MESSAGGIO MUNICIPALE N. 333/22 RELATIVO ALLA VARIANTE DEL PIANO REGOLATORE DI DONGIO DENOMINATA NUCLEO DI ESPANSIONE

Signor Presidente,
signore e signori consiglieri comunali,
con questo messaggio il Municipio vi presenta la variante del piano regolatore (PR) della frazione di Dongio che dovrebbe permettere di disporre di una base pianificatoria moderna, adeguata ai tempi e rispettosa delle direttive dell'Inventario federale degli insediamenti di importanza nazionale (ISOS).

1. Premessa
Il PR ufficiale della frazione di Dongio in vigore dal 1982 è stato oggetto di una revisione generale a partire dai primi anni '2000. Lo studio *habitat.ch* (Airolo) aveva ereditato il tutto dallo studio Mina (Bellinzona) metà anni '90 e aveva quindi riesaminato tutto il PR in modo da aggiornarlo all'evoluzione dei tempi.
La proposta di revisione generale è stata oggetto di approvazione del Consiglio di Stato nell'aprile del 2007, ma è stata parziale in quanto il comparto definito "nucleo di espansione" (NN) non è stato ratificato in quanto

- l'ampiezza del comparto, caratterizzato peraltro da una fascia di territorio ancora ampiamente libera da costruzioni, impone una visione concreta dello sviluppo edificatorio che si intende perseguire ed una definizione chiara degli interventi che si vogliono effettuare, i quali devono essere finalizzati ad un progetto urbanistico conforme ai contenuti degni di tutela presenti;
- in concordanza con gli intendimenti espressi dall'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS), il ruolo dell'asse viario va salvaguardato ed evidenziato, anche per la sua funzione di generatore dell'edificazione. In via prioritaria va pertanto completato quanto edificato attorno alla strada cantonale;
- la tutela paesaggistica della sovrastante *Zona dei grotti*, che presenta importanti peculiarità culturali e storiche, richiede uno sviluppo del tessuto edilizio più coerente e rispettoso dell'insieme del comparto pianura-piede della montagna e dei relativi insediamenti sorti con diverse finalità e caratteristiche nel corso degli anni;
- il massiccio aumento delle potenzialità di sfruttamento del comparto va rivalutato con attenzione.

Sulla base di queste considerazioni lo studio *habitat.ch* ha rivisto l'impostazione di questo comparto e, dopo aver avuto dei colloqui con i funzionari cantonali preposti, ha allestito una nuova variante che, fatta propria anche dal Municipio di allora, sembrava tener conto delle osservazioni del Consiglio di Stato e quindi dare una risposta ai vari aspetti sollevati.

Con grande sorpresa l'esame preliminare del Dipartimento del 7 ottobre 2015 non ha dato luce verde a questa nuova impostazione con le seguenti argomentazioni.

Il DT ritiene che, di principio, il Municipio abbia concretizzato le indicazioni fornite dal CdS. Tuttavia, analizzando nel dettaglio le singole misure, emergono aspetti che necessitano di essere adeguati.

Il nucleo di Dongio – ISOS d'interesse nazionale – è un insediamento ben conservato, sia per quanto attiene alla sostanza monumentale sia dal punto di vista paesaggistico, e strutturato attorno alla strada cantonale su cui si affacciano ville, palazzine ed edifici pubblici costruiti tra la metà dell'Ottocento e i primi del Novecento. Ai piedi della montagna, lungo l'antica mulattiera, vi sono i grotti, separati dal nucleo ottocentesco da prati e orti, fino a pochi anni orsono attraversati dalla linea ferroviaria. Le raccomandazioni dell'ISOS in questa particolare situazione insediativa sono esplicite: oltre alla conservazione del patrimonio edilizio, chiedono il mantenimento degli spazi vuoti tra edificio ed edificio, specialmente sul fronte stradale, una chiara separazione tra area industriale a meridione dell'abitato, la salvaguardia degli spazi verdi esistenti (orti e giardini) tra il nucleo ottocentesco, i grotti e il nucleo antico del villaggio nella frazione di Crespogno, la valorizzazione della piazza e dell'area tra il Municipio e la Chiesa parrocchiale. In sintesi, si chiedono norme conservative di gestione del nucleo, come pure la cura e la conservazione delle estese superfici prative che contraddistinguono le immediate adiacenze dei nuclei del paese.

