



# PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI CADEMPINO

## NORME D'ATTUAZIONE

approvate dal Consiglio di Stato il 21.12.2004  
con ultimo aggiornamento del 7.5.2013

*Edizione maggio 2013*



studio habitat.ch  
architettura  
urbanistica  
territorio  
economia

**studio habitat.ch**

---



I.	NORME INTRODUTTIVE.....	1
	Art.1 Base legale, legislazione applicabile .....	1
	Art.2 Oggetto .....	1
	Art.3 Comprensorio .....	1
	Art.4 Componenti del PR.....	1
II.	NORME EDIFICATORIE GENERALI .....	2
	Art.5 Definizioni .....	2
	Art.6 Distanze .....	3
	Art.7 Formazione d'accessi a locali interrati.....	6
	Art.8 Piano di quartiere facoltativo .....	6
	Art.9 Aree verdi.....	8
	Art.10 Formazione aree di svago.....	8
	Art.11 Corpi tecnici.....	8
	Art.12 Manufatti interrati .....	8
	Art.13 Sistemazione del terreno e muri di sostegno.....	9
	Art.14 Recinzioni .....	9
	Art.15 Piantagioni, alberature di separazione e riassetto ambientale.....	11
	Art.16 Misure di sicurezza e prevenzione .....	11
	Art.17 Norme sulla manutenzione, la sicurezza, l'igiene e il decoro .....	12
	Art.18 Energia .....	12
III.	NORME IGIENICHE.....	13
	Art.19 Vani d'abitazione .....	13
	Art.20 Vani non abitabili .....	13
	Art.21 Locali sotterranei e semi interrati.....	13
	Art.22 Mansarde.....	13
	Art.23 Dimensione dei vani .....	13
	Art.24 Finestre.....	14
	Art.25 Parapetti .....	14
	Art.26 Servizi igienici .....	14
	Art.27 Edifici e locali pubblici.....	14
IV.	PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	15
	A. PIANO DEL PAESAGGIO .....	15
	Art.28 Area forestale .....	15
	Art.29 Alberature da proteggere.....	15
	Art.30 Zona agricola .....	15



## NORME DI ATTUAZIONE DEL PR DI CADEMPINO

Art.31 Zona senza destinazione specifica.....	16
Art.32 Zone di pericolo naturale (zone pericolose) ZP .....	16
Art.33 Zona di protezione della natura - Elementi naturali protetti NA .....	16
Art.34 Zona di protezione del paesaggio PA.....	18
Art.35 Beni culturali BC .....	18
Art.36 Protezione del monumento - Area di rispetto .....	18
Art.37 Protezione dei beni archeologici .....	19
Art.38 Zone di protezione delle acque.....	19
Art.39 Depositi.....	19
Art.40 Estrazioni .....	19
<b>B. PIANO DELLE ZONE .....</b>	<b>20</b>
Art.41 Territorio fuori delle zone edificabili .....	20
Art.42 Zone edificabili.....	20
Art.43 Zona degli agglomerati compatti N.....	20
Art.44 Zona residenziale intensiva R int.....	22
Art.45 Zona residenziale commerciale RC.....	23
Art.46 Zona residenziale semi intensiva R s-int. ....	23
Art.47 Zona residenziale estensiva R est.....	24
Art.48 Zona artigianale Ar .....	24
Art. 48bis Comparto di studio – Nuovo accesso Lamone-Cadempino e Park&Rail .....	25
TABELLA INDICATIVA DELLE DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE .....	26
<b>C. PIANO DEL TRAFFICO .....</b>	<b>27</b>
Art.49 Infrastrutture del traffico: strade, posteggi, percorsi pedonali ecc. ....	27
Art.50 Accessi .....	27
Art.51 Autorimesse e posteggi .....	28
<b>D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO.....</b>	<b>30</b>
Art.52 Attrezzature e edifici d'interesse pubblico AP-EP.....	30
<b>E. PIANO DEI GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE .....</b>	<b>31</b>
Art.53 Gradi di sensibilità .....	31
<b>V. DISPOSIZIONI FINALI E PROCEDURA.....</b>	<b>32</b>
Art.54 Deroghe .....	32
Art.55 Entrata in vigore.....	32
<b>SCHIZZI ILLUSTRATIVI</b>	



## TABELLA DELLE ABBREVIAZIONI

<b>LPT</b>	Legge federale sulla pianificazione del territorio (22 giugno 1979)
<b>LALPT</b>	Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (23 maggio 1990)
<b>RLALPT</b>	Regolamento della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (29 gennaio 1991)
<b>LE</b>	Legge edilizia cantonale (26 marzo 1991)
<b>RLE</b>	Regolamento di applicazione della legge edilizia (9 dicembre 1992)
<b>LFo</b>	Legge federale sulle foreste (4 ottobre 1991)
<b>LCFo</b>	Legge cantonale sulle foreste (21 aprile 1998)
<b>LPA</b>	Legge federale sulla protezione dell'ambiente (7 ottobre 1983)
<b>OIF</b>	Ordinanza contro l'inquinamento fonico (15 dicembre 1986)
<b>LAC</b>	Legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero
<b>LPAc</b>	Legge Federale sulla protezione delle acque (24 gennaio 1991)
<b>OPAc</b>	Ordinanza sulla protezione delle acque (28 ottobre 1998)
<b>PR</b>	Piano Regolatore
<b>NAPR</b>	Norme di attuazione di Piano Regolatore
<b>I.s.</b>	Indice di sfruttamento
<b>I.o.</b>	Indice d'occupazione
<b>SUL</b>	Superficie utile lorda
<b>SAC</b>	Superfici per l'avvicendamento colturale
<b>atia</b>	Altri terreni idonei all'utilizzazione agricola
<b>VSS</b>	Unione svizzera dei professionisti della strada
<b>SIA</b>	Società svizzera degli ingegneri e degli architetti
<b>SUVA</b>	Istituto nazionale svizzero di assicurazione contro gli infortuni
<b>RF</b>	Registro Fondiario



## I. NORME INTRODUTTIVE

### **Art. 1** Base legale, legislazione applicabile

Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), dalla Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) del 23 maggio 1990 e dalla Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) del 7 ottobre 1983.

Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LALPT, il RLALPT, la LE, il RLE, la LPT e le altre leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali che riguardano direttamente o indirettamente la materia (protezione del paesaggio e della natura, valori storici e artistici, foreste, acque ecc.).

### **Art. 2** Oggetto

Oggetto d'applicazione sono tutte le modifiche dello stato fisico ed estetico dei fondi in particolare le nuove costruzioni e trasformazioni d'edifici e impianti, le ricostruzioni, le rinnovazioni, gli ampliamenti, le demolizioni, i cambiamenti di destinazione e tutti gli interventi inerenti all'utilizzazione del territorio e alla protezione del paesaggio.

### **Art. 3** Comprensorio

Il piano regolatore disciplina l'uso di tutto il territorio giurisdizionale del Comune.

### **Art. 4** Componenti del PR

Il piano regolatore si compone:

- a. di un rapporto di pianificazione;
- b. di rappresentazioni grafiche, ossia:
 

• piano del paesaggio	scala	1:2'000
• piano delle zone	scala	1:2'000
• piano del traffico	scala	1:2'000
• piano delle attrezzature e edifici d'interesse pubblico	scala	1:2'000
• piani indicativi dei servizi tecnologici (piano generale smaltimento acque, acquedotto)		
- c. delle presenti norme di attuazione;
- d. di un programma di realizzazione che indica i costi delle opere e il modo in cui sono coperti, come pure l'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi di attuazione.



## II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

### **Art. 5** Definizioni

#### **5.1.** Definizioni contenute nella Legge edilizia

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (I.s.) e d'occupazione (I.o.), delle superfici edificata, edificabile e utile lorda (SUL), delle altezze e distanze e del modo di misurarle, come pure della sistemazione del terreno, edifici e impianti sotterranei o d'altre analoghe norme edificatorie generali, valgono le disposizioni della LE e del RLE.

*(Per casi particolari nel modo di misurare le altezze v. schizzi illustrativi in appendice).*

#### **5.2.** Trasferimenti delle quantità edificatorie

Gli indici d'occupazione e di sfruttamento possono essere utilizzati una volta sola.

Due o più proprietari di fondi vicini e assegnati alla medesima zona di PR possono accordarsi per operare dei trasferimenti di quantità edificatorie, consistenti nella parziale o totale utilizzazione dell'indice di sfruttamento o d'occupazione. La relativa convenzione dovrà essere approvata dal Municipio e iscritta nel "Registro degli indici" (art. 38b LE e 40a RLE).

Edificazioni distribuite a cavallo di più zone di un singolo fondo, possono essere autorizzate se non vi si oppongono particolari esigenze di pianificazione del territorio. Tali interventi devono rispettare le normative della zona dove avviene la costruzione.

I locali a uso grottino, giochi, hobby e simili non vengono conteggiati nella SUL se completamente sotterranei.

#### **5.3.** Molestia

Si distinguono aziende o attività non moleste, poco moleste e moleste:

- a. non moleste: sono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare;
- b. poco moleste: sono quelle ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali emissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo;
- c. aziende o attività con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

Ogni azienda o attività deve rispettare i limiti stabiliti dalla LPA e rispettive ordinanze d'applicazione, in particolare i limiti dell'OIF stabiliti per le relative zone di PR.

I gradi di sensibilità, giusta l'art. 43 OIF, sono stabiliti nelle disposizioni di zona e nel Piano dei gradi di sensibilità al rumore.

Aziende incompatibili con il grado di sensibilità della zona devono essere risanate ai sensi del capitolo 4 OIF.

#### **5.4.** Costruzioni accessorie

Sono le costruzioni al servizio di un edificio principale che:

- non sono destinate all'abitazione o al lavoro e che non hanno funzione artigianale o commerciale;
- sono indipendenti dall'edificio principale in quanto a funzione;
- non presentano verso i confinanti un'altezza, esclusi gli interventi di sistemazione esterna, superiore a metri 3.00, rispettivamente 4.00 al colmo, e non sono più lunghe di 10.00 m (per posteggi coperti e non chiusi lateralmente può essere ammessa una



lunghezza maggiore che, se cumulata con quella d'altri edifici, non può oltrepassare i 15.00 m).

La trasformazione di una costruzione accessoria in una principale è vincolata al rispetto di tutte le norme di PR.

#### **5.5. Lunghezza della facciata**

Per il calcolo della distanza da confine si considera quale lunghezza della facciata il lato del rettangolo che circonda l'edificio parallelo alla proprietà.

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate dall'edificio principale di 4.00 metri (v. *schizzo illustrativo in appendice*).

#### **5.6. Linea d'arretramento**

La linea d'arretramento è una linea d'edificazione che costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'oggetto cui è riferita.

#### **5.7. Linea di costruzione e allineamento lungo gli assi stradali**

Indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni e le ricostruzioni verso alcuni assi di traffico. Dove l'allineamento è arretrato dalla strada, i balconi possono essere eseguiti sia rispettando sia sporgendo oltre lo stesso. Nel rispetto dell'obiettivo del fronte stradale, possono essere accettate delle soluzioni alternative purché altrettanto valide e giustificate.

### **Art. 6 Distanze**

#### **6.1. Distanze tra edifici**

La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine.

Tra edifici, sullo stesso fondo o siti in diverse zone di PR, è da considerare un confine ideale (v. *schizzo illustrativo in appendice*).

##### *6.1.1 Casi particolari per le zone residenziali*

La distanza verso un edificio principale, sorto prima dell'approvazione del vecchio PR (1976), deve essere di almeno 6.00 metri, ritenuto che la nuova costruzione rispetti la distanza da confine prescritta dalle presenti norme. Nel rispetto della distanza da confine, il Municipio può concedere deroghe a quella tra edifici, di 6.00 m, nel caso in cui è resa oggettivamente difficile l'edificazione del fondo.

Verso un edificio principale sito nelle zone dei nuclei è sufficiente una distanza di 4.00 metri, ritenuto che la nuova costruzione rispetti quella da confine.

#### **6.2. Distanze dai confini verso fondi privati**

Per tutto il territorio comunale, le distanze minime da confine sono così stabilite:

a. in generale

- se la facciata non supera i 16.00 metri di lunghezza (art. 5.5):
  - 3.00 metri per edifici fino a 8.00 d'altezza;
  - 4.00 metri per edifici fino a 10.50 d'altezza;
  - 5.00 metri per edifici fino a 13.00 d'altezza;
  - 6.00 metri per edifici superiori a 13.00 d'altezza;



- se la facciata supera i 16.00 metri di lunghezza, le distanze minime di cui al punto precedente devono essere aumentate di 25 cm ogni metro o frazione di maggior lunghezza, finché sia raggiunta una misura complessiva pari a  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio;
- b. nella zona degli agglomerati compatti e in quella artigianale valgono le distanze previste agli articoli 43 e 48.

