche originali.



- la struttura in legno della parte superiore dell'edificio deve essere nettamente distinguibile dallo zoccolo sottostante.

- la struttura in legno non può essere rivestita esternamente deve essere mantenuta "al naturale"

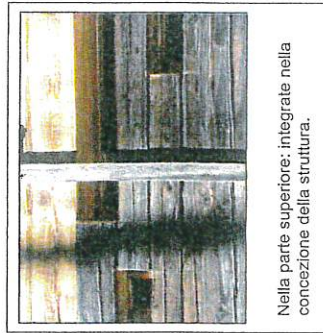
APERTURE



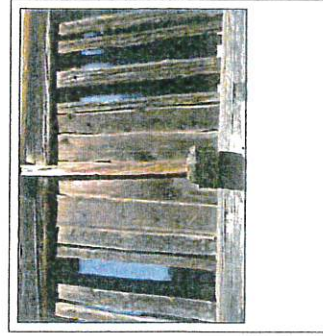
Le aperture esistenti devono essere mantenute con le dimensioni originali



Nello zoccolo: aperture di piccole dimensioni come "buco nella muratura" (feritoie)



Nella parte superiore: integrate nella concezione della struttura.



- nuove aperture sono ammesse solo se indispensabili per l'utilizzo degli spazi interni.

- eventuali nuove aperture devono essere disposte in modo da non pregiudicare l'aspetto originale dell'edificio

- i serramenti devono essere eseguiti in legno naturale e posati a filo interno

- non è ammessa la formazione di tapparelle o persiane; gli antoni in legno devono essere con impaccettamento laterale in luce

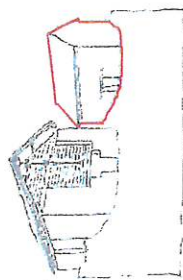
ALLEGATO 1B

PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SUI FABBRICATI

it. X-MMXVII

TIPOLOGIA: MURATURA

VOLUMETRIA

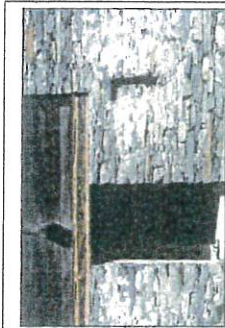


Deve restare immutata

MURATURA



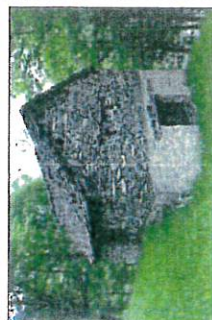
Mantenuta con le caratteristiche originali



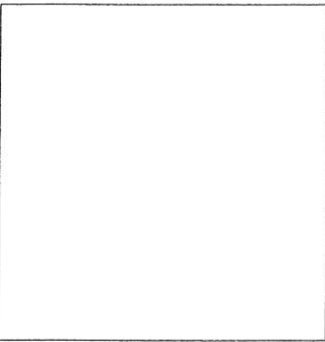
- se necessario la muratura deve essere riparata adottando tecniche e materiali tradizionali

- non sono ammesse opere volte a trasformare la muratura a secco in muratura a rasapietra

TETTO



- a due falde, pendenza come esistente
- materiale di copertura piode
- dettagli costruttivi: come esistente



APERTURE



Le aperture esistenti devono essere mantenute con le dimensioni originali



Nuove aperture di piccole dimensioni come "buco nella muratura"

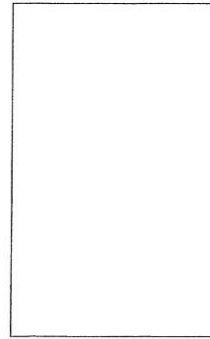
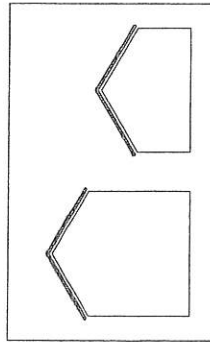
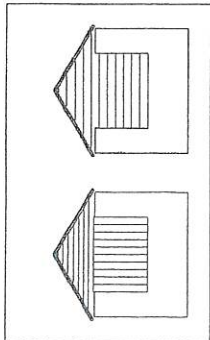


- nuove aperture sono ammesse solo se indispensabili per l'utilizzo degli spazi interni

- eventuali nuove aperture devono essere disposte in modo da non pregiudicare l'aspetto originale dell'edificio. Nella disposizione delle nuove aperture deve essere identificabile un chiaro ritmo e si deve ottenere un composizione della facciata controllata in termini di pieni e vuoti