Il DT ritiene pertanto che le disposizioni volte a regolare l'edificabilità della *Zona del nucleo d'espansione NN* proposte dal Municipio, dove prevedono la possibilità di demolire qualsiasi edificio, siano in contrasto con il principio di conservazione della sostanza storica del nucleo di Dongio.
Le stesse prevedono inoltre che fra gli edifici allineati verso la strada cantonale e quelli posti lungo l'allineamento sottostante la zona dei grotti, debba essere rispettata una distanza di almeno 8.00 metri. Il DT osserva tuttavia che questa distanza non è, da sola, probabilmente sufficiente a preservare l'immagine degli attuali profondi giardini cintati da muri a secco che compongono l'insieme del nucleo di Dongio.
Il progetto urbanistico a cui sono finalizzati gli interventi previsti nel nucleo di Dongio non è dunque del tutto conforme ai contenuti degni di tutela presenti.

L'allineamento obbligatorio degli edifici a filo della strada cantonale, previsto all'interno del comparto NN – Dongio, non pone particolari problemi. Esso interessa in effetti quasi esclusivamente superfici precedentemente assegnate alla *Zona del nucleo tradizionale NV*, all'interno delle quali buona parte degli edifici risulta dunque di fatto già edificata a contatto con la strada cantonale, e comunque ubicate in prossimità della *Zona del nucleo tradizionale NV* ancora vigente. Il DT ritiene tuttavia che l'andamento della linea di allineamento a monte della strada, meno rettilineo rispetto a quello della linea a valle, debba essere maggiormente giustificato.
L'allineamento obbligatorio degli edifici del comparto NN – Dongio verso la *Zona dei grotti* è inoltre arbitrario. Esso renderebbe uniforme e omogeneo un edificato storico senza dubbio omogeneo ma tutt'altro che uniforme. Il fronte degli edifici sul lato verso monte, sotto la *Zona dei grotti*, andrebbe maggiormente qualificato con disposizioni più precise.

<u>Alla luce di quanto esposto, il DT suggerisce al Municipio di valutare la possibilità di ricorrere, almeno per parte del comparto oggetto di variante, all'elaborazione di un Piano particolareggiato volto ad analizzare nel dettaglio e a tutelare con più efficacia sia il patrimonio edilizio che i suoi spazi di pertinenza (orti e giardini). In quest'ottica particolare attenzione dovrebbe pure essere dedicata alla riqualifica dei posteggi e delle autorimesse esistenti (si pensi in particolare alle coperture in plexiglas degli stalli nel piazzale adibito a parcheggio COOP) ed alla realizzazione di quelli nuovi.</u>

A seguito di questo ulteriore preavviso negativo, l'allora Municipio ha assegnato il compito di allestire una terza variante allo studio *Urbass.ch* che era stato nel frattempo scelto quale pianificatore unico per il Comune e al quale era stato affidato il compito di iniziare i lavori di armonizzazione degli otto PR in vigore nelle varie frazioni (Largario è sprovvisto di PR).

Nell'aprile del 2018 è stata quindi trasmessa al Cantone la terza variante (che in verità comprende anche una minima parte della frazione di Motto) per l'esame preliminare: essa è stata avallata dal Dipartimento del Territorio, seppur con alcune obiezioni, il 23 settembre 2020.
Tutta la documentazione è stata riesaminata dal Municipio, che si è avvalso del prezioso supporto della propria Commissione urbanistica prima di giungere alla proposta definitiva.