#### 6.2.1 Contiguità e edificazione a confine

L'edificazione in contiguità a edifici esistenti è ammessa alla condizione che le norme di zona non la vietano. L'edificazione a confine è possibile con il consenso del confinante, che s'impegna a costruire in contiguità o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici. L'accordo si ritiene definito qualora il confinante abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione o mediante altro atto equivalente. Il Municipio annota l'accordo nel "Registro degli indici" (art. 38b LE e 40a RLE). Per il calcolo delle distanze da confine si computa la lunghezza complessiva degli edifici contigui.

La contiguità nelle edificazioni a "schiera" deve avvenire per mezzo dello stabile abitativo, altrimenti deve essere rispettata una distanza di almeno 6.00 metri. Tale contiguità è di regola raggiunta quando le costruzioni hanno in comune almeno metà della facciata e la congiunzione rappresenta un elemento organico e funzionale, dal profilo architettonico e strutturale, e non un semplice corpo posticcio inteso ad ottenere le facilitazioni concesse dal presente articolo.

Per la zona degli agglomerati compatti valgono le disposizioni dell'art. 43.

#### 6.2.2 Convenzione tra privati

Nella misura in cui possono essere garantiti gli spazi minimi che per questioni di salubrità e igiene sono indispensabili per la pulizia e la manutenzione degli stabili, le distanze da confine possono essere ridotte con il consenso del proprietario del fondo contiguo che assume la maggior distanza sì da garantire quella tra edifici. L'accordo si ritiene concluso qualora il confinante abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione o mediante altro atto equivalente. Il Municipio annota l'accordo nel "Registro degli indici" (art. 38b LE e 40a RLE).

Per la zona degli agglomerati compatti valgono le disposizioni dell'art. 43.

#### 6.2.3 Distanza da confine per sopraelevazioni e ampliamenti d'edifici nelle zone residenziali

In deroga alle norme generali sulle distanze verso fondi privati (art. 6.2 cpv. a), sono ammessi i seguenti interventi su edifici sorti prima dell'entrata in vigore del nuovo PR, se non è intervenuto un frazionamento a ridurre le distanze, e a condizione che sono rispettati tutti gli altri parametri pianificatori e edilizi:

- a. sopraelevazioni d'edifici uni o bifamiliari fino a un massimo di metri 8.00 d'altezza. In questo caso devono essere rispettate le seguenti distanze: almeno m 1.50 da confine ritenuto un minimo di 4.00 verso un altro edificio principale. Per edificazioni contigue la sopraelevazione può avvenire sul filo della contiguità;
- b. ampliamenti da attuarsi su edifici d'abitazione o di lavoro, situati ad una distanza da confine inferiore a quanto prescritto o che a causa della nuova lunghezza della facciata non dispongono per la parte esistente della misura necessaria, sono possibili a condizione che l'aggiunta rispetti la distanza da confine occorrente per il complesso della costruzione (art. 6.2 cpv. a).



#### 6.2.4 Distanze per costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie possono sorgere o a confine o almeno a metri 1.50 dallo stesso e devono rispettare le seguenti distanze minime:

- a. da edifici esistenti su fondi confinanti:
  - 3.00 metri o in contiguità da edifici principali;
  - 1.50 metri o in contiguità da altri edifici;
- b. non sono necessarie distanze particolari per edifici sullo stesso fondo a eccezione delle accessorie facenti parte di un complesso edilizio che è oggettivamente destinato a più proprietari o inquilini le quali devono rispettare le disposizioni prescritte al punto a.

Nella zona degli agglomerati compatti e in quella artigianale valgono le distanze previste agli articoli 43 e 48.

Non è applicabile l'art. 6.2.2 "Convenzione tra privati" nella misura in cui non possono essere garantiti gli spazi minimi che, per questioni di salubrità e igiene, sono indispensabili tanto per una sufficiente aerazione quanto per la pulizia e la manutenzione degli edifici.

Deroghe possono essere concesse per ampliamenti giustificati e per costruzioni con struttura a pilastri. In questi casi, devono essere garantiti gli spazi minimi che per questioni di salubrità e igiene sono indispensabili tanto per una sufficiente aerazione quanto per la pulizia e la manutenzione.

#### 6.2.5. Distanze per piscine

Le piscine interrato e fuori terra dovranno mantenere una distanza da confine verso fondi privati di almeno m 1.50.

Per le piscine coperte valgono i disposti dell'art. 6.2.

### 6.3. Distanze dall'area pubblica

#### 6.3.1 Edifici e attrezzature pubbliche

Le distanze da rispettare verso le zone destinate ad edifici e attrezzature pubbliche, devono essere uguali a quelle per i fondi privati previste dalle disposizioni di zona.

#### 6.3.2 Strade, piazze, percorsi pedonali, posteggi

Per tutti i tipi d'edifici o impianti le distanze da rispettare sono le seguenti:

- a. verso le infrastrutture del traffico (strade, posteggi, piazze di giro e di scambio, ecc.) con linee d'arretramento o d'allineamento è quella stabilita sui documenti grafici (piani e legenda);
- b. verso le infrastrutture del traffico senza linee d'arretramento è di:
  - 4.00 metri dal ciglio stradale o marciapiede;
  - 3.00 metri dai posteggi;
- c. dal ciglio dei percorsi pedonali pubblici, fatta eccezione per le costruzioni accessorie (art. 6.2.4) e interrate, è di metri 3.00, riservato il rispetto della distanza verso il fondo prospiciente.

Verso i percorsi pedonali passanti su terreno privato (diritto di passo), non è da rispettare nessuna distanza, salvaguardata la possibilità del passaggio.

A condizione che sia salvaguardata la sicurezza del traffico (visibilità, accessi ecc.), nei seguenti casi possono essere accettate distanze inferiori:

- interventi su fabbricati esistenti (rinnovazioni, sopraelevazioni, ampliamenti e cambiamenti di destinazione) e se è preclusa o resa difficile l'edificazione del fondo. Tanto i fabbricati quanto i fondi dovevano risultare esistenti (nella loro forma e dimensio-



ne) prima dell'entrata in vigore del PR (1976) o le modifiche nel frattempo intervenute, non configurano una palese intenzione all'elusione delle norme;

- per la realizzazione di posteggi coperti i cui pilastri rispettino la distanza minima di 2.00 metri dal campo stradale, per i cornicioni di gronda è sufficiente un metro. Deve in ogni caso essere garantito lo spazio di manovra del posteggio (norme VSS). Entro le linee d'arretramento, i posteggi devono rimanere aperti;
- per la realizzazione di costruzioni o impianti sotterranei, dove gli stessi non sono altrimenti eseguibili, fino ad un limite massimo di 2.00 metri dal campo stradale;
- piccoli edifici in diretta relazione con l'accesso al fondo (pensiline ecc.).

Le sopraccitate distanze non si applicano alla zona degli agglomerati compatti.

Balconi, ante, porte e altre sporgenze non possono occupare o aprirsi verso le aree di pubblico passaggio se presentano un potenziale pericolo per persone o cose.

Sono riservate le competenze del Dipartimento per quanto concerne la distanza dalle strade cantonali.

### 6.3.3 Corsi d'acqua

Le distanze minime di un edificio, di una costruzione interrata ecc. dal ciglio esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale degli alvei non corretti, sono le seguenti:

- 6.00 metri dai corsi d'acqua già sistemati;
- 10.00 metri dai corsi d'acqua non sistemati.

Eccezioni possono essere concesse dal Dipartimento, sentito il parere del Municipio. Le opere d'arginatura o miglioria che si rendessero necessarie lungo la riva sono in ogni modo a carico dell'interessato e saranno da eseguire secondo le direttive cantonali.

### 6.4. Distanze dal bosco

Tutte le costruzioni devono distare al minimo metri 10.00 dal limite del bosco accertato dalla competente Autorità o indicativo. In casi di comprovato bisogno tale distanza può essere ridotta, con il preavviso favorevole dell'Autorità cantonale, a metri 6.00.

## **Art. 7    Formazione d'accessi a locali interrati**

Per la creazione d'accessi a locali interrati o seminterrati è concesso un supplemento all'altezza massima prevista per la zona di metri 1.50, su una lunghezza non superiore a metà della facciata. Tale supplemento non è conteggiato nell'altezza dell'edificio ai fini della distanza dai confini.

Accessi a locali interrati, non superiori a metri 1.50 di larghezza e appoggiati lateralmente all'edificio, non sono computati ai fini del calcolo dell'altezza.

## **Art. 8    Piano di quartiere facoltativo**

1. Al fine di promuovere un'edificazione conforme alle destinazioni d'uso e urbanisticamente, ambientalmente e qualitativamente interessante la zona R semi intensiva, il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, può autorizzare la realizzazione di piani di quartiere facoltativi, giusta gli art. 56 LALPT e 20-21 RLALPT.

Per la loro attuazione sono concesse delle facilitazioni, stabiliti dei criteri tecnici e dei parametri edificatori che devono essere ossequiati.



- a. facilitazioni:
- deroghe all'altezza di zona, per un massimo di 1.00 metri;
  - deroghe alle distanze fra edifici all'interno del complesso edilizio, riservato il rispetto di un valore minimo di 8.00 metri;
  - abbuono dello 0.1 sull'indice di sfruttamento;
- b. requisiti e criteri:
- la superficie edificabile interessata dal piano di quartiere deve essere di almeno 4'000 mq. Due o più proprietari possono accordarsi al fine di ottenere l'area necessaria;
  - la superficie utile lorda destinata all'abitazione deve essere pari almeno al 80 %;
  - le edificazioni devono costituire un insieme armonico e unitario, opportunamente inserito nell'aspetto paesaggistico del luogo.
  - il concentramento razionale dei posteggi. Le autorimesse, se non fanno parte del corpo principale dell'edificio, devono essere interrato, almeno nella misura dei 2/3 delle necessità;
  - gli accessi devono essere studiati e concordati preliminarmente con l'Autorità comunale. Se è interessata la strada cantonale si dovranno coordinare gli interventi con i competenti servizi;
  - la separazione del traffico pedonale dal veicolare;
  - le aree per il gioco dei bambini, lo svago e il verde alberato, devono essere concentrate, di forma regolare e in posizione molto soleggiata, lontane dalle fonti di disturbo;
  - per i fondi interessati da problemi d'inquinamento fonico, la progettazione deve avvenire in modo che il disturbo, per le parti sensibili al rumore del nuovo complesso edilizio e della zona edificabile retrostante, sia ridotto al minimo;
  - eventuali esigenze supplementari a richiesta del Municipio.

Il Piano di quartiere deve inoltre indicare:

- la sistemazione generale dell'intero comparto, comprese l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio (piazzole per i contenitori dei rifiuti ecc.), gli spazi comuni, le superfici verdi, le alberature ecc.;
  - le tappe e le modalità degli interventi.
2. La superficie interessata al Piano di quartiere, così come costituita al momento della presentazione dello stesso, non potrà essere diminuita e neppure edificata con costruzioni all'infuori di quelle concesse con la licenza di costruzione. I mappali possono tuttavia essere frazionati o modificati, ritenuto che il vincolo di Piano di quartiere rimane valido sul complesso originale.
3. Modifiche al Piano di quartiere, rispettivamente a singole componenti, sono possibili unicamente se le stesse rispettano i criteri generali che ne hanno permesso la concessione. Deroghe, oltre a quelle codificate, possono venire concesse dal Municipio alla presenza di soluzioni alternative, che potrebbero risultare più appropriate o ugualmente valide. Le deroghe non concernono i parametri edificatori (indici), le altezze, le distanze verso fondo privato e il concetto generale d'unitarietà del piano di quartiere.
4. I piani di quartiere sono elaborati dai proprietari.



### **Art. 9    Aree verdi**

Nelle zone residenziali e in quella artigianale deve essere riservata un'occupazione minima del 20 % della superficie edificabile del fondo da mantenere ad area verde (prato, giardino, orto o simili).

Per i fondi interessati da attività commerciali, i seguenti casi possono essere equiparati a superfici verdi:

- grigliati seminati, è inoltre possibile la loro utilizzazione quali posteggi;
- piazze e simili che creano delle sistemazioni tipo "arredo urbano".

Deroghe, per casi particolari, possono essere concesse dal Municipio dov'è oggettivamente difficile o sproporzionato il rispetto della normativa.

### **Art. 10    Formazione aree di svago**

Per le abitazioni con 5 o più appartamenti deve essere prevista un'area per il gioco dei bambini, convenientemente attrezzata e discosta dal traffico, pari almeno al 15 % della superficie utile lorda usata per l'abitazione. La stessa non è computabile quale area verde (art. 9).

Il Municipio, se la formazione d'aree di svago è oggettivamente impossibile, applica un contributo compensativo, in conformità dell'art. 12 cpv. 3 RLALPT, nella misura del 25 % del costo della formazione dell'opera stessa, incluso il valore del terreno.

Ritenuto che il Comune dispone di superfici di questo tipo, il Municipio può esonerare (art. 12 cpv. 4 RLALPT), dall'esecuzione delle aree da gioco private, quelle situazioni che dal profilo pianificatorio (dimensioni, funzionalità ecc.) non risultano opportune. S'applicherà, anche in questo caso, il contributo compensativo previsto per le situazioni d'impossibilità.

