



# PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI MONTEGGIO

## NORME D'ATTUAZIONE

approvate dal Consiglio di Stato il 17.10.2006 e agg. 12.11.2014

*Edizione novembre 2014*



studio habitat.ch  
architettura  
urbanistica  
territorio  
economia

**studio habitat.ch**

---



## INDICE

---

<b>I.</b>	<b>NORME INTRODUTTIVE .....</b>	<b>1</b>
	Art. 1 Base legale, legislazione applicabile .....	1
	Art. 2 Oggetto .....	1
	Art. 3 Comprensorio .....	1
	Art. 4 Componenti del PR .....	1
<b>II.</b>	<b>NORME EDIFICATORIE GENERALI .....</b>	<b>2</b>
	Art. 5 Definizioni .....	2
	Art. 6 Distanze .....	3
	Art. 7 Formazione d'accessi a locali interrati .....	6
	Art. 8 Recupero e trasformazione d'edifici esistenti nelle zone residenziali .....	6
	Art. 9 Aree verdi .....	7
	Art. 10 Formazione aree di svago .....	7
	Art. 11 Altezze delle costruzioni .....	7
	Art. 12 Manufatti interrati .....	8
	Art. 13 Sistemazione del terreno e muri di sostegno .....	8
	Art. 14 Recinzioni .....	9
	Art. 15 Piantagioni .....	9
	Art. 16 Misure di sicurezza e prevenzione .....	10
	Art. 17 Norme sulla manutenzione, la sicurezza, l'igiene e il decoro .....	10
	Art. 18 Energia .....	10
<b>III.</b>	<b>NORME IGIENICHE .....</b>	<b>12</b>
	Art. 19 Vani d'abitazione .....	12
	Art. 20 Vani non abitabili .....	12
	Art. 21 Locali sotterranei e semi interrati .....	12
	Art. 22 Mansarde .....	12
	Art. 23 Dimensione dei vani .....	12
	Art. 24 Finestre .....	13
	Art. 25 Parapetti .....	13
	Art. 26 Servizi igienici .....	13
	Art. 27 Sfiatatoi, pluviali ecc. verso aree di pubblico passaggio .....	13
	Art. 28 Edifici e locali pubblici .....	13



<b>IV. PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....</b>	<b>14</b>
<b>A. PIANO DEL PAESAGGIO .....</b>	<b>14</b>
Art. 29 Area forestale .....	14
Art. 30 Zona agricola .....	14
Art. 31 Zona senza destinazione specifica .....	15
Art. 32 Zone soggette a pericoli naturali (zone pericolose) ZP.....	15
Art. 33 Zona naturale protetta ZNP.....	16
Art. 34 Zona di protezione della natura - Elementi naturali protetti NA.....	16
Art. 35 Zona di protezione del paesaggio PA.....	19
Art. 36 Punti di vista e protezione della visuale.....	20
Art. 37 Paesaggi con edifici e impianti degni di protezione .....	20
Art. 38 Bene naturale NA.....	25
Art. 39 Beni culturali BC .....	25
Art. 40 Perimetro di rispetto per il bene culturale d'interesse cantonale.....	26
Art. 41 Zona d'interesse archeologico e beni archeologici.....	26
Art. 42 Zone di protezione delle acque .....	26
Art. 43 Depositi.....	27
Art. 44 Estrazioni .....	27
Art. 44a Manutenzione dei fondi .....	27
<b>B. PIANO DELLE ZONE .....</b>	<b>27</b>
Art. 45 Territorio fuori delle zone edificabili .....	27
Art. 46 Zone edificabili .....	28
Art. 46a Tabella riassuntiva delle prescrizioni edificatorie per le zone .....	28
Art. 47 Zona dei nuclei tradizionali NV.....	29
Art. 48 Zona residenziale semi-intensiva RSI .....	31
Art. 49 Zona residenziale estensiva RE.....	31
Art. 50 stralciato .....	31
Art. 51 Zona residenziale commerciale RC .....	31
Art. 52 Zona artigianale-commerciale Ar-C.....	31
Art. 53 Zona artigianale-industriale di Molinazzo Ar-I.....	32
Art. 54 Zona per campeggio .....	32
Art. 55 Zona cava-discarda località Fonderia ZCD.....	32
Art. 56 Zona per infrastrutture alberghiere.....	35
Art. 57 Comparto villaggio Pro Juventute .....	35
<b>C. PIANO DEL TRAFFICO .....</b>	<b>36</b>
Art. 58 Infrastrutture del traffico: strade, posteggi, piazze di giro, di scambio, percorsi pedonali.....	36
Art. 59 Accessi .....	36
Art. 60 Autorimesse e posteggi .....	37