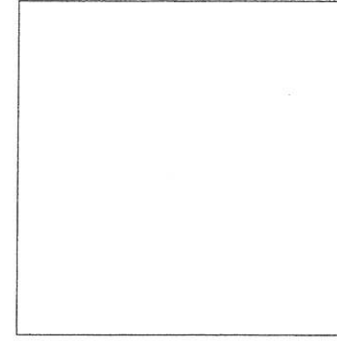
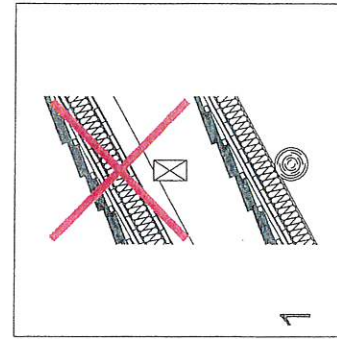
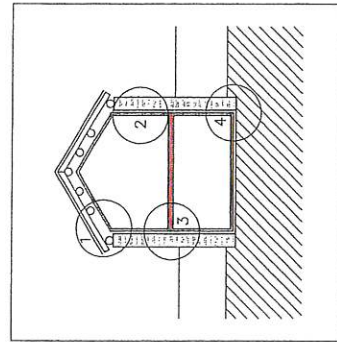
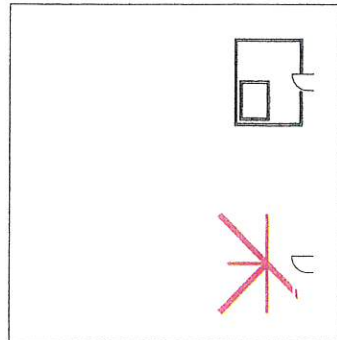
- i serramenti devono essere eseguiti in legno naturale e posati a filo interno

- non è ammessa la formazione di tapparelle o persiane: gli antoni in legno devono essere con impacchettamento laterale in luce



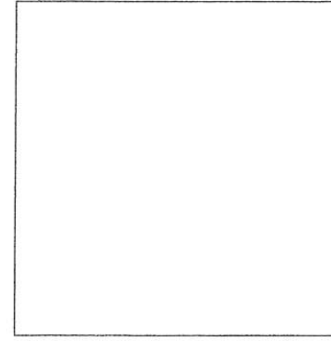
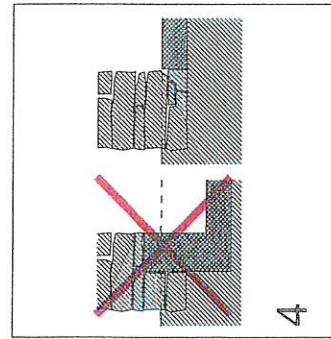
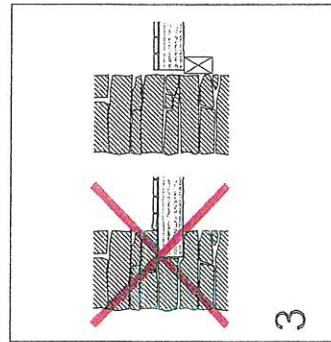
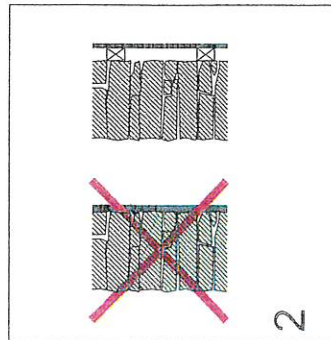
ALLEGATO 1C

PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SUI FABBRICATI IT, VI-MAXXV



I nuovi interventi sono basati sul principio della reversibilità e vanno intesi quale struttura inserita all'interno dell'involucro esistente e non quale intervento sull'involucro.

1 L'eventuale posa di un isolante termico deve essere eseguita tra o sotto i travetti esistenti.

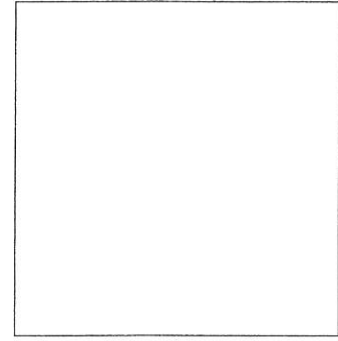
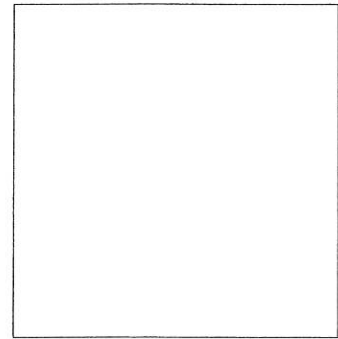
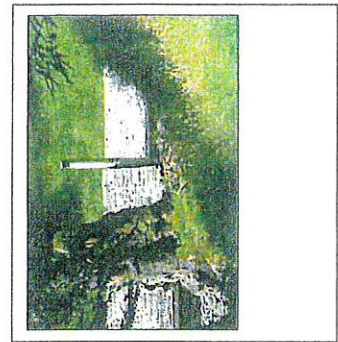