2. L'esame preliminare dipartimentale

Con la sua decisione di approvazione preliminare il Dipartimento ha ritenuto che

> Il principio che regge la nuova impostazione pianificatoria, incentrata sulla conservazione della struttura urbanistica del nucleo di Dongio, così come sulla valorizzazione delle sue caratteristiche (distacco tra grotti e edifici abitativi) è condiviso, così come il principio della disposizione dei corpi edilizi lungo l'asse stradale principale e della prevalenza del patrimonio edilizio ottocentesco anche come riferimento urbanistico, come peraltro richiesto dall'ISOS.
>
> Pur non raggiungendo il dettaglio di un piano particolareggiato, la nuova variante riprende e consolida la trama originaria del nucleo di Dongio composta di edificazioni allineate alle curve di livello e all'asse stradale, e interrotta solo da alcuni collegamenti trasversali tra il fiume e la montagna. La ricerca dei corretti allineamenti, la scelta dell'indice di sfruttamento e il rapporto delle nuove costruzioni con l'intorno vengono ora precisati e accompagnati da una maggiore attenzione alle possibilità di demolizione e agli spazi aperti a monte della strada tra gli edifici affacciati verso l'asse stradale e i grotti, spazi che costituiscono un'area di connessione ricca di giardini storici. Il disegno urbanistico è coerentemente accompagnato da ordinamento normativo che prevede utilizzazioni del suolo specifiche. Il Dipartimento condivide, quindi, il principio secondo cui non tutti gli spazi devono essere occupati, permettendo l'apertura del comparto verso i grotti e conservando l'ampia area verde di giardini e cortili a piedi della montagna. Analogamente si valuta con favore l'inserimento di percorsi pedonali trasversali lungo tutto il comparto. L'eliminazione dell'allineamento rettilineo lungo la Cantonale permette, infine, una strutturazione dello spazio stradale meno rigida, a salvaguardia delle peculiarità del villaggio cresciuto in periodi storici differenti.

Il Dipartimento ha tuttavia espresso alcune riserve o suggerimenti che vengono qui di seguito indicati.

Il Dipartimento non concorda invece con la facoltà generale di deroga al principio di conservazione degli edifici segnalati se i progetti sostitutivi sono espressione esemplare della contemporaneità ("progetti di impronta moderna particolarmente meritevoli" al cpv. 1 dell'art. 32 NAPR). Contrariamente a questa concezione, si segnala che il linguaggio architettonico contemporaneo può trovare libera e pregevole espressione anche negli interventi di riattamento e restauro, come anche nella progettazione nelle aree edificabili predisposte, dove la creatività, la professionalità e la sensibilità degli architetti dovranno confrontarsi con l'edilizia storica preesistente e con il mantenimento intelligente del verde e degli spazi rurali che separano il nucleo dai grotti.

Opinione del Municipio: il Municipio ritiene di dover mantenere la sua proposta anche in nome di una certa autonomia comunale. In ogni caso gli interventi edili saranno anche oggetto di esame e preavviso da parte degli uffici cantonali.

Infine, il nuovo art. 32 NAPR *Zona del nucleo di espansione NN* prevede una serie di prescrizioni nel rispetto dell'architettura tradizionale e del paesaggio (ad esempio il mantenimento delle caratteristiche originarie delle aperture) che potrebbero essere in contrasto con i vincoli di solidità delle costruzioni in relazione al pericolo. In questo nuovo articolo NAPR è pertanto imperativo introdurre un capoverso con il seguente contenuto: "*Per i mappali soggetti a pericolo residuo valgono le norme dell'art. 19* NAPR".

Opinione del Municipio: aggiunta condivisa

Per la zona a sud della zona NN, che termina dove scorre il riale di Crespogno, il Dipartimento ha rilevato quanto segue:

Questa nuova attribuzione può però comportare la perdita dell'attuale rapporto corretto verso la strada in continuità con il nucleo, determinato dalla delimitazione dei fondi con un muro in pietra, e la difficoltà di preservare l'edificio sul fmn 224 che in zona residenziale andrebbe piuttosto tutelato quale bene culturale. Il Municipio dovrà quindi rivalutare l'attribuzione alla Zona R dei fondi tra via Cantonale e via Campgnora, ad esempio mantenendo almeno una fascia di Zona NN lungo la Strada cantonale o introducendo altri correttivi pianificatori.