<b>D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO .....</b>	<b>39</b>
Art. 61 Attrezzature e edifici d'interesse pubblico AP-EP .....	39
Art. 62 Zona per attrezzature private d'interesse pubblico APIP .....	40
Art. 63 Comparto golf d'interesse cantonale "La Pampa" .....	40
<b>E. GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE .....</b>	<b>41</b>
Art. 64 Gradi di sensibilità .....	41
Art. 64a Piano dei servizi pubblici .....	41
<b>V. DISPOSIZIONI FINALI .....</b>	<b>42</b>
Art. 65 Deroghe .....	42
Art. 66 Entrata in vigore .....	42

## ALLEGATI

### Schizzi illustrativi

- |   |  |            |
|---|--|------------|
| - | Modo di misurare l'altezza (casi particolari) – art. 5.1 | pag. A e B |
| - | Definizioni: lunghezza della facciata - art. 5.5         | pag. C     |
| - | Distanze tra edifici - art. 6.1                          | pag. D     |



## TABELLA DELLE ABBREVIAZIONI

<b>LPT</b>	Legge federale sulla pianificazione del territorio (22 giugno 1979)
<b>OPT</b>	Ordinanza sulla pianificazione del territorio (28 giugno 2000)
<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>OEIA</b>	Ordinanza concernente l'esame d'impatto ambientale (19.10.1988)
<b>OTR</b>	Ordinanza tecnica sui rifiuti (10.12.1990)
<b>LPN</b>	Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio (1° luglio 1966)
<b>LPAc</b>	Legge Federale sulla protezione delle acque (24 gennaio 1991)
<b>OPAc</b>	Ordinanza sulla protezione delle acque (28 ottobre 1998)
<b>LAC</b>	Legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero
<b>UFAEG</b>	Ufficio federale delle acque e della geologia
<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
<b>IST</b>	Istituto di scienze della terra



## 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 della natura e del paesaggio, 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	1:2'500
• inventario degli edifici situati fuori delle zone edificabili		
• 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 e diverse

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).*

Per le definizioni e la casistica inerenti ai concetti di rinnovazione, trasformazione, ricostruzione, ampliamento e riattamento ci si rimette alla dottrina e giurisprudenza vigente.

#### **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 interessanti un singolo fondo, distribuito su più zone, 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. Gli indici sono conteggiati proporzionalmente alle superfici e cumulabili fra loro.

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

#### **5.3.** Molestia

Si distinguono attività/contenuti non molesti, poco molesti, e molesti:

- a. non molesti: sono quelli che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare;
- b. poco molesti: sono quelli funzionanti durante le ore diurne e che provocano ripercussioni con frequenza discontinua e limitata nel tempo;
- c. attività/contenuti con ripercussioni più marcati sono considerati molesti.

Ogni azienda o attività deve inoltre rispettare i limiti stabiliti dalla LPAmb e rispettive Ordinanze d'applicazione.

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

Sono accessorie costruzioni 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, compresi gli interventi di sistemazione esterna, superiore a 3.00 metri, rispettivamente 4.00 al colmo;



- non sono più lunghe di 10.00 metri (per posteggi coperti, sorretti da pilastri, 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 almeno 4.00 metri (*v. schizzo illustrativo in appendice*).

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

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

### **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'adozione del PR (26 ottobre 1977), deve essere di almeno 6.00 metri, ritenuto che la nuova costruzione rispetti quella da confine prescritta dalle presenti norme. Nel rispetto della distanza da confine, possono essere concesse deroghe a quella tra edifici, di metri 6.00, nel caso sia 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 20.00 metri di lunghezza (art. 5.5):
  - 3.00 metri per edifici fino a 8.00 d'altezza;
  - 4.00 metri per edifici sopra gli 8.00 d'altezza;
- se la facciata supera i 20.00 metri di lunghezza, le distanze minime di cui al precedente capoverso devono essere aumentate di un metro;

b. nelle zone NV, Ar-C, Ar-I e per il comparto della cava-discarda valgono le distanze previste nei rispettivi articoli;

c. per gli interventi sugli edifici situati fuori delle zone edificabili, interessati dall'Inventario, sono riservate le norme dell'art. 37.