### **Art. 11    Corpi tecnici**

Vanno considerati corpi tecnici quelli sporgenti oltre la copertura che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio, come per esempio i vani per ascensori e per scale d'accesso al tetto, i comignoli, le uscite di sicurezza ecc. Le dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili per la loro funzionalità.

### **Art. 12    Manufatti interrati**

1. La costruzione o la posa sull'area pubblica o entro le linee d'arretramento di manufatti interrati quali bacini di chiarificazione, fosse biologiche, pozzi perdenti, cisterne per combustibili, pozzi luce, uscite di sicurezza ecc. è concessa solo nei casi in cui è dimostrata l'impossibilità tecnica (entro limiti ragionevoli di spesa) di collocare gli stessi in altro loco.
2. La relativa istanza deve essere inoltrata al Municipio, contemporaneamente alla domanda di costruzione, con allegati l'estratto planimetrico indicante l'ubicazione, i limiti del manufatto, i piani esecutivi e di posa.  
In caso di concessione, l'autorizzazione è rilasciata a titolo precario e può essere revocata in ogni tempo senza indennizzo di sorta da parte del Comune. Il Municipio iscrive il precario nel "Registro degli indici" (art. 40a RLE e 38b LE). L'Autorità si riserva la facoltà di procedere all'iscrizione a RF della relativa servitù, a spese del concessionario, qualora l'entità e la natura del manufatto interrato lo richiedano.



3. Ogni modifica che s'impone ai manufatti interrati, permessi in conformità a quanto sopra, nell'ambito di sistemazioni stradali o delle reti dei servizi comunali (fognatura e acqua potabile) sarà eseguita dal concessionario a proprie spese.

### **Art. 13 Sistemazione del terreno e muri di sostegno**

1. La sistemazione del terreno può essere ottenuta mediante terrapieni o muri di sostegno. Questi interventi dovranno, per quanto possibile, integrarsi nella morfologia esistente e non essere semplicemente dei rialzamenti artificiali.
2. I muri di sostegno e i terrapieni, superiori a metri 1.50 d'altezza devono rispettare le normali distanze da confine previste per gli edifici (art. 6.2). Fanno eccezione i seguenti casi per i quali sono ammesse deroghe:
  - a. manufatti per opere particolari o d'interesse pubblico come strade ecc.;
  - b. formazione di un muro di sostegno per posteggi laterali, a valle delle strade, avente una profondità massima di 7.00 metri e un'altezza non superiore a 2.50;
  - c. creazione di un muro di sostegno atto a uniformare la quota della sistemazione esterna dovuta a modesti avvallamenti naturali ecc. Lo stesso non potrà superare per più di un terzo della lunghezza i metri 1.50 d'altezza, e oltrepassare i 2.50;
  - d. muri di sostegno fino a 2.00 metri d'altezza, cui deve essere aggiunta una recinzione o parapetto, eseguiti con l'accordo del confinante non chiameranno distanza come edificio;
  - e. muri che non costituiscono ingombro per il vicino non devono rispettare nessuna distanza;
  - f. muri di controriva, fino ad un'altezza massima di 4 metri, non soggiacciono a restrizioni particolari se retrostanti ad edifici e nascosti visivamente dagli stessi, a condizione che rispettino un arretramento di 3.00 metri dalle aperture dei vani d'abitazione.

#### 3. Verso le aree di transito veicolare

Per la sicurezza del traffico, i muri di sostegno a confine non possono oltrepassare l'altezza di un metro, manufatti esistenti compresi, misurata dal piano stradale. Su queste opere non possono essere sovrapposte scarpate entro un metro dalla strada.

Per terreni in forte pendenza, dov'è oggettivamente impossibile adottare altre soluzioni, possono essere autorizzati muri d'altezza superiore a condizione che sia salvaguardata la sicurezza della circolazione e la visibilità degli accessi. Questi muri devono essere arretrati al minimo un metro dal campo stradale.

4. È permesso l'innalzamento di muri esistenti nel rispetto dei precedenti capoversi.

### **Art. 14 Recinzioni**

Le opere di cinta, che non sono tenute a rispettare i limiti d'arretramento fissati dal PR, possono sorgere a confine con il fondo privato e con l'area pubblica.

Recinzioni previste a confine con strade cui il PR non prevede un potenziamento, o nel quale lo stesso è programmato a lungo termine, potranno essere eseguite normalmente. Negli altri casi si dovrà rispettare il limite del previsto allargamento. Per situazioni particolari, il Municipio può concedere l'esecuzione dell'opera a titolo precario anche entro tale limite. Il proprietario in questi casi non ha diritto d'indennizzo alcuno, per la rimozio-



ne della cinta e il suo rifacimento, al momento dell'esecuzione delle opere d'allargamento stradale. Il Municipio iscrive il precario nel "Registro degli indici" (art. 38b LE e 40a RLE).

Recinzioni imposte per ragioni di sicurezza e in particolare impianti di cantiere non soggiacciono ai disposti della presente norma.

Il Municipio, tenuto conto della sicurezza della circolazione, ha la facoltà di concedere deroghe per casi eccezionali come pure imporre misure più restrittive e ordinare la rimozione di quelle recinzioni che ostacolano la visuale. Quest'ultima deve avvenire a cura e a spese del proprietario indipendentemente dal tempo d'esistenza delle opere.

Sono vietate le cinte potenzialmente pericolose. Tutti gli interventi devono tenere conto di un valido inserimento nell'ambiente e non presentare un aspetto indecoroso.

### Altezze

#### 1. verso le strade pubbliche o aperte al pubblico

I muri di cinta verso le strade non devono superare l'altezza di un metro (deroghe possono essere ammesse per il completamento di strutture esistenti negli agglomerati compatti). Agli stessi può essere aggiunta una cancellata, di ferro o d'altro materiale idoneo (salvaguardata la visuale per il traffico), nei limiti di un'altezza complessiva di 2.00 metri.

I muri di sostegno sono equiparati a quelli di cinta.

Anche le siepi o altre recinzioni che formano barriera per la visuale, non potranno superare l'altezza di un metro. Per le siepi, site lungo i vari tipi di strade di servizio e/o per quelle in cui si ritiene d'intervenire con misure di moderazione del traffico, possono essere ammesse deroghe (massimo 2.00 metri), a condizione che non vi siano pregiudizi o pericoli per la circolazione. Il Municipio può in qualsiasi momento richiedere il ripristino di una situazione conforme alle norme di sicurezza.

Le altezze sono misurate dalla relativa quota stradale.

#### 2. tra fondi privati

a. le recinzioni tra fondi privati situate nelle aree d'arretramento dalle strade sono soggette alle disposizioni del precedente capoverso, qualora formino ostacolo per la visuale e pericolo per la circolazione;

b. l'altezza massima delle opere di cinta (muro, siepe viva, cancellate ecc.) tra fondi privati è di 2.00 metri, misurata dal piano del fondo opposto (disturbo al vicino), compresi eventuali muri di sostegno;

c. le recinzioni devono sorgere a confine o a una distanza tale che l'area rimanente non crei pertugi o piccoli spazi potenzialmente pericolosi dal punto di vista dell'igiene e della salubrità generale.

Per questioni di sicurezza, in deroga ai punti sopraccitati, è ammessa la formazione di una cinta o parapetto (che non formi barriera per la luce e la visuale). La stessa potrà avere un'altezza massima di un metro oltre i muri di sostegno esistenti e per i casi particolari.

Sono riservate le disposizioni della Legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero (LAC).



### 3. Casi speciali

Le recinzioni speciali necessarie per impianti sportivi e simili, la cui altezza dipenderà dalle necessità, possono essere ammesse:

- a. verso le strade pubbliche o aperte al pubblico a una distanza minima di un metro dai futuri allargamenti;
- b. verso i fondi privati a confine o al minimo a metri 1.50 dallo stesso.  
Nel primo caso sulla cinta non si possono posare teloni o simili, salvo accordo con il confinante.

## **Art. 15 Piantagioni, alberature di separazione e riassetto ambientale**

### 15.1 Distanze

All'interno delle zone edificabili la distanza minima da confine e dalle costruzioni verso fondi privati, riservati accordi fra le parti, è, per le piante d'alto fusto (misurata dall'asse del tronco), così stabilita:

- il minimo occorrente per la formazione d'alberature lungo marciapiedi, passaggi e banchine pedonali;
- 2.00 metri per la formazione d'alberature negli spazi pubblici destinati a piazzali, posteggi e giardini;
- 4.00 metri per la formazione di zone alberate su posteggi e parchi privati;
- 6.00 metri per gli altri casi.

La rimozione delle piantagioni in contrasto con le norme può essere ordinata dal Municipio, a richiesta del vicino, entro 5 anni dal loro collocamento a stabile dimora.

La distanza verso l'area di pubblico transito è stabilita dal Municipio tenuto conto della situazione particolare (visibilità, inconvenienti ecc.).

Il Municipio può ordinare la manutenzione e la rimozione (indipendentemente dal tempo d'esistenza), di quelle piante su proprietà privata che, per il loro sviluppo, recano danno o limitano la visuale verso strade, piazze ecc.

Per quanto non stabilito sono riservate le disposizioni della Legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero (LAC).

### 15.2 Alberature di separazione e riassetto ambientale

Le alberature, indicate sui piani, sono site lungo alcune strade della zona artigianale su terreni privati. Gli oneri sono a carico del Comune, che definirà i tipi in funzione ambientale e di spazio. L'area interessata dalle stesse è computata nella superficie edificabile del fondo.

## **Art. 16 Misure di sicurezza e prevenzione**

Durante i lavori di costruzione, rinnovazione o manutenzione di fabbricati o impianti prospicienti l'area pubblica o privata, l'esecutore dell'opera deve provvedere, con i mezzi più idonei, a garantire la sicurezza e l'incolumità del pubblico ed evitare ogni molestia al vicinato.



In particolare è fatto obbligo di:

- a. recintare il cantiere di lavoro mediante un riparo d'aspetto decoroso;
- b. posare segnali adeguati.

Il Municipio può, nell'interesse pubblico, imporre misure particolari, segnatamente protezioni per tutta l'altezza dell'edificio.

Sono inoltre richiamati i disposti degli art. 31 e 37 RLE e le prescrizioni concernenti la prevenzione degli infortuni nelle costruzioni edili emanate dall'Istituto nazionale svizzero di assicurazione contro gli infortuni (SUVA).

### **Art. 17 Norme sulla manutenzione, la sicurezza, l'igiene e il decoro**

È data facoltà al Municipio d'obbligare i proprietari ad eseguire le opere di sistemazione e manutenzione che si rendono necessarie per l'abitabilità degli stabili, per il pubblico decoro e l'estetica, per la tutela dell'igiene, per la sicurezza e l'incolumità, per le esigenze di traffico ecc.

Il Municipio provvederà, in caso di rifiuto o di ritardo da parte dei proprietari e riservata l'applicazione delle penalità previste dalle Leggi e dai Regolamenti, all'esecuzione delle opere necessarie a loro rischio e spese.

### **Art. 18 Energia**

1. Il fabbisogno energetico per il riscaldamento deve essere contenuto entro valori minimi nel rispetto delle raccomandazioni SIA valide in materia.  
In ogni caso l'indice energetico termico non può superare i valori prescritti dalle disposizioni cantonali vigenti.
2. Sulle costruzioni esistenti (prima dell'entrata in vigore del presente PR), d'abitazione o di lavoro, è ammessa l'esecuzione di un rivestimento isolante, dello spessore massimo di 20 centimetri, senza che lo stesso venga conteggiato ai fini delle distanze.  
Quest'intervento è accettato anche in mancanza d'indici.
3. Per l'attuazione di soluzioni innovative nell'ambito dell'isolamento termico, le superfici dei muri esterni, eccedenti lo spessore di cm 30 e fino a 50, sono concesse quale bonus agli indici (occupazione e sfruttamento).
4. È permessa la posa di collettori solari e simili, da installare sui tetti o al suolo. La posa di pannelli solari sul tetto è ammessa su tutta la superficie, a condizione che concorrano ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile e non compromettano i valori ambientali, in particolare negli agglomerati compatti.  
Sono inoltre ammessi altri interventi e soluzioni, anche innovative, che soddisfino gli obiettivi di risparmio energetico. Questi interventi non dovranno in ogni modo creare pregiudizi ai confinanti e saranno vincolati ad un adeguato e coordinato inserimento paesaggistico.



### III. NORME IGIENICHE

#### **Art. 19 Vani d'abitazione**

Sono considerati vani d'abitazione i seguenti locali: sala o salotto, soggiorno o tinello, camere, cucina.

Il tipo di vano scaturisce dall'ubicazione e dalla dimensione e non da pretesa indicazione di chi chiede la licenza di costruzione.

Ai fini delle presenti normative vengono equiparati a vani d'abitazione anche quei locali che per loro uso necessitano delle stesse protezioni di natura igienica (per esempio uffici, ristoranti ecc.). Sono riservate disposizioni d'ordine superiore.