Opinione del Municipio: questo comparto è privo della valenza tipologica del nucleo. Inoltre lungo la cantonale scorre un canale che preclude l'edificazione lungo la strada.
La valorizzazione dell'edificio al mapp. 224 avviene tramite modifica dell'art. 34 delle norme.

Il Dipartimento segnala come molti degli edifici designati hanno ancora un tetto tradizionale in piode. La tutela della forma del tetto non può fare astrazione dalle pendenze e dai materiali di cui è composto. Di conseguenza, se ne auspica il mantenimento soprattutto per gli edifici esemplari o le situazioni particolarmente meritevoli, che andrebbero indicati in norma e per i quali vi è sempre la possibilità di fare capo in via eccezionale ai finanziamenti per i tetti in piode per mitigare il maggior onere finanziario.

Opinione del Municipio: questo aspetto andrà valutato qualora si riterrà opportuno allestire un inventario degli edifici da tutelare quali beni culturali (come fatto per le zone dei grotti) e che dovrà estendersi a tutto il comprensorio comunale.

3. I nuovi articoli delle norme di applicazione (NAPR)

Questa variante è accompagnata dal nuovo art. 32 e da un'aggiunta all'art. 34 delle norme di attuazione, e meglio:

Art. 32 - Zona del nucleo di espansione NN

La zona NN comprende il tessuto edilizio ottocentesco sorto lungo la strada cantonale.
Le prescrizioni del seguente articolo devono rafforzare la funzione urbanistica della strada e garantire uno sviluppo dell'impianto lineare garantendo il necessario stacco verso gli insediamenti originari ubicati lungo il sentiero tra il nucleo del Ponte, i Grotti, il nucleo di Crespogno. Il principio viene esteso anche alla frazione di Motto. Le aree libere, orti, giardini e corti devono essere salvaguardati e realizzati nelle loro funzioni e spazialità originarie secondo le tecniche tradizionali.
La zona è destinata a edifici di carattere prevalentemente residenziale, con possibilità di inserire contenuti commerciali o amministrativi, in particolare ai piani inferiori. Sono ammesse attività non moleste. Possono inoltre essere tollerate aziende (artigianali a carattere locale) e laboratori purché poco molesti e rispettosi del grado di sensibilità stabilito per la zona.

1. **Edifici da conservare** Alfine di rafforzare l'impianto ottocentesco gli edifici da conservare segnati in blu nel piano delle zone devono essere mantenuti nella loro struttura tipologica originaria. Sono ammessi interventi di riattamento e trasformazione (cambiamento d'uso) degli edifici esistenti, a condizione che ne vengano rispettati il carattere architettonico, la volumetria e le altezze. Devono in particolare essere mantenute o a dipendenza dell'entità dell'intervento, ripristinate le caratteristiche originarie dell'edificio, segnatamente delle facciate (aperture, balconi, loggiati), e la forma del tetto. Gli elementi estranei alla tipologia originaria possono essere eliminati.
   Il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente e della Commissione urbanistica, ha la facoltà di concedere motivate deroghe al presente capoverso per progetti di impronta moderna particolarmente meritevoli. Deroghe sono pure ammesse nel caso di progetti che prevedono la demolizione e la successiva ricostruzione di quegli elementi estranei (aggiunte posticce) alla tipologia originaria.