### 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.

Nelle zone NV, Ar-C, Ar-I e per il comparto della cava-discardica valgono le distanze previste nei rispettivi articoli.

### 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).

Nelle zone NV, Ar-C, Ar-I e per il comparto della cava-discardica valgono le distanze previste nei rispettivi articoli.

### 6.2.3 *Deroga alla 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.

Nelle zone NV, Ar-C, Ar-I e per il comparto della cava-discarica valgono le distanze previste nei rispettivi articoli.

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 interrate 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, 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 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 dimensione) prima dell'entrata in vigore del PR (1977) 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 dei nuclei tradizionali.

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

Al fine di garantire la protezione contro le piene e il mantenimento delle funzioni naturali delle acque tutte le costruzioni (edifici, impianti, muri di cinta e di sostegno), compatibilmente con la destinazioni di zona, così come le modifiche dello stato del terreno deve essere rispettato lo spazio di pertinenza dei corsi d'acqua stabilito nel Piano delle zone.

In assenza di siffatte linee, valgono le disposizioni transitorie della modifica dell'11 maggio 2011 dell'OPAc.

### 6.4. Distanze dal bosco

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

## 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 1.00, 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 **Recupero e trasformazione d'edifici esistenti nelle zone residenziali**

Per il recupero e la trasformazione a scopo abitativo d'edifici nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti facilitazioni, a condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni, che la costruzione esistesse prima dell'entrata in vigore del PR (1977) e che non sia intervenuto un frazionamento o un trasferimento dell'I.s.:

- per vecchi edifici rustici (ex stalle e simili) la trasformazione può essere permessa indipendentemente dalle distanze prescritte dall'art. 6.2 a condizione che sia rispettato un valore minimo di metri 4.00 verso un edificio con aperture. Sopraelevazioni di modesta entità (massimo un metro d'altezza), realizzate nell'ambito della trasformazione generale dell'edificio e finalizzate al recupero di spazi abitativi, beneficiano dei sopraccitati parametri di distanza. Ampliamenti di simili strutture possono essere effettuati ad una distanza minima di metri 1.50 da confine, ritenuto un minimo di metri 4.00 da edifici principali (valore che può essere ridotto a metri 3.00 con l'accordo scritto del confinante). L'intervento è concesso unicamente se non vi s'oppongono interessi generali d'inserimento ambientale, d'igiene o non vi sia un grave pregiudizio per il confinante;



- per il recupero a scopo abitativo di superfici esistenti precedentemente non utilizzate (solaio in mansarda, trasformazione rustici ecc.) può essere permesso il superamento dell'indice di sfruttamento della zona.

### **Art. 9 Aree verdi**

Nelle zone residenziali e in quelle di lavoro deve essere riservata un'occupazione minima del 15 % 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.

### **Art. 11 Altezze delle costruzioni**

1. Altezze: le prescrizioni di zona specificano le altezze massime ammesse e ev. quelle minime richieste. L'altezza massima al colmo per i tetti a falde (punto in assoluto più alto dell'edificio), è calcolata quale supplemento rispetto alla quota di gronda (se del caso quella più bassa). Per tetti a 1 falda, in presenza di terreni pendenti oltre il 10%, vale l'altezza al colmo solo se l'edificio in questione ha il colmo a monte. Tetti a botte devono essere contenuti entro due falde ideali da delimitare con asse sul lato più lungo dell'edificio. Tetti inclinati con pendenza inferiore al 7% vengono considerati quali tetti piani.
2. Corpi tecnici: corpi tecnici emergenti, quali locali macchine, ascensori, torri di raffreddamento per l'aria condizionata, comignoli, ecc. rispetto alla quota del pavimento dell'ultimo piano abitabile, non possono superare:
  - ml 5.00 per costruzioni residenziali o commerciali
  - ml 7.50 per costruzioni artigianali e industriali.

La superficie dei corpi tecnici deve essere concentrata e raggruppata, con un corretto disegno architettonico, entro un massimo del 20% della superficie del piano tipo.