#### **Art. 20 Vani non abitabili**

I vani non abitabili si distinguono in:

- a. locali complementari all'abitazione quali retrocucina, bagno, grottino, sale hobby e giochi, lavanderia, stireria e simili;
- b. locali accessori quali cantine, depositi, archivi e simili.

#### **Art. 21 Locali sotterranei e semi interrati**

È vietato adibire i locali sotterranei quali vani d'abitazione, se sporgono completamente da un lato non sono considerati sotterranei.

Sono ammesse deroghe, per interventi su edifici esistenti, a condizione che vi sia un'altezza netta di metri 2.20 e da un lato sporgano dal terreno almeno 1.50. I locali devono essere efficacemente protetti contro l'umidità e dotati di finestre, che si aprono all'aria libera (in questo senso i pozzi luce non sono accettati).

#### **Art. 22 Mansarde**

1. Gli appartamenti e le camere, ricavati in mansarde, sono abitabili quando i vani hanno una superficie minima di 8 mq e l'altezza libera non è inferiore a metri 2.30 per almeno la metà della superficie del pavimento (*v. schizzo illustrativo in appendice*). In ogni caso la parete più bassa deve essere di almeno metri 1.20. Possono essere concesse deroghe per interventi su edifici esistenti.
2. Le camere di sottotetto possono essere usate quale dormitorio soltanto come complemento ad appartamenti sottostanti.

#### **Art. 23 Dimensione dei vani**

1. I vani d'abitazione devono avere un'altezza libera non inferiore a metri 2.40 e una superficie minima di 8 mq.
2. I locali destinati a negozio, ritrovo pubblico, sale per esposizioni e simili non possono avere un'altezza inferiore a metri 2.80, riservate le norme federali e cantonali.



3. I vani non abitabili ai sensi dell'art. 20 punto a, comprese le scale e i corridoi, non possono avere un'altezza inferiore a metri 2.20.
4. Possono essere concesse deroghe per interventi su edifici esistenti.

#### **Art. 24 Finestre**

Tutti i vani d'abitazione devono essere arieggiati e illuminati dall'esterno, con luce proporzionata alla dimensione dei locali (di regola non inferiore a 1/10 di quella del pavimento). I locali non abitabili ai sensi dell'art. 20 punto a devono essere muniti d'aperture (eventualmente anche per mezzo di pozzo luce).

Deroghe possono essere concesse per locali particolarmente ampi o muniti di climatizzazione, per le mansarde, per interventi su edifici esistenti e nei nuclei.

#### **Art. 25 Parapetti**

Le finestre, le scale, i balconi, le terrazze, i tetti praticabili e ogni altra opera che presenta un pericolo deve essere protetta da un parapetto avente un'altezza minima di 90 cm, riservati maggiori bisogni previsti dalle raccomandazioni SIA valide in materia. Ante fisse sono equiparate a parapetti.

Per le abitazioni e le infrastrutture aperte al pubblico, la protezione, per la quale possono essere accettate altre forme di premunizione (p. es. siepe viva), deve estendersi anche alla sistemazione esterna.

#### **Art. 26 Servizi igienici**

1. Ogni appartamento deve essere dotato di gabinetto e di bagno o doccia situati all'interno dello stesso.  
Esercizi pubblici, negozi, uffici, laboratori ecc. devono avere un numero di servizi igienici adeguato. Piccole strutture possono eccezionalmente averli in comune, purché di facile accesso.
2. I servizi igienici devono essere rischiarati e arieggiati dall'esterno mediante aperture.  
Il Municipio può autorizzare deroghe alle aperture unicamente quando le stesse sono tecnicamente impossibili o in caso d'interventi su edifici esistenti, a condizione che questi locali vengano muniti di dispositivi speciali di ventilazione e d'illuminazione che rispondano alle esigenze igieniche.

#### **Art. 27 Edifici e locali pubblici**

Per edifici e locali pubblici (sale riunioni, saloni, empori ecc.), come pure per stabili amministrativi o particolari, è data facoltà al Municipio di impartire disposizioni speciali sull'ampiezza dei vani, sulla costruzione e dimensione delle scale, dei corridoi, delle uscite di sicurezza, sull'illuminazione, ventilazione e climatizzazione.

Sono riservate le disposizioni della legislazione federale e cantonale in materia.



## IV. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### A. PIANO DEL PAESAGGIO

#### **Art. 28** Area forestale

1. Quest'area è soggetta alla legislazione forestale federale e cantonale.
2. Essa è inserita nel piano a titolo indicativo, fatta eccezione per le superfici a contatto con quelle edificabili e così indicate nel Piano delle zone, il cui limite è accertato definitivamente giusta l'art. 10 cpv. 2 della Legge federale sulle foreste (LFo).
3. In caso di dissodamento la superficie stralciata dall'area forestale verrà attribuita, per mezzo di regolare pianificatoria, alla zona d'utilizzazione per la quale il dissodamento è stato promosso.
4. Se in seguito ad accertamento l'Autorità competente non riconosce più il carattere forestale ad una superficie così designata dal PR, le zone d'utilizzazione a contatto con il bosco si estendono o si riducono in conformità dell'accertamento, salvo diverse disposizioni dell'Autorità di pianificazione (art. 4.3 LCFO).

#### **Art. 29** Alberature da proteggere

Sono considerati protetti, siccome elementi di carattere particolare che concorrono a formare la bellezza e la caratteristica del paesaggio, i seguenti alberi o gruppi:

- AP 1 platano al mappale 214;
- AP 2 platano al mappale 454;
- AP 3 cedro al mappale 120;
- AP 4 faggi argentati (4 esemplari) al mappale 120.

La protezione si prefigge la conservazione e l'osservazione dell'evoluzione naturale. Sono vietati l'abbattimento, la capitozzatura così come ogni intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche e l'equilibrio biologico presente.

Il taglio è ammesso solo in casi eccezionali (malattia, pericolo ecc.) quando non è oggettivamente possibile nessun altro tipo di soluzione atta a salvare la pianta. Lo stesso è soggetto alla concessione di una licenza municipale.

#### **Art. 30** Zona agricola

Questa zona comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola ed è così suddivisa:

- superfici per l'avvicendamento colturale (SAC);
- altri terreni idonei all'utilizzazione agricola (atia).

Nuove costruzioni e impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola. Le eccezioni, in conformità dell'art. 24 LPT e del diritto cantonale d'applicazione, sono ammesse unicamente se non s'oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il III.



### **Art. 31 Zona senza destinazione specifica**

Questa zona racchiude l'insieme di tutte le superfici non specificatamente utilizzabili e nelle quali non sono previsti obiettivi pianificatori particolari.

La costruzione, la trasformazione d'edifici o impianti ecc. sono soggetti alle disposizioni dell'art. 24 LPT e alla legislazione cantonale d'applicazione.

### **Art. 32 Zone di pericolo naturale (zone pericolose) ZP**

Nel piano sono riportate le seguenti zone pericolose:

- ZP 1 Zona con pericolo medio di scivolamenti superficiali, Valle del Gaggio
- ZP 2 Zona con pericolo basso di scivolamenti superficiali, valletta al confine con Vezia

In queste zone sono proibite le nuove costruzioni d'edifici e impianti che servono ad alloggiare uomini o animali oppure che siano utilizzati regolarmente per lavoro.

Per gli altri interventi dovranno essere valutate, tramite specialisti, le reali pericolosità. Il Municipio, nell'interesse della sicurezza e sentito il parere dei competenti Servizi cantonali (Istituto di scienze della terra - IST), può chiedere o imporre interventi o misure speciali.

Sono riservate le competenze cantonali, giusta la Legge sui territori soggetti a pericoli naturali, del 29 gennaio 1990.

### **Art. 33 Zona di protezione della natura - Elementi naturali protetti NA**

- a. Le zone di protezione della natura comprendono aree di particolare valore naturalistico, effettivo o potenziale, inclusi gli spazi circostanti atti a mantenere e proteggere nel tempo le superfici principali. Il loro contenuto è integralmente tutelato e, laddove possibile, valorizzato.
- b. Nelle zone protette sono ammessi solo interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti alla valorizzazione ecologica dei biotopi presenti e alla conservazione delle popolazioni vegetali e animali.  
Eccezionalmente possono essere eseguiti altri interventi dietro preavviso delle Autorità competenti ed eventuale studio di compatibilità ambientale. Dovranno in ogni modo essere comprovate l'utilità pubblica superiore e l'ubicazione vincolata. Le opere dovranno, per quanto possibile, essere eseguite con tecniche d'ingegneria biologica.
- c. Sono vietati, anche all'esterno del perimetro delle aree protette, tutti gli interventi o le attività che direttamente o indirettamente possono arrecare danni agli elementi naturali e alla struttura paesaggistica. Altre utilizzazioni che, per contro, fossero compatibili con gli scopi della protezione possono essere autorizzate.
- d. Il Comune provvederà alla gestione, alla sorveglianza e alla segnalazione delle zone protette. L'accesso motorizzato è autorizzato per lavori di gestione e manutenzione. Per ogni intervento è richiesto il preavviso del competente Ufficio cantonale.
- e. La zona di protezione della natura inserita nel PR e la NA 1 Valle del Gaggio
- f. Normative particolari  
Nella zona A (protezione integrale) sono previsti solo interventi atti a migliorare i contenuti naturalistici (nuovi stagni, siepi, muri a secco). La natura, in seguito, deve avere libero corso e l'accesso dell'uomo è consentito solo per misure atte a conservare i contenuti naturalistici, per asportare il materiale in esubero in caso di piene del riale e a fini



didattici. Nella zona B (area cuscinetto) è ammessa l'utilizzazione estensiva a scopi ricreativi e una gestione del bosco improntata a principi naturalistici.

Vale in particolare il divieto d'introdurre specie animali e vegetali estranee all'ambiente, la cattura o l'uccisione d'animali e lo sfruttamento delle acque;

### 33.1 Elementi naturali protetti

1. Sono considerati elementi naturali i seguenti oggetti e ambienti di particolare pregio naturalistico e paesaggistico:

NA 2 siepe naturale

NA 3 corsi d'acqua, ruscelli, loro rive e vegetazione

2. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare l'aspetto, le caratteristiche, le funzioni o l'equilibrio biologico presente. Ciò vale anche per le aree limitrofe o che possono influenzare negativamente i biotopi protetti. Deroghe possono essere autorizzate dal Municipio d'intesa con l'Autorità cantonale competente.
3. Il Municipio vigila sulle condizioni degli elementi naturali protetti e organizza eventuali interventi di gestione, qualora non lo facciano i proprietari. Per ogni intervento è richiesto il preavviso dell'Autorità competente.
4. Valgono inoltre le seguenti normative particolari:

NA 2 siepe naturale

- la siepe deve essere mantenuta e curata. In particolare si deve procedere a una manutenzione periodica limitata a tagli selettivi estensivi, per favorire la struttura eterogenea. È vietato il taglio raso;
- la superficie interessata da quest'elemento è conteggiata ai fini del calcolo delle quantità edificatorie;
- nuove costruzioni devono rispettare, verso questo oggetto, una distanza minima di 6.00 metri. In casi di dimostrato bisogno, tale distanza può essere ridotta tramite un'autorizzazione specifica del Municipio;

NA 3 corsi d'acqua, ruscelli, loro rive e vegetazione

- obiettivo è la conservazione delle caratteristiche naturali o semi naturali che li contraddistinguono. È quindi vietato qualsiasi intervento che ne alteri il percorso, il letto e le rive, compresa la vegetazione golenale. Deroghe possono essere concesse dal Municipio unicamente qualora siano in pericolo vite umane, terreno pregiato o costruzioni. In questo caso gli interventi devono essere eseguiti con tecniche d'ingegneria naturalistica;
- la copertura dei ruscelli è vietata su tutto il territorio comunale;
- per gli interventi di manutenzione delle vegetazioni lungo le rive si seguano le disposizioni che valgono per le siepi;
- all'esterno della zona edificabile è prevista una fascia di rispetto di almeno 10.00 metri a partire dal limite esterno del loro corso. All'interno del bosco è da considerarsi area di rispetto tutta la fascia limitrofa che, secondo la morfologia del luogo, può essere considerata quale ambiente naturale connesso con il corso d'acqua;
- dovrà essere garantita la pulizia periodica dei corsi d'acqua principali;
- sono riservate le disposizioni della legislazione sulla protezione delle acque.



### **Art. 34 Zona di protezione del paesaggio PA**

1. Questa zona comprende le aree di particolare valore paesaggistico e storico-culturale costituite dal paesaggio agricolo di tipo tradizionale sul dosso sopra il paese.

La zona di protezione del paesaggio inserita nel PR è:

PA comparto agricolo tradizionale del Gaggio.

2. Ogni intervento deve essere subordinato al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia presenti.  
L'ubicazione, l'assetto e le dimensioni d'eventuali opere edili dovranno conformarsi alle finalità di protezione. La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato contenente precise indicazioni riguardanti tipo e ubicazione d'eventuali piantagioni, cinte e pavimentazioni. Possono essere imposte condizioni particolari al fine di un corretto inserimento ambientale.
3. Normative particolari:
  - in linea di massima è vietata qualsiasi nuova costruzione, anche a destinazione agricola;
  - il taglio di alberi isolati, segnatamente per quanto riguarda quelli da frutta, può essere concesso unicamente per motivi particolari e qualora sia garantita un'adeguata sostituzione.