2 I rivestimenti e i trattamenti delle superfici interne devono essere realizzati in modo reversibile.

3 La nuova struttura portante (travi) di solette intermedie non va incastrata nella muratura esistente. La nuova soletta deve essere "agganciata", alla muratura esistente.

4 La platea al piano terra deve essere eseguita alla stessa quota del pavimento esistente e in modo non invasivo per la muratura.

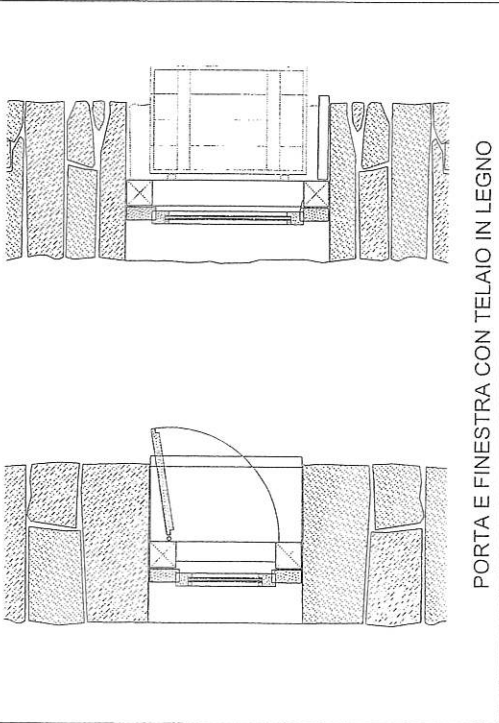
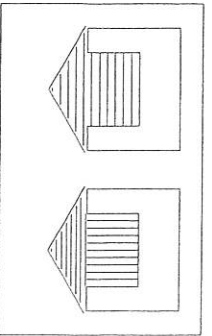
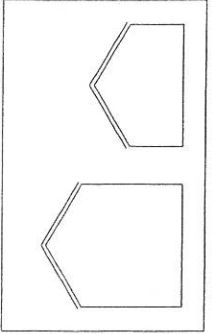
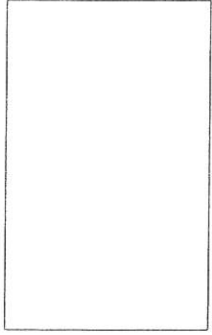
Camini: la canna fumaria deve essere eseguita in zinco-titanio o inox con uno spessore di isolamento minimo, in modo da ridurre il diametro.