2. **Aree edificabili** A completazione dell'impianto urbanistico ottocentesco nelle aree edificabili stabilite dal Piano delle zone sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'architettura tradizionale. Il progetto di costruzione deve presentare una buona qualità architettonica; in particolare deve essere considerato il corretto inserimento della nuova costruzione nel contesto del nucleo sia come espressione architettonica che per l'uso di materiali. In caso di accostamento a edifici esistenti le nuove aggiunte devono risultare coerenti con il carattere delle preesistenze Valgono inoltre le seguenti condizioni:
   - altezza massima delle costruzioni:
     → nel caso di ricostruzione di quegli elementi estranei (aggiunte posticce) alla tipologia originaria l'altezza deve essere in armonia con l'edificio principale,
     → per gli edifici che si affacciano sulla strada cantonale altezza minima m 9.00 e massima m 10, per gli altri edifici interni altezza minima m 7.00 altezza massima m 10.00. Il Municipio, alfine di garantire un'alternanza delle altezze tra gli edifici di diversa tipologia lungo la strada cantonale e sentito il parere della Commissione urbanistica, ha la facoltà di concedere deroghe;
   - indice di sfruttamento massimo: 1.00;
   - indice di occupazione massimo 40%;

- il tetto delle edificazioni deve essere a falde; in particolare lungo la strada cantonale il tetto dovrà essere a più falde con colmo centrale e con pendenze e sporgenze che riflettono quelle tradizionali. È vietata la formazione di timpani sulla strada cantonale. Tetti piani di limitate dimensioni sono ammessi unicamente nel caso di trasformazione di corpi aggiunti estranei alla tipologia dell'edificio originario o nel caso in cui l'ampliamento dell'unità abitativa esistente non è ragionevolmente integrabile nella struttura architettonica dell'edificio originario. Materiale di copertura piode tradizionali o tegole di cemento grigio scuro;
- la contiguità con gli edifici da conservare (cpv 1) deve permettere la percezione tipologica dell'edificio esistente;
- le recinzioni dovranno esser di tipo tradizionale in legno, ferro, ramina o in pietra; sono vietate cinte in lamiera forata pannelli prefabbricati o in plastica o vetro, possono essere vietate recinzioni verso le aree pubbliche, qualora le opere previste concorrano a ridurre il valore ambientale degli spazi di riferimento;

3. **Aree libere private** Alfine di garantire la qualità paesaggistica e storico culturale dei nuclei di Dongo, dei Grotti e di Crespogno e in corrispondenza del comparto Motto sono definite delle aree private libere. Esse dovranno essere gestite in modo estensivo con giardini, orti, piccoli campi e opere di cinta nel rispetto delle strutture tipologiche tradizionali. Non sono ammesse costruzioni principali e accessorie. Piccole strutture necessarie alla gestione delle aree possono essere autorizzate se correttamente inserite nel paesaggio. Gli edifici residenziali possono essere mantenuti.
   In corrispondenza dei mappali no. 188 e 954 sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto dell'ingombro massimo stabilito dal piano delle zone, con modalità costruttive ben integrate con le preesistenze e nel rispetto delle seguenti altezze:
   - mappale no. 188: come l'edificio mappale no. 190A;
   - mappale no. 954: max. m 10.00, minimo m 9.00.

4. **Aree libere ad uso commerciale** Le aree libere ad uso commerciale sono destinate alle esigenze di servizio dei commerci esistenti sul mappale no. 179, quali carico e scarico, o posteggi di durata limitata.

5. **Distanze** Valgono le seguenti distanze:
   a) da un fondo aperto: a confine senza aperture o a ml. 1.50 con aperture;
   b) verso edifici su fondi confinanti:
      - verso un edificio senza aperture a confine, in contiguità,
      - minimo 3.00 metri verso un edificio con aperture;
   c) nel caso di edifici separati da area pubblica non si applica la distanza fra edifici;
   d) per costruzioni accessorie: a confine o a metri 1.50 dallo stesso, ritenuto un minimo di 3.00 da edifici principali con aperture posti su fondi confinanti. È ammessa la contiguità;
   e) la ricostruzione è ammessa nell'ingombro planimetrico e volumetrico originario, gli ampliamenti devono rispettare le distanze stabilite ai cpv. a-b-c-d.