Per installazioni finalizzate al risparmio energetico e lo sfruttamento delle energie rinnovabili fanno stato le direttive emesse da Cantone e Confederazione.

**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.
4. Il Comune può costruire condutture, manufatti sotterranei (ad esempio fognatura, acqua potabile, cavi elettrici) od opere preparatorie per le infrastrutture previste, nei terreni destinati alle future strade e sulle zone d'espropriazione indicate dal PR. Eventuali danni o inconvenienti saranno integralmente risarciti.

**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; l'accordo deve essere in forma scritta, controfirmato dalle parti e figurare negli atti della domanda/notifica di costruzione;
  - 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**

1. I muri di cinta possono avere un'altezza massima di ml 1.00; oltre quest'altezza la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche, inferriate o siepi per un'altezza massima di ml 2.00 (compreso il muro di cinta, anche se fungesse nel contempo da muro di sostegno); detta altezza va misurata dal piano del fondo opposto. In caso di muro di sostegno a confine, solo per giustificati motivi di sicurezza delle persone, oltre la citata altezza massima può essere posato un parapetto, ringhiera o rete trasparenti fino ad una massimo di ulteriori ml 1.00.

Sulle cinte che confinano con aree pubbliche non possono essere posati teloni o simili; verso fondi privati è richiesto l'accordo del confinante, salvo che ne risulti un impatto visivo rilevante per altri vicini o rispetto ad aree di fruizione pubblica. Il Municipio giudica caso per caso.

2. In prossimità di accessi veicolari, i summenzionati manufatti e le siepi devono permettere una corretta visibilità verso e dalla strada e non possono pertanto superare a confine l'altezza di 80 cm; per altezze superiori gli stessi vanno arretrati nel rispetto di un angolo di visuale dal posto di guida atto ad assicurare la necessaria sicurezza. Il Municipio stabilirà di volta in volta le limitazioni necessarie per la sicurezza della viabilità pedonale e veicolare; nel caso di preesistenze in contrasto con queste prescrizioni esso ordinerà il ripristino dall'entrata in vigore della presente prescrizione; in caso d'inadempienza vi provvede esso stesso, addebitando le relative spese ai rispettivi proprietari del fondo.

3. Casi speciali

Le prescrizioni summenzionate si applicano per la zona di nucleo tradizionale (NV) solo se gli interventi non risultano in contrasto con i valori storico-architettonici del contesto dato; anche l'uso dei materiali va adattato di conseguenza.

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.

#### **Art. 15 Piantagioni**

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.

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).

#### **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. Ciò vale anche per quegli interventi che vengono iniziati a non completati entro termini ragionevoli di tempo (per esempio innalzamenti d'edifici cui non si provvede ad uniformare la qualità delle facciate ecc.), che forniscono una cattiva immagine dal profilo del decoro e dell'estetica.

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.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI MONTEGGIO

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 15 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 35 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 nei nuclei (la loro concentrazione sulle falde del tetto non deve, in questa zona, essere troppo rilevante). 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. 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).

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.

#### **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 di quella del pavimento. 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), oppure, quando le stesse sono tecnicamente impossibili da realizzare, di dispositivi di ventilazione e di illuminazione che rispondono alle esigenze igieniche.

**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 dimensionato secondo le 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, oppure, quando le stesse sono tecnicamente impossibili da realizzare, di dispositivi di ventilazione e di illuminazione che rispondono alle esigenze igieniche.

**Art. 27 Sfiatatoi, pluviali ecc. verso aree di pubblico passaggio**

1. Nei muri degli edifici prospicienti l'area pubblica o quella destinata al libero passaggio, è vietato:
  - far sboccare e costruire lungo le pareti esterne tubi conducenti fumo, vapore o liquidi se posti a un'altezza inferiore a 3.00 metri dal suolo;
  - lo scarico dell'acqua dai balconi, pensiline ecc.
2. Tutte le gronde sporgenti sull'area pubblica devono avere i necessari canali pluviali. Lungo le aree normalmente interessate dal traffico veicolare, i pluviali possono essere applicati esternamente alle facciate solo a partire da un'altezza minima di metri 4.50 dal suolo; fino a quest'altezza i tubi devono essere inseriti nei muri.