### **Art. 35 Beni culturali BC**

I beni culturali segnalati nel piano sono:

Beni culturali d'interesse cantonale

BC 1 Chiesa dei santi Gervasio e Protasio, mappale 174

Beni culturali d'interesse locale

BC 2 Complesso edilizio seicentesco, mappali 222 e 223, comprendente la casa padronale con decorazioni in facciata, il portale con lo stemma di famiglia, gli edifici accessori che formano il cortile interno, la cappella *Madonna del latte* e il portale d'ingresso al cortile

BC 3 Casa settecentesca, mappale 320

BC 4 Antiche lapidi nel cimitero, mappale 177

La protezione, la conservazione e gli interventi su questi oggetti e nelle loro immediate adiacenze, al fine di non ostacolarne la vista o deturparne l'ambiente circostante, sono regolati dalla Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.

Gli oggetti d'importanza comunale devono essere mantenuti e sono vietate le manomissioni o asportazioni. Per gli edifici, l'intervento deve mantenere le particolarità storiche e architettoniche che stanno alla base della protezione. Il Municipio può concedere deroghe per casi eccezionali (sproporzionalità del vincolo o simili) sentito il parere dell'Autorità cantonale competente.

### **Art. 36 Protezione del monumento - Area di rispetto**

A protezione della Chiesa dei santi Gervasio e Protasio (BC 1), è istituito un perimetro di rispetto, sulla base dell'art. 22.2 della Legge sulla protezione dei beni culturali, entro il quale non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene protetto. Ogni intervento in quest'area, compresi quelli di ordina-



ria manutenzione, deve essere notificato all'Ufficio dei Beni culturali che dovrà dare il proprio consenso. Ciò vale anche per le piccole opere di sistemazione esterna, i tipi di materiale, le piantagioni ecc.

### **Art. 37 Protezione dei beni archeologici**

I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 34-39).

Chiunque scopra dei beni culturali (reperti archeologici mobili, reliquie di tombe o d'altre costruzioni antiche ecc.) deve informare immediatamente il Municipio o il competente Ufficio cantonale dei beni culturali. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione d'opere costruttive, i lavori devono essere immediatamente sospesi.

I reperti archeologici costituenti beni mobili scoperti per caso o a seguito di ricerca sono di proprietà del Cantone. Il proprietario del fondo e quelli dei terreni adiacenti devono concedere l'accesso e l'occupazione temporanea del terreno, nel caso in cui sia necessario uno scavo archeologico.

### **Art. 38 Zone di protezione delle acque**

Per zone di protezione delle acque valgono le prescrizioni della Legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPac), della relativa Ordinanza (OPAc) del 28 ottobre 1998 con particolare riferimento all'allegato 4 cifra 2 (Misure di protezione delle acque, n° 22 zona di protezione delle acque sotterranee), della legislazione cantonale d'applicazione, delle "Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone e aree di protezione delle acque sotterranee" emesse dall'Ufficio federale della protezione dell'ambiente nell'ottobre 1977 (aggiornamento 1982) e del Regolamento delle zone di protezione della captazione comunale.

### **Art. 39 Depositi**

Su tutto il territorio comunale sono in linea di principio vietati i depositi e le discariche di materiale di qualsiasi genere, salvo nelle aree appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le Autorità cantonali competenti.

L'esecuzione, anche provvisoria, di depositi o la formazione di discariche è soggetta a Licenza di costruzione, giusta gli art. 1 LE, 1 e 4 RLE.

### **Art. 40 Estrazioni**

Su tutto il comprensorio comunale sono, di regola, proibite le estrazioni.

Interventi di questo tipo devono, in ogni caso, rispettare gli obiettivi del piano e in particolare non essere in conflitto con le zone di protezione.

Restano riservate le competenze e le disposizioni stabilite dalle legislazioni federali e cantonali in materia.



## B. PIANO DELLE ZONE

### **Art. 41 Territorio fuori delle zone edificabili**

1. Comprende tutto il territorio giurisdizionale del Comune non definito come zona edificabile dal Piano delle zone.
2. L'utilizzazione del suolo è disciplinata dalle norme del Piano del paesaggio.
3. L'edificabilità, riservate eventuali ulteriori limitazioni previste dalle norme del Piano del paesaggio, è disciplinata dall'art. 24 LPT e dalla legislazione cantonale d'applicazione.
4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

### **Art. 42 Zone edificabili**

Sono stabilite le seguenti zone edificabili:

⇒ Zona degli agglomerati compatti	N
⇒ Zona residenziale intensiva	R int.
⇒ Zona residenziale commerciale	RC
⇒ Zona residenziale semi intensiva	R s-int.
⇒ Zona residenziale estensiva	R est.
⇒ Zona artigianale	Ar
⇒ Zona per attrezzature e edifici d'interesse pubblico	AP-EP

Le disposizioni specifiche concernenti queste zone sono elencate negli articoli successivi e nel capitolo "D. Piano delle attrezzature e edifici d'interesse pubblico".

### **Art. 43 Zona degli agglomerati compatti N**

La zona è destinata a edifici residenziali e commerciali. Sono ammesse attività non moleste. Possono inoltre essere tollerate piccole aziende (artigianali a carattere locale) e laboratori, purché poco molesti e rispettosi del grado di sensibilità stabilito per la zona. Non sono ammessi negozi che vendono canapa.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il II. Valgono inoltre le indicazioni e disposizioni dell'art. 53.

Oltre alle prescrizioni generali indicate negli articoli specifici, valgono le seguenti disposizioni:

1. sono permesse le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le rinnovazioni, le trasformazioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti.  
Le demolizioni sono ammesse senza obblighi particolari per costruzioni isolate e piccole, per aggiunte e simili. Edifici contigui facenti parte di un insieme di costruzioni, lungo gli assi pubblici, che formano un complesso unitario devono essere mantenuti, la loro demolizione è ammessa qualora sia prevista la ricostruzione atta a garantire la compattezza dell'agglomerato;



2. il tetto dovrà essere di regola a falde con colmo. Per la copertura sono ammesse le tegole rosse o brune e i coppi. Per interventi su edifici esistenti è possibile, al fine di rispettare l'uniformità con l'attuale copertura, l'uso d'altri materiali purché non deturpanti. La pendenza dovrà uniformarsi a quella dei tetti circostanti.  
Per casi particolari, atti ad uniformare la struttura dei tetti, per costruzioni accessorie e per piccole volumetrie, possono essere accettate delle soluzioni alternative, a condizione che il loro inserimento estetico non sia di pregiudizio al nucleo.  
È ammessa la formazione di terrazze, lucernari ecc., nelle falde del tetto, a condizione che non risulti compromesso l'inserimento estetico-ambientale del complesso dell'edificazione;
3. sono permesse costruzioni fino a un massimo di 10.00 metri d'altezza. In casi particolari, per evitare soluzioni sproporzionate, si dovrà tenere conto di quella dei fabbricati circostanti e degli interventi attuati o attuabili sugli stessi.  
Per gli edifici esistenti con altezze maggiori sono ammesse le rinnovazioni, le trasformazioni e gli ampliamenti atti ad uniformare l'altezza alla volumetria esistente;
4. gli interventi di sistemazione esterna non devono compromettere il carattere e i valori ambientali presenti, in particolare le pavimentazioni devono essere eseguite con materiali tradizionali come acciottolati, pietra naturale o compatibili (dadi, sagomati ecc.). In relazione a ciò, possono essere imposte condizioni particolari per le aree private adiacenti allo spazio pubblico qualora quest'ultimo fosse oggetto di un progetto di riqualifica;
5. strutture leggere (profilati) e trasparenti (verande e simili) sono ammesse, a condizione che il loro inserimento estetico non sia di pregiudizio all'edificio o al complesso dell'agglomerato;
6. possono essere imposte condizioni particolari (adeguamento d'opere improprie, tinteggiatura, formazione dei tetti, impiego di materiali, è vietato l'uso di quelli non idonei ecc.) al fine di migliorare l'inserimento ambientale degli interventi o la protezione di spazi e edifici importanti;
7. per i posteggi valgono le norme dell'art. 51.  
La formazione d'autorimesse, all'interno di stabili esistenti o nuovi, è ammessa unicamente se non vengono compromessi i valori ambientali e se non crea pregiudizio alla circolazione (veicolare e pedonale) o all'esecuzione d'opere pubbliche;
8. distanze  
Il cambiamento di destinazione e la demolizione-ricostruzione (entro le volumetrie attuali) d'edifici abitativi esistenti (riservati casi particolari di sicurezza del traffico e d'inserimento ambientale) sono ammessi indipendentemente dalle distanze.

Per gli altri interventi fanno stato le seguenti disposizioni:

a. fra privati

⇒ per sopraelevazioni e ampliamenti:

- \* a confine o al minimo metri 1.50 se non vi sono aperture;
- \* minimo metri 1.50 da confine con aperture;
- \* in tutti i casi verso edifici su fondi confinanti:
  - minimo 3.00 metri verso un edificio principale senza aperture o in contiguità;
  - minimo 4.00 metri verso un edificio principale con aperture;
- \* verso fondi siti in altre zone di PR devono essere rispettate le distanze minime di cui ai punti precedenti.



⇒ per nuove costruzioni:

- \* principali: 2.00 metri da confine, ritenuto un minimo di 3.00 da un edificio senza aperture e di 4.00 verso un edificio con aperture.  
È permesso l'accordo fra privati per realizzare edifici contigui;
- \* accessorie: a confine o a metri 1.50 dallo stesso, ritenuto un minimo di 3.00 da edifici principali su fondi confinanti. È ammessa la contiguità;

Deroghe alle distanze per le costruzioni principali potranno essere concesse dal Municipio, se non vi si oppongono interessi generali d'inserimento ambientale o d'igiene, con l'accordo scritto del confinante, che si assume, verso altre zone di PR, la maggior distanza al fine di garantire quella tra edifici (l'accordo viene iscritto nel Registro degli indici).

Sopraelevazioni di modesta entità (massimo un metro e non oltre i 10.00 di altezza secondo i disposti del punto 3 precedente), realizzate nell'ambito di un rinnovamento dell'edificio e finalizzate al recupero di spazi abitativi, possono essere autorizzate dal Municipio, in deroga alle distanze sopraccitate, anche senza l'accordo dei confinanti;

b. verso l'area di pubblico transito

- \* dove indicati fanno stato gli arretramenti o allineamenti previsti sui piani;
- \* dove non sono indicati arretramenti o allineamenti è di regola possibile l'edificazione a confine della proprietà pubblica riservato il rispetto delle distanze tra privati.  
Il Municipio per motivi inerenti alla salvaguardia ambientale, al miglioramento o completamento del tessuto urbano e alla sicurezza del traffico, ha la facoltà di imporre degli allineamenti o degli arretramenti e concedere deroghe, alle distanze fra privati, per costruzioni prospicienti l'area pubblica (strade, posteggi, percorsi pedonali ecc.).

#### **Art. 44 Zona residenziale intensiva R int.**

È permessa la costruzione d'edifici residenziali e commerciali. Non sono ammessi negozi che vendono canapa.

Sono ammesse attività non moleste.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il II. Valgono inoltre le indicazioni e disposizioni dell'art. 53.

L'indice di sfruttamento massimo è 0.9.

L'indice d'occupazione massimo è il 35 %.

Le altezze massime sono di metri 15.00, secondo la LE, e di 18.00 al colmo.

Valgono inoltre le prescrizioni generali indicate negli articoli specifici (distanze, posteggi, aree verdi, svago e giochi ecc.).



#### **Art. 45 Zona residenziale commerciale RC**

È permessa la costruzione d'edifici residenziali e commerciali. Non sono ammessi negozi che vendono canapa.

Sono ammesse attività non moleste e laboratori e aziende artigianali a carattere locale poco molesti. Sono in ogni modo escluse infrastrutture che generano un notevole traffico o disturbi particolari alla residenza (grandi centri commerciali, discoteche, night, case d'appuntamenti ecc.).

È vietata la realizzazione d'edifici (capannoni e magazzini) che per tipologia edilizia o materiali risultano palesemente difforni da quelli residenziali. Non è ammessa la formazione di depositi a cielo aperto, possono essere autorizzate esposizioni unicamente se ordinate e indispensabili ad un'attività commerciale presente nella zona. Lungo il fronte stradale non sono ammesse edificazioni di modesta entità che non garantiscono l'obiettivo di continuità del fronte urbano.

Nelle aree indicate "ad edificazione limitata" in località Al Ronco non è di regola possibile costruire secondo le normali disposizioni di zona ma valgono le seguenti indicazioni:

- mappale 120: la parte evidenziata deve rimanere libera da edificazioni.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il III. Valgono inoltre le indicazioni e disposizioni dell'art. 53. I locali d'abitazione devono, per quanto possibile, essere posizionati sul lato opposto della fronte di rumore.