   Deroghe alle distanze fra fondi privati possono essere concesse, se non vi si oppongono interessi generali di inserimento urbanistico o di igiene, con l'accordo scritto del confinante, che si impegna ad edificare in contiguità o ad assumere la maggior distanza al fine di garantire quella tra edifici (l'accordo viene iscritto nel Registro indici).

6. **Il grado di sensibilità** (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II. Valgono inoltre le indicazioni e disposizioni dell'art. 41.

7. **Posteggi** Per i posteggi valgono le norme dell'art. 39.
   La formazione di autorimesse e di posteggi è ammessa unicamente se non sono compromessi i valori ambientali del nucleo e se non crea pregiudizio alla circolazione (veicolare e pedonale) o all'esecuzione di opere pubbliche.

Art. 34 - Zona residenziale estensiva ***(xxx nuovo)***

(....)
Per l'edificazione in corrispondenza del mappale no. 224 vale quanto stabilito dall'art. 32 cpv. 1 delle Norme di attuazione.

4. Il piano del traffico
La variante prevede un ampliamento con 8 stalli supplementari del posteggio esistente a valle di via Crespogno, in corrispondenza del mappale n. 196. Il futuro parcheggio non sarà più parallelo alla strada ma perpendicolare alla stessa (come quello sul lato opposto).
E' inoltre prevista la formazione del marciapiede (alberato) lungo via Crespogno e Via R.Andreoli partendo dalla strada cantonale.

5. La pubblicazione degli atti e il riscontro della cittadinanza

Giusta i disposti di legge i contenuti della variante sono stati depositati dal 15 febbraio al 15 marzo 2021 in modo da dare la possibilità ai cittadini interessati di esprimersi prima di sottoporre la modifica pianificatoria al Consiglio comunale.
Entro i termini assegnati sono giunte tre osservazioni, e meglio:

a) Piero Ferrari (per comparto di Motto)
A giusta ragione ha fatto rilevare che l'arretramento di 10 ml dalla strada cantonale imposto dal PR avrebbe precluso l'edificabilità di un suo fondo (composto da 2 mappali). Il Municipio ha ritenuto fondata la critica e, ritenendo troppo penalizzante l'arretramento, l'ha eliminato anche perché non particolarmente utile a tutelare una particolare trama urbanistica.

b) Patrick Del Siro (per comparto di Dongio)
Ha manifestato la sua contrarietà alla variante proposta in quanto la sua proprietà (ex Andreazzi) avrebbe subito un dimezzamento della superficie edificabile.
Il Municipio ha cercato di dimostrare che la proprietà non perde il proprio potenziale edificatorio: rispetto alla situazione del 1982 si passa da 3 diversi azzonamenti (nucleo tradizionale, nucleo a edificazione vincolata, residenziale R3) ad un solo azzonamento (nucleo di espansione) che permette/impone una maggiore densificazione del costruito verso la strada cantonale per lasciare maggiormente libera la parte retrostante, proprio per rispettare i disposti dell'inventario ISOS e quindi le indicazioni del Dipartimento.

Visto che il diverso disciplinamento delle possibilità di sfruttamento del fondo non comporta quindi una perdita di potenziale edificatorio, il Municipio conferma l'impostazione della variante.

c) arch. Michele Arnaboldi (per comparto di Dongio)
Ha chiesto ed ottenuto solo delle precisazioni su aspetti tecnici (altezze, indici, potenzialità edificatore) ma non ha sollevato obiezioni sull'impostazione generale della proposta di variante.

6. Conclusione

Con questa proposta pianificatoria crediamo si possa concludere una procedura che dura ormai da oltre 20 anni. Per la sua concretizzazione si sono dovuti cercare i giusti equilibri tra gli interessi privati dei proprietari fondiari (che sui fondi edificabili hanno pagato imposte e contributi vari) e l'interesse pubblico di uno sviluppo armonioso del territorio.