**Art. 28 Edifici e locali pubblici**

Per edifici e locali pubblici (sale riunioni, saloni, empori ecc.), come pure per stabili amministrativi o particolari, il Municipio può fissare 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. 29** Area forestale

1. Quest'area (comprensiva dei rimboschimenti) 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 procedura 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). Ciò non di meno, l'attribuzione alla zona edificabile di superfici esterne o marginali alla stessa deve avvenire per il tramite di una specifica procedura pianificatoria di modifica del PR.
5. Per l'attuazione dei rimboschimenti si dovrà operare mediante le specifiche procedure. Nell'ambito del rimboschimento finale, dell'area della discarica in località Fonderia, possono essere accettati anche interventi di compensazione ecologica.

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

1. Questa zona comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola. Le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC) sono evidenziate graficamente dal PR.
2. Nuove costruzioni e impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio come pure del rispetto dei beni culturali. 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.
3. I proprietari sono tenuti ad assicurare le qualità agricole dei propri fondi grazie ad un'adeguata gestione e manutenzione ricorrente degli stessi (coltivazione, falciatura, pulizia, ecc.); essi devono inoltre evitare l'inselvaticamento e l'imboschimento delle zone agricole delimitate dal PR. Il Comune interviene a titolo sostitutivo in caso d'inadempienza dei proprietari accollando loro gli oneri che ne conseguono.
4. Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il III.
5. I fmn. 914, 915 e 916 in località Piano di Barca, oggetto di un intervento di recupero agricolo, sono destinati unicamente all'esercizio di un'agricoltura di tipo estensivo.



### **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 soggette a pericoli naturali (zone pericolose) ZP**

*Articolo che dovrà essere oggetto di Variante d'adeguamento appena terminati i lavori di risanamento del fiume Tresa, ai sensi della ris. CdS n. 5043 / 17.10.2006, considerando 3.4.3.d).*

Nel piano sono riportate le seguenti zone pericolose:

- ZP 1a Zona con rischio elevato di caduta di sassi in località Rovedera
- ZP 1b Zona con rischio elevato di caduta di sassi in località Busino
- ZP 2a Zona con pericolo moderato caduta di sassi in località Rovedera
- ZP 2b Zona con pericolo moderato caduta di sassi in località Busino
- ZP 2c Zona con pericolo moderato caduta di sassi in località Gerbione
- ZP 2d Zona con pericolo moderato caduta di sassi in località Crocivaglio
- ZP 2e Zona con rischio d'inondazione interessante il fiume Tresa

Nella zona 1 sono, in linea di principio, proibite le nuove costruzioni e le trasformazioni d'edifici e impianti che servono ad alloggiare uomini o animali oppure che siano utilizzati regolarmente per lavoro. Eccezioni possono venire concesse per costruzioni esistenti o per motivazioni particolari, previo esame di dettaglio della situazione pianificatoria di pericolo da parte dei competenti Servizi cantonali (Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti della Sezione forestale e dall'Ufficio dei corsi d'acqua).

Nelle zone 2 valgono le seguenti prescrizioni:

- aree interessate da pericolo moderato caduta di sassi.  
Ogni domanda di costruzione, che interessi l'abitazione o il lavoro compresi interventi sostanziali sugli edifici esistenti, potrà essere esaminata solo sulla scorta di una perizia che comprovi la mancanza di gravi pericoli, l'eliminazione o l'attenuazione degli stessi tramite soluzioni protettive o di premunizione da attuarsi dai singoli interessati.
- nella zona con rischio d'inondazione:
  - fino all'attuazione delle previste opere di premunizione, vale il blocco degli interventi;
  - una volta attuati gli interventi protettivi valgono le seguenti prescrizioni: le costruzioni non devono, di regola, avere aperture a livello del terreno sui lati interessati dalla potenziale fuoriuscita di materiale o acqua. Possono essere eseguite delle opere di sistemazione o premunizione atte a deviare il flusso delle acque, a condizione che non provocano un aumento del rischio sui fondi vicini. Ritenuto che vi potrebbe pur sempre un potenziale pericolo d'esondazione, ogni intervento avviene ad esclusiva responsabilità dei proprietari;
- il Municipio, nell'interesse della sicurezza e sentito il parere dell'IST, può richiedere 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 naturale protetta ZNP**