L'indice di sfruttamento massimo è 0.8. Per scopi abitativi l'i.s. non potrà superare lo 0.4.

L'indice d'occupazione massimo è il 40 %.

Per scopi puramente commerciali e limitatamente al piano terreno (altezza massima 5.00 metri), l'indice d'occupazione può essere portato al 50 %.

Le altezze massime sono di metri 10.50, secondo la LE, e di 13.50 al colmo.

Per le distanze da confine privato valgono le norme dell'art. 6.2.

Per favorire un fronte compatto, caratteristico di un asse urbano, l'edificazione sui confini perpendicolari alle strade potrà avvenire anche a confine, riservate le distanze da costruzioni esistenti. Colui che costruirà successivamente potrà edificare in contiguità o dovrà mantenere una distanza minima di metri 6.

Valgono inoltre le prescrizioni generali indicate negli articoli specifici (distanze, posteggi, aree verdi, svago e giochi ecc.).

#### **Art. 46 Zona residenziale semi intensiva R s-int.**

È permessa la costruzione d'edifici residenziali e commerciali. Non sono ammessi negozi che vendono canapa nelle località Croce-Piedeselve e Valigia-Cadempino di sotto.

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. È vietata la formazione di depositi a cielo aperto e edifici (capannoni e magazzini) che per tipologia edilizia o materiali risultano palesemente difforni da quelli residenziali.

Nelle aree indicate "ad edificazione limitata" in località Al Ronco non è di regola possibile costruire secondo le normali disposizioni di zona ma valgono le seguenti indicazioni: mappale 120: la parte evidenziata deve rimanere libera da edificazioni.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il II. Valgono inoltre le indicazioni e disposizioni dell'art. 53.



L'indice di sfruttamento massimo è 0.7.

L'indice d'occupazione massimo è il 35 %.

Le altezze massime sono di metri 10.50, secondo la LE, e di 13.50 al colmo.

Sono ammesse costruzioni su grandi superfici - Piano di quartiere facoltativo (art. 8).

Valgono inoltre le prescrizioni generali indicate negli articoli specifici (distanze, posteggi, aree verdi, svago e giochi ecc.).

#### **Art. 47 Zona residenziale estensiva R est.**

È permessa la costruzione d'edifici residenziali e commerciali. Non sono ammessi negozi che vendono canapa.

Possono essere installate unicamente attività e aziende non moleste.

È vietata la formazione di depositi a cielo aperto e edifici (capannoni e magazzini) che per tipologia edilizia o materiali risultano palesemente difforni da quelli residenziali.

Nelle aree indicate "ad edificazione limitata" in località Al Ronco non è di regola possibile costruire secondo le normali disposizioni di zona ma valgono le seguenti indicazioni:

- mappale 355. Non sono di regola ammesse nuove edificazioni. Piccole costruzioni, per bisogni fondati, e interventi sull'abitazione esistente possono essere autorizzati se non viene compromesso il valore ambientale dell'area;
- mappale 120. Sul lato a monte del mappale 119 l'edificazione è libera da vincoli, qualora sull'attuale fondo, mappale 120, siano costruiti edifici singoli. Se sul fondo s'intendessero realizzare delle case a schiera, l'area in oggetto potrà essere edificata con una sola abitazione mono o bifamiliare.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il II. Valgono inoltre le indicazioni e disposizioni dell'art. 53.

L'indice di sfruttamento massimo è 0.5.

L'indice d'occupazione massimo è il 35 %.

Le altezze massime sono di metri 7.50, secondo la LE, e di 10.50 al colmo.

Le abitazioni contigue (case a schiera) sono ammesse solo fino ad un massimo di due unità abitative.

Valgono inoltre le prescrizioni generali indicate negli articoli specifici (distanze, posteggi, aree verdi, svago e giochi ecc.).

#### **Art. 48 Zona artigianale Ar**

È permessa la costruzione d'edifici a carattere industriale, artigianale e commerciale che presentano delle attività e immissioni poco moleste. In questa area deve essere rispettato l'art. 31 (misure di protezione) dell'ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc del 28.11.1998). Chi costruisce o modifica impianti o vi esercita altra attività che rappresenta un pericolo per le acque deve adottare le misure di protezione delle acque imposte dalle circostanze, in particolare deve:

- a. adottare le misure di cui all'Allegato 4 cifra 2;
- b. predisporre i necessari dispositivi di sorveglianza, di allarme e di intervento.

In questo senso sono quindi escluse la costruzione di impianti che costituiscono un pericolo per le acque, le installazioni moleste che per loro natura possono provocare esalazioni di fumo, gas maleodoranti, ricadute di pulviscolo, rumori e infrastrutture che generano un



notevole traffico (grandi centri commerciali, discoteche ecc.). Non sono ammessi negozi che vendono canapa nelle località Mulino, Pigione, Al Loco e Tornella.

Per le installazioni o depositi a cielo aperto il Municipio può imporre degli interventi di sistemazione o mascheramento, se particolarmente disturbanti dal profilo delle immissioni o del decoro.

Sono ammesse unicamente le abitazioni destinate al personale di sorveglianza.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il III. Valgono inoltre le indicazioni e disposizioni dell'art. 53.

L'indice di sfruttamento massimo è 1.2.

L'indice d'occupazione massimo è il 60 %.

L'altezza massima è di 13.00 metri.

La distanza minima da confine è di 5.00 metri. Per costruzioni sul medesimo fondo, in deroga all'art. 6.1, è sufficiente una distanza minima di 6.00 metri. Pensiline ad esclusivo uso di posteggio (non a scopi commerciali) possono essere autorizzate a confine o ad una distanza minima di metri 1.50, a condizione che non sono più alte che 3.00 metri.

Valgono inoltre le prescrizioni generali indicate negli articoli specifici (distanze, posteggi, aree verdi ecc.).

#### **Art. 48bis Comparto di studio – Nuovo accesso Lamone-Cadempino e Park&Rail**

E' permessa la costruzione di edifici residenziali e commerciali. Sono ammesse attività non moleste.

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

L'indice di sfruttamento massimo è 0.7.

L'indice di occupazione massimo è il 30%.

Il numero massimo dei piani ammesso è di 5 compresi il pian terreno.

L'altezza massima è di ml 16.00.



## TABELLA INDICATIVA DELLE DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE

(Valgono le disposizioni espone nelle Norme delle singole zone)

ZONE	N	R int.	RC	R s-int.	R est.	Ar	
Altezza massima dei fabbricati	m	10.00	15.00	10.50	10.50	7.50	13.00
Altezza massima al colmo	m	---	18.00	13.50	13.50	10.50	---
Indice di sfruttamento massimo		---	0.9	0.8	0.7	0.50	1.2
Indice di occupazione massimo		---	35%	vedi art. 45	35%	35%	60%
Distanze verso il fondo privato	vedi art. 43	vedi art. 6.2 *				vedi art. 48	
Piano di quartiere facoltativo (v. art. 8)	no	no	no	si	no	---	
Attività moleste	no	no	no	no	no	no	
Attività poco moleste	no**	no	sì	no**	no	sì	
Attività non moleste	sì	sì	sì	sì	sì	sì	
Gradi di sensibilità art. 43 OIF	II	II	III	II	II	III	

\* v. anche art. 45

\*\* possono essere tollerate aziende artigianali a carattere locale



## C. PIANO DEL TRAFFICO

### **Art. 49** Infrastrutture del traffico: strade, posteggi, percorsi pedonali ecc.

Le infrastrutture del traffico d'interesse comunale indicate dal Piano Regolatore sono:

• strada di collegamento principale	SCP
• strada di raccolta	SR
• strada di servizio	SS
• strada di servizio particellare	SSp
• strada privata di servizio particellare	Spsp
• strada pedonale	SP
• posteggi	P
• fermate trasporti pubblici	
• percorsi pedonali (passaggi, vicoli, sentieri)	

Le particolarità tecniche delle nuove opere pubbliche saranno precisate nell'ambito dei progetti esecutivi. Di regola le caratteristiche tecniche dei singoli interventi segnati sul piano sono vincolanti per gli Enti realizzatori.

Sono possibili interventi di moderazione del traffico, lungo le SCP e SR, espressamente previsti nel piano. Per le altre strade di competenza comunale, le opere di moderazione del traffico sono attuabili normalmente.

Per le strade private di servizio particellare il Comune non prevede interventi diretti. Le stesse dal profilo edilizio-edificatorio sono considerate "strade aperte al pubblico".

I tracciati dei percorsi pedonali sono vincolanti all'interno delle zone edificabili e indicativi all'esterno. Il Municipio, tenuto conto delle necessità e delle condizioni locali, stabilirà la loro larghezza di volta in volta.

I pedonali passanti su terreno privato possono essere considerati secondo i casi unicamente dei "diritti di passo". Per ogni cambiamento, come pure per la sistemazione del fondo, deve essere inoltrata regolare domanda al Municipio che rilascerà un'autorizzazione d'esecuzione.

### **Art. 50** Accessi

Gli accessi a strade o piazze pubbliche non devono arrecare disturbo alla circolazione. Per motivi connessi alla sicurezza del traffico, il Municipio può imporre l'ubicazione degli stessi, l'obbligo a due o più proprietari di formare un accesso comune o altre misure ritenute necessarie.

In particolare:

- autorimesse chiuse, con accessi diretti sulle strade pubbliche, e cancelli o catene di delimitazione devono essere arretrati di almeno 5.00 metri dal limite esterno del campo stradale, marciapiede o banchina. Per accessi a edifici commerciali, artigianali e simili è necessario il rispetto di una distanza maggiore atta a permettere la fermata degli automezzi pesanti su terreno privato.

Deroghe possono essere concesse per cancelli o porte con comando a distanza i vari tipi di strade di servizio;



- b. è di regola vietata, in special modo per strade con traffico intenso, la formazione di file d'accessi diretti ad autorimesse e posteggi che creano un fronte plurimo d'immissione. In questi casi si devono concentrare i punti d'entrata e uscita;
- c. lungo la strada principale e quelle di raccolta si deve, di regola, disporre all'interno del fondo privato di piazzole di manovra in modo che non vi siano intralci al traffico e pericoli per la circolazione;
- d. non sono ammessi scoli d'acque provenienti da accessi privati verso le strade pubbliche. I privati devono, dove necessario, realizzare delle canalette o caditoie al limite della proprietà;
- e. l'apertura d'accesso, della proprietà privata, deve essere opportunamente delimitata (p. es. con una fila di dadi segna bordo). Può essere imposta la pavimentazione per una profondità minima di 5.00 metri;
- f. le porte e i cancelli devono aprirsi verso l'interno della proprietà;
- g. qualora esigenze di sicurezza del traffico lo richiedessero, possono essere imposte condizioni particolari in merito ai raggi di raccordo, alle pendenze, alle dimensioni ecc.

Il Municipio ha la facoltà, nel rispetto della sicurezza della circolazione, di concedere deroghe per casi eccezionali (dove vi è un'impossibilità oggettiva al rispetto delle normative, per opere esistenti e nell'agglomerato compatto) o imporre misure più restrittive ed eventualmente ordinare la sistemazione, a spese degli interessati, di quegli accessi esistenti particolarmente pericolosi dal profilo del traffico.

Resta riservato il giudizio delle competenti Autorità per quanto concerne le strade cantonali.

## **Art. 51 Autorimesse e posteggi**

1. Per costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e rinnovazioni sostanziali è obbligatoria la formazione di posteggi per autoveicoli, dimensionati secondo le norme VSS 640 290 e allegato (Unione svizzera dei professionisti della strada).

Il numero di posteggi necessari è stabilito sulla base del fabbisogno massimo di riferimento adattato alla situazione locale, per quanto attiene alla qualità del trasporto pubblico.

La determinazione dei posteggi secondo il fabbisogno massimo di riferimento è eseguita in base ai seguenti parametri:

- a. per appartamenti:  
le necessità vengono valutate per singoli appartamenti/abitazioni.  
Il fabbisogno è:
  - 1 posto auto ogni mq 100 di superficie utile lorda (SUL). Ogni frazione superiore crea la necessità di un ulteriore posto auto;
  - minimo 2 posteggi per abitazione monofamiliare;
  - per edifici con 4 o più appartamenti o quartieri residenziali unitari, dovranno essere previsti posteggi per gli ospiti pari ad un ulteriore 10 %;

lettere da b. a f. riferite al calcolo del fabbisogno, così come i riferimenti alla politica dei trasporti: abrogati a seguito applicabilità Rcgp dal 1.1.2006, sostituito dal RLst dal 1.1.2012



Il numero di posteggi necessari equivale a quelli che devono e possono essere eseguiti. Alla presenza di richieste di un numero superiore di posteggi, la situazione potrà essere valutata alla luce di bisogni particolari dimostrabili.

2. Deroghe possono essere concesse dal Municipio qualora la formazione di posteggi o autorimesse risultasse oggettivamente impossibile o in contrasto con la conservazione dei valori storico-ambientali del nucleo.