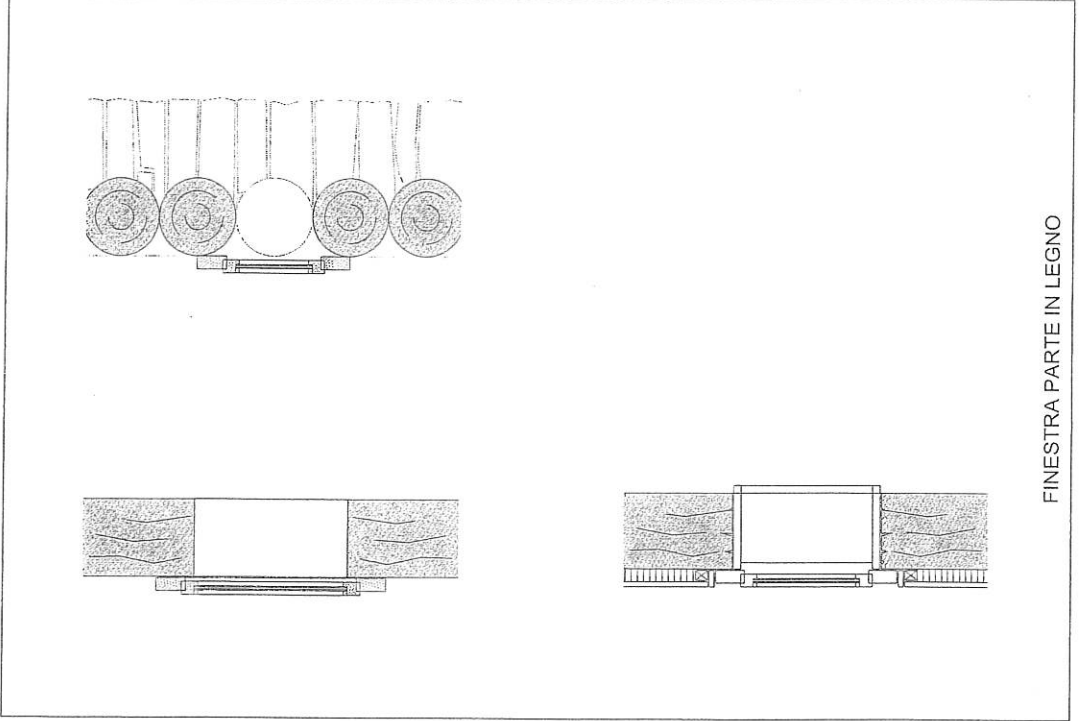
ALLEGATO 1D

PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SUI FABBRICATI

II, 91-AMXV



PORTA E FINESTRA CON TELAIO IN LEGNO

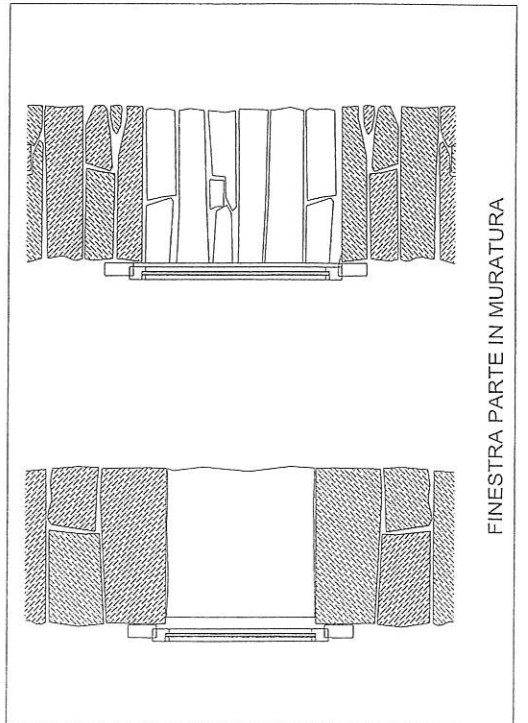


FINESTRA PARTE IN LEGNO

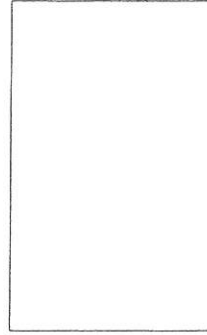
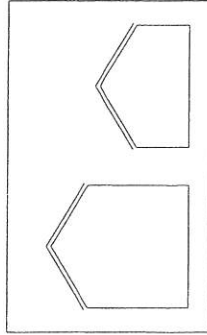
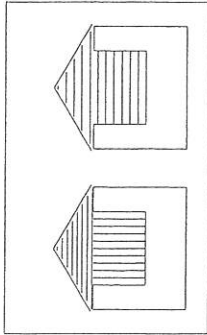
SERRAMENTI ESTERNI

Porte: le porte esterne devono essere eseguite in legno, riprendendo la struttura di quelle esistenti. Le aperture munite di una superficie vetrata dovranno essere provviste di ante di chiusura in legno, ad impaccettamento laterale in luce, che riprendono la struttura delle porte esistenti.

Finestre: il serramento in legno deve essere applicato sulla parte interna della muratura / struttura in legno in modo che il telaio sia invisibile dall'esterno.