1. La zona naturale protetta interessa la fascia pedemontana a nord della piana della Pampa, che comprende aree di particolare valore paesaggistico e ambientale (area cantonale "Malcantone" scheda 1.3.48 PD).
2. In questa zona si auspica il mantenimento delle utilizzazioni attuali, le attività agricole di tipo estensivo sono ammesse e promosse. Modifiche sono possibili se compatibili con le finalità di protezione e dopo verifica della compatibilità con la situazione esistente.
3. La gestione delle varie componenti del comprensorio deve essere improntata a principi di tutela naturalistica e paesaggistica (sono per esempio vietati dissodamenti estesi, sono ammessi tagli selettivi di protezione; sono vietate opere d'incanalamento non improntate all'ingegneria naturalistica e simili). Per ogni intervento è richiesto il preavviso del competente Ufficio del Dipartimento del Territorio.  
Possono essere imposte condizioni particolari, al fine di un corretto inserimento ambientale e a salvaguardia dei valori naturali, e concesse deroghe per interventi atti a garantire l'incolumità delle persone o per opere particolari d'interesse pubblico. In questi casi dovranno esser previsti interventi di compensazione ecologica.
4. Normative particolari:
  - è proibita la modifica dell'aspetto fisico attuale, ad eccezione di quelle ammissibili con gli obiettivi di utilizzazione previsti dal piano. Eventuali interventi, necessari per bisogni oggettivi o di protezione, devono essere eseguiti in materiali tradizionali o compatibili con un opportuno inserimento;
  - non sono ammesse recinzioni a eccezione di quelle a scopo agricolo, peraltro da eseguire unicamente con pietrame a vista, sistema di steccato tradizionale o con filo elettrificato. Sono pure vietate le delimitazioni con siepi vive;
  - eventuali nuove piantagioni sono ammesse unicamente con specie indigene;
  - è vietata la posa di linee elettriche, teleferiche e impianti simili.

**Art. 34 Zona di protezione della natura - Elementi naturali protetti NA**

- a. Comprendono aree e oggetti 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. 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. Nelle zone protette sono ammessi solo interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti alla valorizzazione 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 possibilmente essere eseguite con tecniche d'ingegneria naturalistica.
- c. In queste aree vi è il divieto di nuove costruzioni e impianti, ad eccezione di quelli assolutamente necessari ai fini della protezione delle medesime. Ogni attività d'incidenza territoriale è concessa solo se vi è la necessità, debitamente comprovata, e deve essere compatibile con le finalità di protezione e soddisfare i criteri d'integrazione armoniosa nel paesaggio.



- d. Sono vietati, anche all'esterno del perimetro delle zone 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.
- e. Il Comune provvede alla segnalazione delle zone protette, vigila sulle condizioni degli elementi naturali protetti e organizza eventuali interventi di gestione, qualora non lo facciano i proprietari.  
In caso di necessità i proprietari fondiari devono tollerare gli interventi di gestione pubblica secondo i disposti dell'art. 18.c della Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio (LPN).  
Per ogni intervento è richiesto il preavviso del competente Ufficio del Dipartimento del Territorio.
- f. Sono considerate zone di protezione della natura e elementi naturali protetti i seguenti oggetti e ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico:
- NA 1 ambienti umidi e ripuali della Tresa
  - NA 2 corso superiore del Pevereggia
  - NA 3 stagni in località Fornasette
  - NA 4 muri a secco
  - NA 5 corsi d'acqua, ruscelli, loro rive e vegetazione
  - NA 6 fasce ripuali della Tresa
  - NA 7 zona di protezione del riale Pevereggia (in località Fonderia)
  - NA 8 siepi naturali e/o boschetti
  - NA 9 alberature isolate di particolare pregio

Valgono inoltre le seguenti normative particolari:

- NA 1 ambienti umidi e ripuali della Tresa
- NA 2 corso superiore del Pevereggia
- NA 3 stagni in località Fornasette  
in queste aree sono ammessi solo interventi di manutenzione e gestione ordinaria che non comportino la modifica dell'aspetto, delle caratteristiche, delle funzioni o dell'equilibrio biologico presente. In questo senso è vietata qualsiasi modifica dello stato fisico dei fondi ed è fatto divieto di concimazione, dell'uso d'erbicidi e pesticidi, e di qualsiasi intervento che possa modificare le condizioni idriche del terreno (drenaggi).  
Sono previsti solo interventi atti a migliorare i contenuti naturalistici (nuovi stagni). La natura 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 e a fini didattici e ricreativi (lungo i tracciati esistenti o previsti). L'area agricola deve avere un'utilizzazione estensiva e la gestione del bosco essere improntata a principi naturalistici.  
Vale inoltre il divieto d'introdurre specie animali e vegetali estranee all'ambiente, la cattura o l'uccisione d'animali e lo sfruttamento delle acque.  
Ogni modifica d'uso del suolo che ecceda la gestione agricola e forestale corrente (in tutti i casi non vi deve essere taglio raso del bosco e valgono anche le disposizioni della zona NA 8), deve essere preventivamente notificata alle autorità cantonali competenti;
- NA 4 muri a secco
  - l'eventuale sistemazione di questi oggetti deve avvenire con sistema tradizionale. Le loro caratteristiche attuali devono essere conservate ed eventualmente potenziate, in particolare è vietata l'applicazione di cemento o al-



- tri materiali per otturare le fessure fra i sassi. Eventuali eccezioni possono essere concesse solo se motivi d'ordine superiore lo richiedono;
- in caso di danneggiamento o distruzione, e dove oggettivamente possibile, vale il principio della sostituzione dei muri a secco o nello stesso luogo o nelle immediate vicinanze;
  - nuove costruzioni devono rispettare, verso questi oggetti, una distanza minima di 3.00 metri;
- NA 5 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 alteri il percorso, il letto e le rive, compresa la vegetazione golenale. Eccezioni possono essere concesse 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 la zona NA 8;
  - 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;
- NA 6 fasce ripuali della Tresa
- valgono di regola e dove compatibili le disposizioni delle zone NA1-3, 5 e 8;
- NA 7 zona di protezione del riale Pevereggia (in località Fonderia)
- verso il riale Pevereggia è prevista una fascia di rispetto di 10 metri che dovrà essere convenientemente sistemata, attraverso interventi di recupero naturalistico-ambientale. Le opere, che sono a carico dei proprietari, devono avvenire al più tardi assieme alla modifica dell'attuale situazione di sfruttamento del comparto cava-discarda. Assieme alla domanda di costruzione per la nuova utilizzazione deve essere presentato un piano di sistemazione di questa zona e gli interventi devono essere improntati a principi naturalistici;
  - valgono di regola e dove compatibili le disposizioni delle zone NA1-3, 5 e 8;
  - non sono da rispettare distanze particolari da quest'area;
- NA 8 siepi naturali e/o boschetti
- devono essere mantenute e curate. In particolare si deve procedere ad una manutenzione periodica limitata a tagli selettivi estensivi, per favorire la struttura eterogenea. È vietato il taglio raso;
  - nuove costruzioni devono rispettare, verso questi oggetti, una distanza minima di 6.00 metri. In casi eccezionali, tale distanza può essere ridimensionata con un'autorizzazione specifica del Municipio;
- NA 9 alberature isolate di particolare pregio
- si tratta d'alberature, esterne all'area forestale, che rivestono particolare importanza dal profilo naturalistico (in quanto potenziale rifugio di animali) rispettivamente paesaggistico;
  - gli oggetti protetti indicati sui piani sono:



- NA 9. 1 noci (2 esemplari), in località Piano di Barca, mapp. 854;  
 NA 9. 2 faggi (gruppo di 3 esemplari), in località Lisora, mapp. 1535;  
~~NA 9. 3 (stralciato, CdS 12.11.2014)~~  
 NA 9. 4 tiglio, in località Pezze, mapp. 1629;;  
 NA 9. 5 quercia, in località Pezze, mapp. 1629;;  
 NA 9. 6 quercia, in località Pezze, mapp. 1682;  
 NA 9. 7 cedro, in località Pezze, mapp. 1629;;  
 NA 9. 8 noce, in località Molinazzo, mapp. 1653;  
 NA 9. 9 salici (2 esemplari), in località Molinazzo, mapp. 1653;  
 NA 9. 10 frassini (gruppo di 3 esemplari), in località Molinazzo, mapp. 1604 e 1653;