In tale caso il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo compensativo pari al 25 % del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno, computato su di una superficie media di mq 20 per posto auto. Qualora dopo il pagamento del contributo sostitutivo si riesca ad avere a disposizione il parcheggio, l'interessato può richiedere la restituzione dell'importo pagato, entro 10 anni dall'inizio del bisogno del posteggio. La stessa è concessa in forma integrale se il posteggio viene messo a disposizione entro i primi due anni, successivamente s'applica una riduzione progressiva del 10 % ogni anno.

3. Valgono inoltre i seguenti disposti:

a. *(abrogato a seguito applicabilità Rcpp dal 1.1.2006, sostituito dal RLst dal 1.1.2012);*

b. *(abrogato a seguito applicabilità Rcpp dal 1.1.2006, sostituito dal RLst dal 1.1.2012);*

c. i posteggi necessari possono essere:

- realizzati in proprio o in comune con altri proprietari;
- messi a disposizione (mediante convenzione, diritto di superficie ecc.) da terzi che ne dispongono in eccedenza;
- eseguiti su fondi non direttamente toccati dall'edificazione, purché posti a una distanza ragionevole (massimo circa 200 metri).

A dipendenza dei casi sul "Registro degli indici" (art. 38b LE e 40a RLE) viene iscritto un vincolo di destinazione a favore della parcella gravante. Una modifica di tale vincolo può essere ottenuta unicamente mettendo a disposizione nuovi posteggi o pagando il relativo contributo compensativo;

- d. gli spazi di manovra e d'accesso alle autorimesse e ai posteggi demarcati possono essere computati quali aree di parcheggio unicamente se siti lungo i vari tipi di strade di servizio e a condizione che non sia pregiudicata la sicurezza della circolazione;
- e. i posteggi realizzati direttamente a lato delle strade non devono pregiudicare la sicurezza della circolazione. Alla presenza di potenziali pericoli, il Municipio può imporre il rispetto di un opportuno arretramento o l'esecuzione del necessario spazio di manovra.



## D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO

### **Art. 52 Attrezzature e edifici d'interesse pubblico AP-EP**

Sono ammesse le costruzioni e le infrastrutture a carattere pubblico espressamente previste sui piani o compatibili con la destinazione indicata.

- Per le distanze verso fondi privati fanno stato le norme dell'art. 6.2, ad eccezione delle infrastrutture all'interno o limitrofe alla zona degli agglomerati compatti per le quali valgono i disposti dell'art. 43.
- Le edificazioni pubbliche devono rispettare, di regola, le indicazioni normative prescritte per le zone limitrofe e inserirsi armoniosamente e correttamente con le stesse e con le infrastrutture esistenti.

Per gli edifici pubblici valgono i seguenti parametri:

- \* chiesa: sono ammessi interventi dettati da esigenze giustificate;
- \* per le costruzioni interessanti l'area a nord del centro sportivo (spogliatoio, sale riunioni, magazzini comunali ecc.) è ammessa un'altezza massima di 10.00 metri e un I.o. del 60 %;
- \* per la scuola dell'infanzia è ammessa un'altezza di 10.00 metri e un I.o. del 40 %;
- \* per il comparto "Centro civico e spazi aggregativi" è ammessa per lo stabile principale un'altezza di 12.50 metri, riservato il rispetto di una quota massima di 331.50 msm. e per gli altri edifici un'altezza massima di 8 ml; inoltre vale un I.e. = 2.5 e un I.o. del 40%;
- \* per l'area dei campi sportivi è ammesso un I.o. del 20 %. L'altezza ammessa è di metri 4.00, ad eccezione della copertura della pista di pattinaggio per la quale è ammessa un'altezza di metri 10.00; altezza
- \* i rifugi pubblici nell'area del parco giochi sono previsti sotterranei.

Per le altre attrezzature pubbliche: le edificazioni e gli impianti sono ammessi in funzione delle specifiche necessità. In generale è ammesso un ulteriore I.o. del 20% e un'altezza massima di metri 4.00, con possibilità di deroga all'altezza stessa per esigenze giustificate (impianti tecnici).

- Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per le superfici AP-EP in cui sono contenuti o previsti locali sensibili al rumore è il II. Per il resto delle AP-EP, dove non vi sono o probabilmente non sorgeranno locali sensibili al rumore, non è attribuito nessun grado di sensibilità.  
Valgono inoltre le indicazioni e disposizioni dell'art. 53.
- Valgono inoltre le prescrizioni generali indicate negli articoli specifici (distanze, posteggi ecc.).



## **E. PIANO DEI GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE**

### **Art. 53 Gradi di sensibilità**

Per gli edifici siti entro l'area esposta ad immissioni foniche superiori ai valori limite d'esposizione al rumore, stabiliti in funzione dei gradi di sensibilità delle varie zone, si dovranno valutare, già in fase di progettazione, gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi affinché, nei locali sensibili al rumore, tali limiti non siano superati. Si applicano inoltre l'art. 31 e il capitolo 6 OIF.

In particolare il committente nella domanda di costruzione deve indicare:

- a. il carico fonico esterno;
- b. l'utilizzazione dei locali;
- c. gli elementi edili esterni e quelli di separazione dei locali sensibili al rumore corredati dalle loro caratteristiche foniche;
- d. il calcolo di verifica del rispetto delle esigenze minime secondo la Norma SIA 181 "La protezione dal rumore nelle costruzioni edilizie".



## V. DISPOSIZIONI FINALI E PROCEDURA

### **Art. 54** Deroghe

Il Municipio può concedere deroghe, al fine d'evitare situazioni contrarie al sentimento della giustizia e casi di rigore manifestamente non voluti, qualora siano adempiute cumulativamente le seguenti condizioni:

- \* rispetto dello spirito del PR;
- \* situazione particolare;
- \* il contrasto non pregiudica in modo apprezzabile l'interesse pubblico o quello dei vicini (in quanto norme giuridiche li tutelino).

Le motivazione della concessione della deroga devono essere esaurientemente indicati nella decisione, che va trasmessa anche ai confinanti in presenza di deroghe che ne coinvolgano gli interessi.

### **Art. 55** Entrata in vigore

Le presenti Norme d'attuazione entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato e abrogano quelle del PR del 13 aprile 1976 e successive varianti.

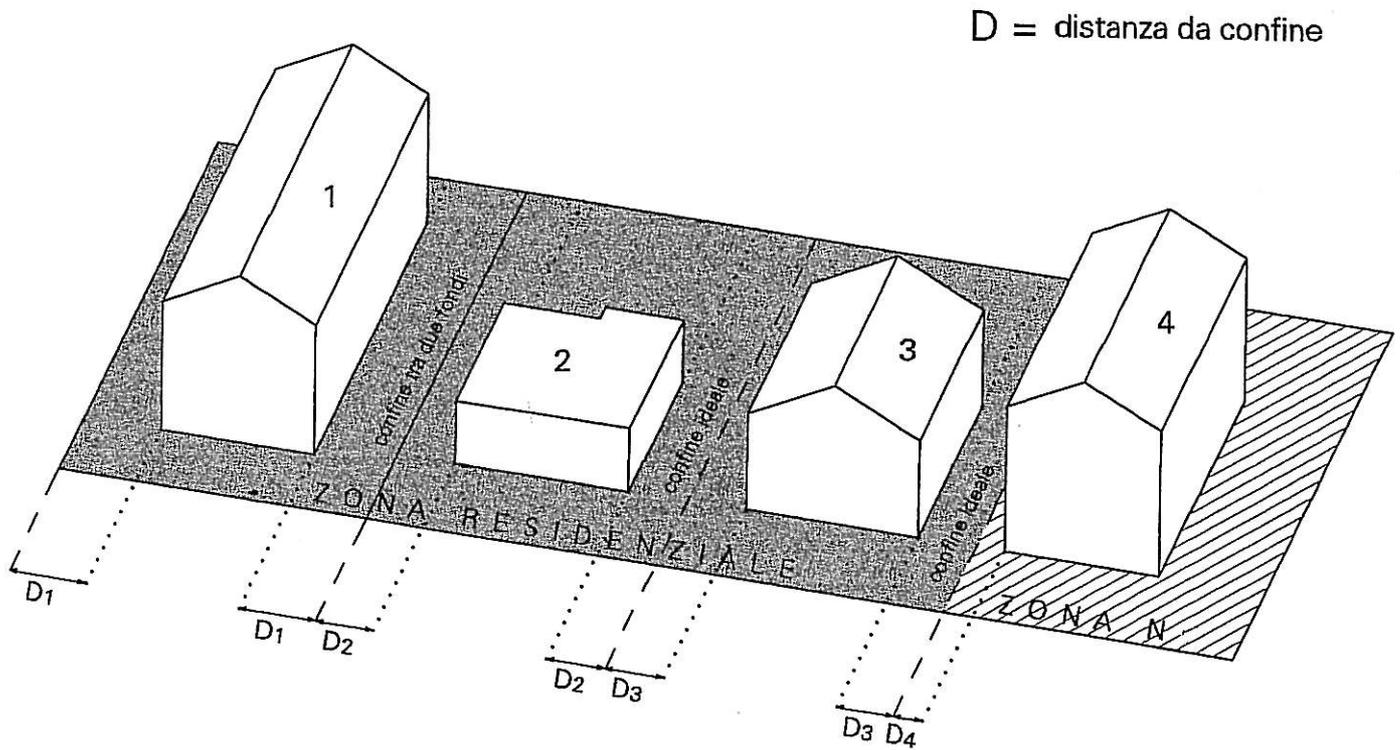
# SCHIZZI ILLUSTRATIVI

## Art. 6 Distanze

### 6.1 Distanze tra edifici

La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine.

Tra edifici, sullo stesso fondo o siti in diverse zone di PR, è da considerare un confine ideale.

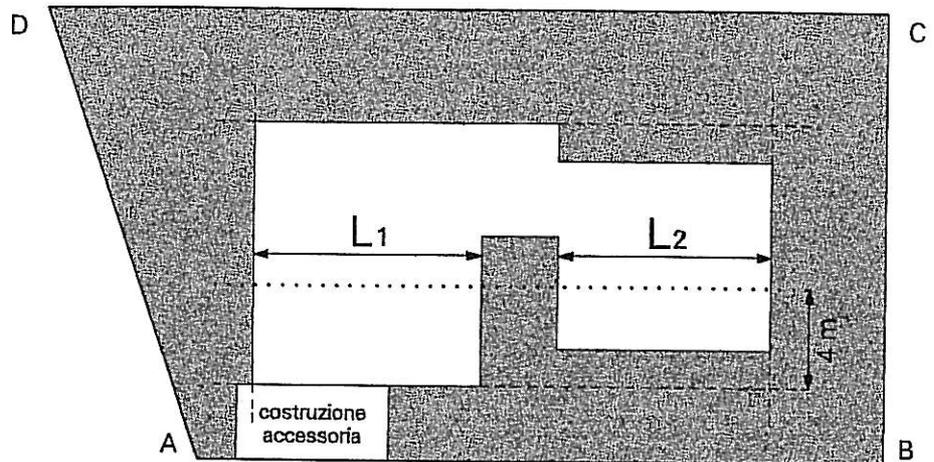


# SCHIZZI ILLUSTRATIVI

## Art. 5 Definizioni

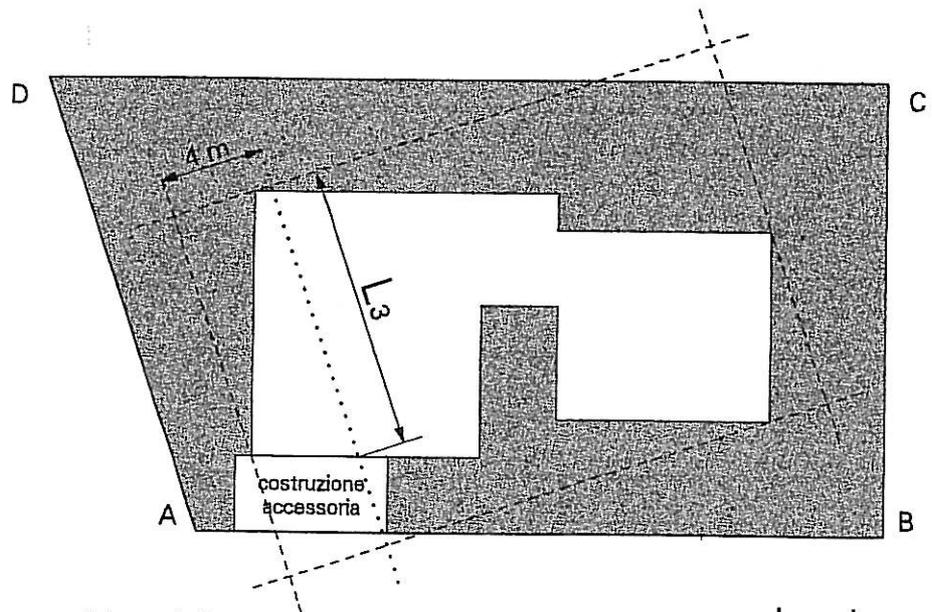
### 5.5 Lunghezza della facciata

Per il calcolo della distanza da confine si considera quale lunghezza della facciata il lato del rettangolo che circoscrive l'edificio parallelo alla proprietà.  
Tale misura non è calcolata per le parti arretrate dall'edificio principale di 4,00 metri.