Sulla base di queste considerazioni, e rimandando a tutta la documentazione disponibile, invitiamo questo Consiglio comunale a voler

d e l i b e r a r e :

1. è approvata la variante del piano regolatore di Dongio, e meglio nel senso espresso dai considerandi;

2. Sono approvate le seguenti modifiche alle norme di attuazione:

Art. 32 - Zona del nucleo di espansione NN

La zona NN comprende il tessuto edilizio ottocentesco sorto lungo la strada cantonale.
Le prescrizioni del seguente articolo devono rafforzare la funzione urbanistica della strada e garantire uno sviluppo dell'impianto lineare garantendo il necessario stacco verso gli insediamenti originari ubicati lungo il sentiero tra il nucleo del Ponte, i Grotti, il nucleo di Crespogno. Il principio viene esteso anche alla frazione di Motto. Le aree libere, orti, giardini e corti devono essere salvaguardati e realizzati nelle loro funzioni e spazialità originarie secondo le tecniche tradizionali.
La zona è destinata a edifici di carattere prevalentemente residenziale, con possibilità di inserire contenuti commerciali o amministrativi, in particolare ai piani inferiori. Sono ammesse attività non moleste. Possono inoltre essere tollerate aziende (artigianali a carattere locale) e laboratori purché poco molesti e rispettosi del grado di sensibilità stabilito per la zona.

1. **Edifici da conservare** Alfine di rafforzare l'impianto ottocentesco gli edifici da conservare segnati in blu nel piano delle zone devono essere mantenuti nella loro struttura tipologica originaria. Sono ammessi interventi di riattamento e trasformazione (cambiamento d'uso) degli edifici esistenti, a condizione che ne vengano rispettati il carattere architettonico, la volumetria e le altezze. Devono in particolare essere mantenute o a dipendenza dell'entità dell'intervento, ripristinate le caratteristiche originarie dell'edificio, segnatamente delle facciate (aperture, balconi, loggiati), e la forma del tetto. Gli elementi estranei alla tipologia originaria possono essere eliminati.
   Il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente e della Commissione urbanistica, ha la facoltà di concedere motivate deroghe al presente capoverso per progetti di impronta moderna particolarmente meritevoli. Deroghe sono pure ammesse nel caso di progetti che prevedono la demolizione e la successiva ricostruzione di quegli elementi estranei (aggiunte posticce) alla tipologia originaria.

2. **Aree edificabili** A completazione dell'impianto urbanistico ottocentesco nelle aree edificabili stabilite dal Piano delle zone sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'architettura tradizionale. Il progetto di costruzione deve presentare una buona qualità architettonica; in particolare deve essere considerato il corretto inserimento della nuova costruzione nel contesto del nucleo sia come espressione architettonica che per l'uso di materiali. In caso di accostamento a edifici esistenti le nuove aggiunte devono risultare coerenti con il carattere delle preesistenze Valgono inoltre le seguenti condizioni:
   - altezza massima delle costruzioni:
     → nel caso di ricostruzione di quegli elementi estranei (aggiunte posticce) alla tipologia originaria l'altezza deve essere in armonia con l'edificio principale,
     → per gli edifici che si affacciano sulla strada cantonale altezza minima m 9.00 e massima m 10, per gli altri edifici interni altezza minima m 7.00 altezza massima m 10.00. Il Municipio, alfine di garantire un'alternanza delle altezze tra gli edifici di diversa tipologia lungo la strada cantonale e sentito il parere della Commissione urbanistica, ha la facoltà di concedere deroghe;
   - indice di sfruttamento massimo: 1.00;
   - indice di occupazione massimo 40%;