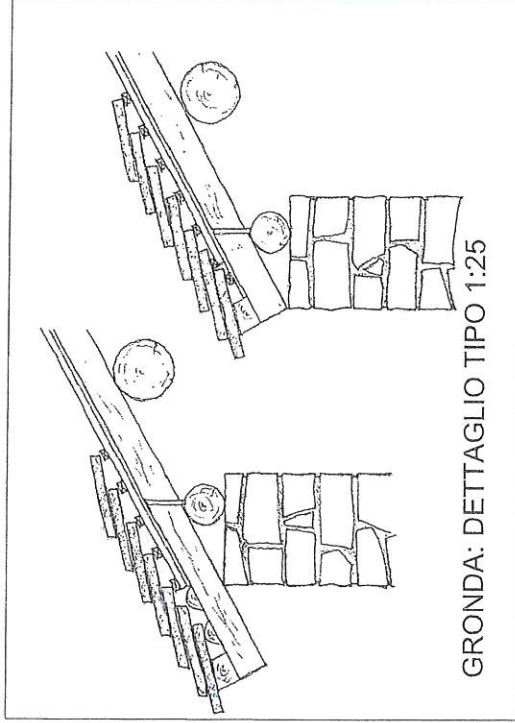
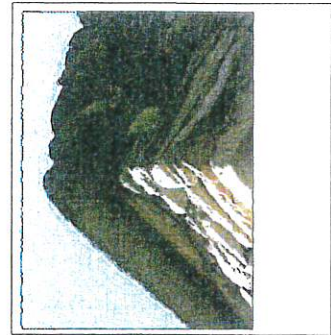
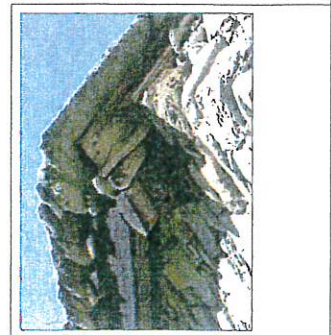
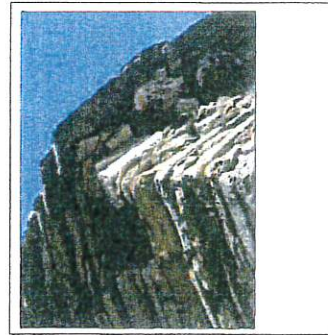
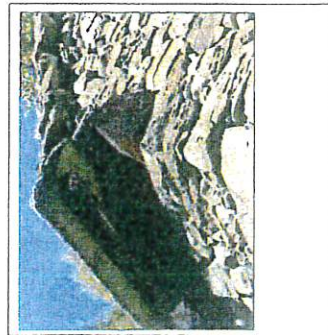
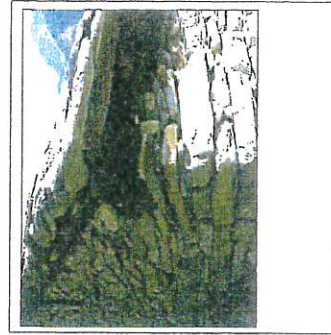
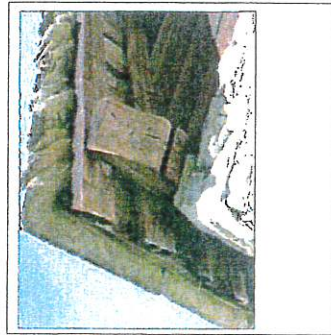
FINESTRA PARTE IN MURATURA



ALLEGATO 1E

PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SUI FABBRICATI

it. 2-144XVII



GRONDA: DETTAGLIO TIPO 1:25

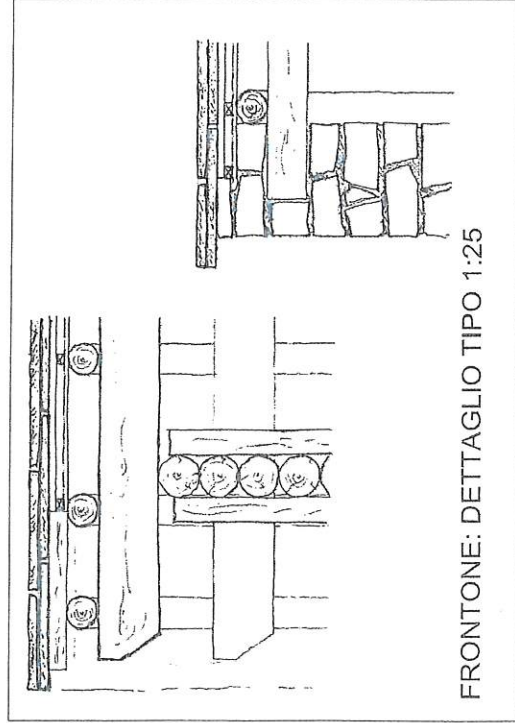
TETTO

DETTAGLI GRONDA E FRONTONE

Il rifacimento del tetto deve rispettare lo stato originario. Le quote alla gronda e al colmo, le pendenze e le sporgenze devono essere mantenute invariate. Il materiale di copertura originario va conservato e/o ripristinato.

Di regola i dettagli costruttivi devono rispecchiare quelli esistenti che sono simili ma mai identici (vedi documentazione fotografica).

Eventuali nuovi dettagli devono essere eseguiti nel rispetto delle rappresentazioni illustrate di fianco.



FRONTONE: DETTAGLIO TIPO 1:25