Lunghezza facciata per il lato A-B :

$$L = L_1 + L_2$$



Lunghezza facciata per il lato A-D:

$$L = L_3$$

Analogamente si procederà per gli altri lati della parcella.

Oss. Le costruzioni accessorie non sono computate nè per determinare la lunghezza della facciata nè ai fini di stabilire le parti arretrate da non calcolare.

# SCHIZZI ILLUSTRATIVI

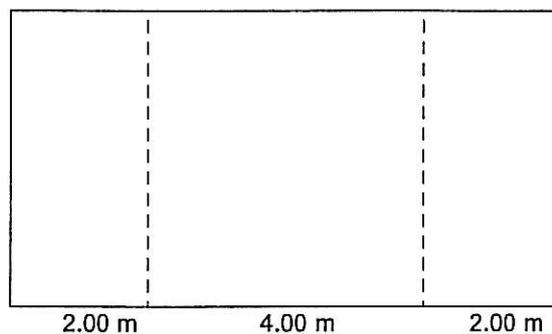
## ALTEZZE DEI LOCALI

### MANSARDE (art. 22)



altezza laterale  
minimo 1.20 m

minimo la metà della superficie  
del pavimento

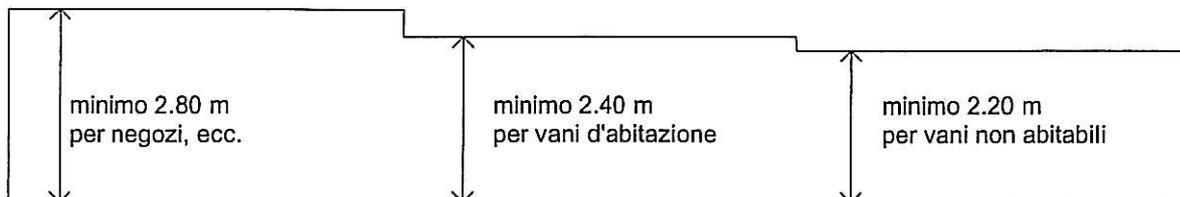


Pianta tetto a due falde

N.B. Per i tetti a più falde si faranno  
i calcoli proporzionatamente alla superficie  
del pavimento.

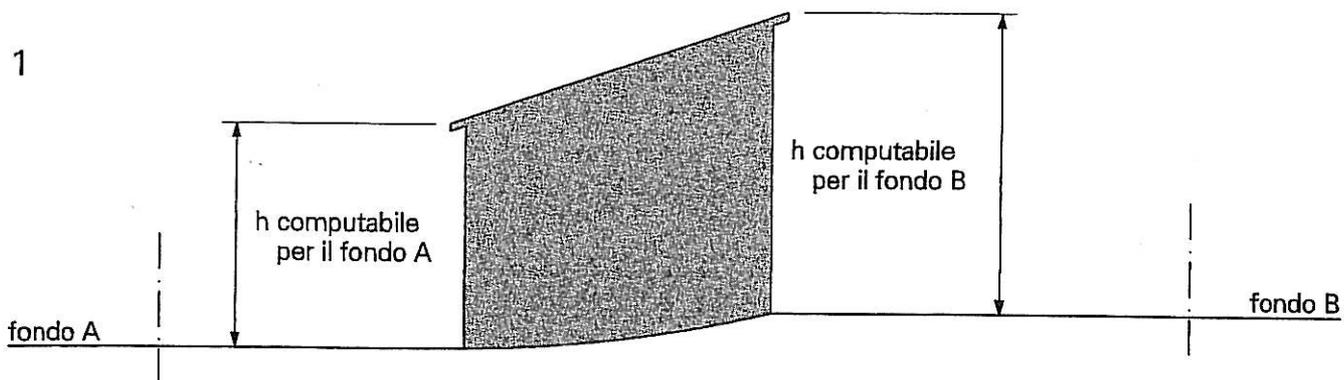
### ALTRI LOCALI (art. 23)

#### ALTEZZA LIBERA

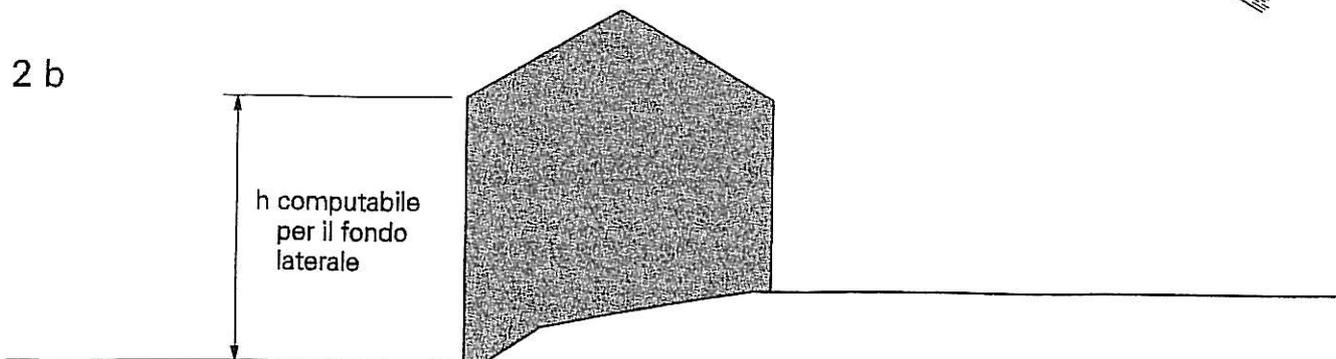
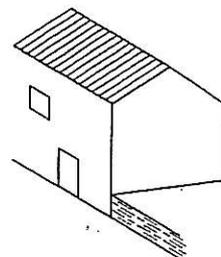
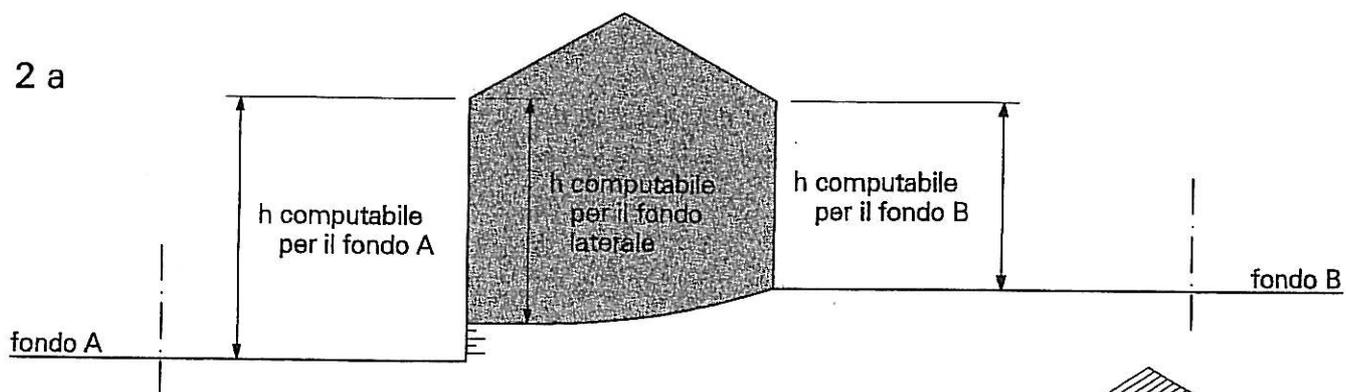


# SCHIZZI ILLUSTRATIVI

## MODO DI MISURARE L'ALTEZZA ( CASI PARTICOLARI )

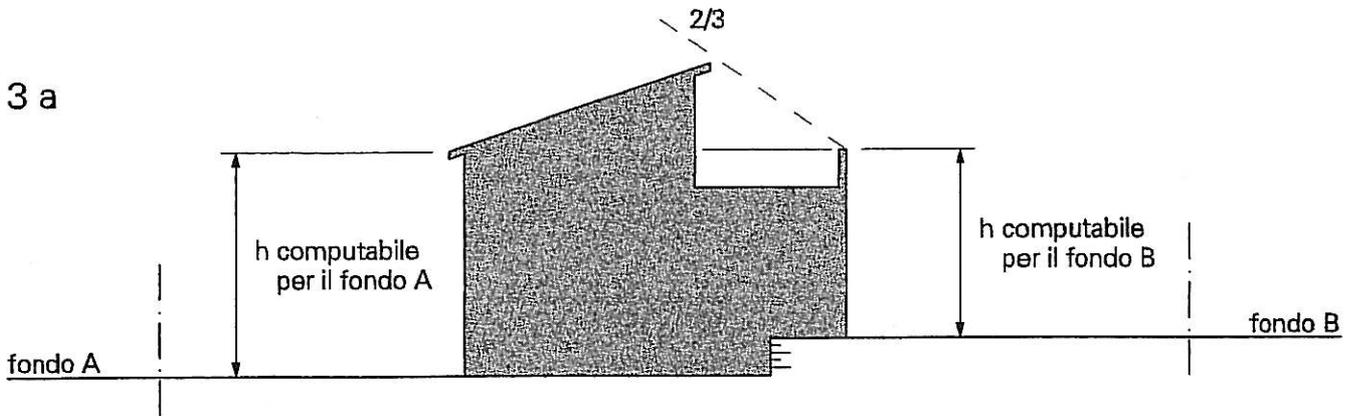


L'altezza (h) computabile per il fondo laterale corrisponde all' h più elevata.

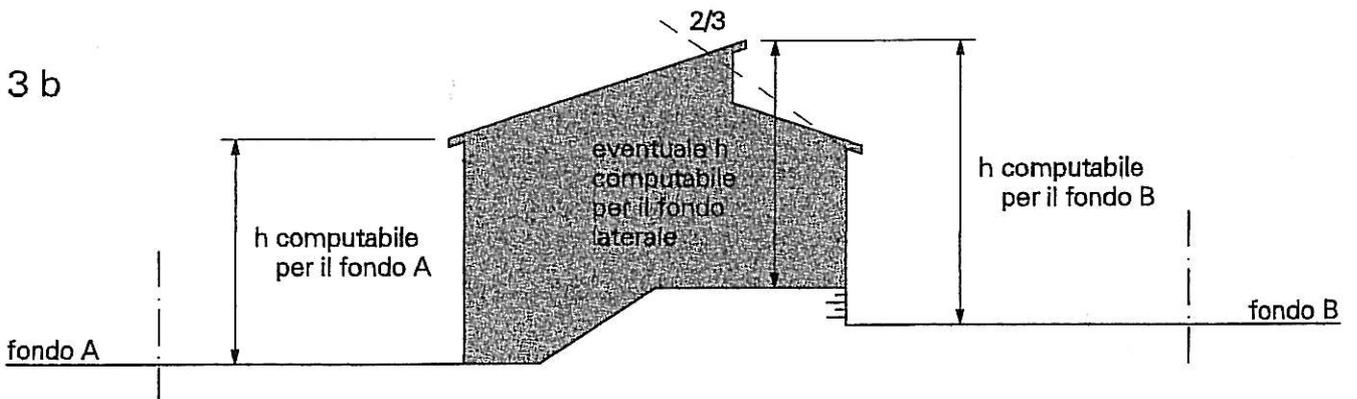


# SCHIZZI ILLUSTRATIVI

## MODO DI MISURARE L'ALTEZZA ( CASI PARTICOLARI )



L'altezza (h) computabile per il fondo laterale corrisponde all' h più elevata.



In tutti i casi l'altezza (h) computabile per il fondo laterale corrisponde all' h più elevata.

Corpi costruttivi (tecnici esclusi) sporgenti oltre la falda del tetto o dei parapetti non vengono computati ai fini dell'altezza dell'edificio quando non sporgono dal profilo dei 2/3 stabilito dal filo superiore di ogni facciata.

Gli attici sono conteggiati ai fini dell'altezza ( art. 43 RLE ).



**architettura  
urbanistica  
territorio  
economia**

tel +41 91 825 82 21  
fax +41 91 825 82 22

ch-6780 airolo - via stazione /cp 01  
ch-6501 bellinzona - viale stazione 9 /cp 2150

info@studiohabitat.ch  
www.studiohabitat.ch



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR

Proposte dal Municipio	il 9 dicembre 2002
adottate del Consiglio Comunale	il 27 maggio 2003
approvate dal Consiglio di Stato con ris. no. 5943	il 21 dicembre 2004
e ris. no. 2921	il 14 giugno 2005

SUCCESSIVE MODIFICHE :	1. variante	2. variante	3. variante
adottate del Consiglio Comunale il	15.05.06	--	17.12.2012
decisione del TCA		11.07.2008	
approvate dal Consiglio di Stato il	19.09.06	23.12.2008	07.05.2013
con risoluzione	no. 4431	no. 6697	no. 2404

**francesca pedrina**  
architetto ethz reg-a sia otia  
pianificatrice ethz-nds reg-a fsu

**fabio pedrina**  
economista lic. oec publ.  
pianificatore ethz-nds reg-a fsu