- il tetto delle edificazioni deve essere a falde; in particolare lungo la strada cantonale il tetto dovrà essere a più falde con colmo centrale e con pendenze e sporgenze che riflettono quelle tradizionali. È vietata la formazione di timpani sulla strada cantonale. Tetti piani di limitate dimensioni sono ammessi unicamente nel caso di trasformazione di corpi aggiunti estranei alla tipologia dell'edificio originario o nel caso in cui l'ampliamento dell'unità abitativa esistente non è ragionevolmente integrabile nella struttura architettonica dell'edificio originario. Materiale di copertura piode tradizionali o tegole di cemento grigio scuro;
- la contiguità con gli edifici da conservare (cpv 1) deve permettere la percezione tipologica dell'edificio esistente;
- le recinzioni dovranno esser di tipo tradizionale in legno, ferro, ramina o in pietra; sono vietate cinte in lamiera forata pannelli prefabbricati o in plastica o vetro, possono essere vietate recinzioni verso le aree pubbliche, qualora le opere previste concorrano a ridurre il valore ambientale degli spazi di riferimento;

3. **Aree libere private** Alfine di garantire la qualità paesaggistica e storico culturale dei nuclei di Dongo, dei Grotti e di Crespogno e in corrispondenza del comparto Motto sono definite delle aree private libere. Esse dovranno essere gestite in modo estensivo con giardini, orti, piccoli campi e opere di cinta nel rispetto delle strutture tipologiche tradizionali. Non sono ammesse costruzioni principali e accessorie. Piccole strutture necessarie alla gestione delle aree possono essere autorizzate se correttamente inserite nel paesaggio. Gli edifici residenziali possono essere mantenuti.
   In corrispondenza dei mappali no. 188 e 954 sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto dell'ingombro massimo stabilito dal piano delle zone, con modalità costruttive ben integrate con le preesistenze e nel rispetto delle seguenti altezze:
   - mappale no. 188: come l'edificio mappale no. 190A;
   - mappale no. 954: max. m 10.00, minimo m 9.00.

4. **Aree libere ad uso commerciale** Le aree libere ad uso commerciale sono destinate alle esigenze di servizio dei commerci esistenti sul mappale no. 179, quali carico e scarico, o posteggi di durata limitata.

5. **Distanze** Valgono le seguenti distanze:
   a) da un fondo aperto: a confine senza aperture o a ml. 1.50 con aperture;
   b) verso edifici su fondi confinanti:
      - verso un edificio senza aperture a confine, in contiguità,
      - minimo 3.00 metri verso un edificio con aperture;
   c) nel caso di edifici separati da area pubblica non si applica la distanza fra edifici;
   d) per costruzioni accessorie: a confine o a metri 1.50 dallo stesso, ritenuto un minimo di 3.00 da edifici principali con aperture posti su fondi confinanti. È ammessa la contiguità;
   e) la ricostruzione è ammessa nell'ingombro planimetrico e volumetrico originario, gli ampliamenti devono rispettare le distanze stabilite ai cpv. a-b-c-d.

   Deroghe alle distanze fra fondi privati possono essere concesse, se non vi si oppongono interessi generali di inserimento urbanistico o di igiene, con l'accordo scritto del confinante, che si impegna ad edificare in contiguità o ad assumere la maggior distanza al fine di garantire quella tra edifici (l'accordo viene iscritto nel Registro indici).

6. **Il grado di sensibilità** (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II. Valgono inoltre le indicazioni e disposizioni dell'art. 41.

7. **Posteggi** Per i posteggi valgono le norme dell'art. 39.
   La formazione di autorimesse e di posteggi è ammessa unicamente se non sono compromessi i valori ambientali del nucleo e se non crea pregiudizio alla circolazione (veicolare e pedonale) o all'esecuzione di opere pubbliche.

Art. 34 - Zona residenziale estensiva ***(xxx nuovo)***

(….)

Per l'edificazione in corrispondenza del mappale no. 224 vale quanto stabilito dall'art. 32 cpv. 1 delle Norme di attuazione.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco
Odis B. De Leoni

Il segretario
Paolo Dova

Acquarossa, 15 marzo 2022

Commissioni preposte all'esame del MM:
- Legislazione
- Edilizia