- la protezione serve a conservare e garantire l'evoluzione naturale delle piante. È vietata l'eliminazione fisica delle stesse, 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'altra soluzione atta a salvare la pianta. Lo stesso è soggetto alla concessione di una licenza municipale;

### **Art. 35 Zona di protezione del paesaggio PA**

1. Le zone di protezione del paesaggio comprendono le seguenti aree:  
 PA 1 comparto agricolo di Molinazzo  
 PA 2 comparto agricolo della Boletta
2. Ogni intervento deve essere subordinato al rispetto delle caratteristiche morfologiche e dell'armonia ambientale esistenti.  
 Deroghe sono ammesse in presenza d'interventi atti a garantire l'incolumità delle persone o per opere particolari d'interesse pubblico. In questi casi dovranno essere attuate soluzioni di compensazione ecologica. Per ogni intervento è richiesto il preavviso del competente Ufficio del Dipartimento del Territorio.  
 Possono essere imposte condizioni particolari al fine di un corretto inserimento ambientale.
3. Normative particolari
  - le attuali attività agricole di tipo estensivo (pascolazione e sfalcio) sono ammesse e promosse. Modifiche sono possibili se compatibili con le finalità di protezione;
  - la zona deve essere correttamente gestita in modo da evitare che inselvaticisca;
  - nuove costruzioni e impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola e se non pregiudicano gli scopi della presente norma. Possono essere imposte condizioni particolari per quanto concerne l'ubicazione, l'aspetto, il materiale ecc. al fine di ridurre l'impatto dell'intervento. Per interventi sulle abitazioni e gli altri stabili esistenti valgono le disposizioni dell'art. 24 LPT e del diritto cantonale d'applicazione;
  - è proibita la modifica dell'aspetto fisico attuale, ad eccezione di quelle ammissibili con gli obiettivi d'utilizzazione previsti dal piano. Eventuali interventi necessari per bisogni oggettivi devono essere eseguiti in materiali tradizionali o compatibili con un opportuno inserimento;
  - non sono ammesse recinzioni a eccezione di quelle a scopo agricolo e per i piccoli orti. Le stesse possono essere eseguite unicamente con sistemi tradizionali. Sono pure vietate le delimitazioni con siepi vive;
  - nuove piantagioni, in ogni caso di limitata estensione, sono ammesse unicamente con specie indigene.
  - è vietata la posa di linee elettriche, teleferiche e impianti similari.



### **Art. 36 Punti di vista e protezione della visuale**

I punti di vista segnalati sul piano (località Tiradelza) sono stati istituiti per la salvaguardia della visuale sulla vallata della Tresa e sul Lago Maggiore. A garanzia degli stessi il Municipio ha la facoltà di imporre restrizioni per quanto riguarda le piantagioni, manufatti ecc. L'altezza massima al colmo delle costruzioni non potrà superare la linea (angolo verticale di 7°) indicata sul piano. Va considerato un piano inclinato avente origine 1 ml al di sopra del livello del ciglio stradale.

### **Art. 37 Paesaggi con edifici e impianti degni di protezione (Inventario degli edifici situati fuori delle zone edificabili)**

Gli interventi nel territorio comunale fuori delle zone edificabili, definito dalla scheda 8.5 del PD "Paesaggi con edifici e impianti degni di protezione", devono mirare alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, paesaggistico e culturale.

Gli interventi attuabili dipendono dalla categoria cui è stato assegnato ciascun edificio e dalla loro appartenenza o meno ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del PD. Fino alla messa in atto di tutte le misure previste dalla scheda 8.5 del Piano direttore cantonale, con le condizioni apportate dal Consiglio federale nella sua decisione di approvazione del 30 gennaio 2002, l'inventario e la classificazione degli edifici attribuiti rispettivamente alla categoria meritevole 1a e trasformato 3 non sanciscono il diritto a poter realizzare e mettere in atto gli interventi ammessi ai sensi dei seguenti articoli normativi che eccedono quelle conformi all'applicazione delle norme di diritto federale.

Gli edifici fuori zona edificabile sono stati attribuiti alle seguenti 4 categorie:

1. Edifici meritevoli di conservazione
  - a) edifici rustici, finora prevalentemente utilizzati a scopo agricolo, per i quali è ammessa la trasformazione (cambiamento di destinazione) e cascine originali non ancora completamente trasformate;
  - b) edifici rustici diroccati per i quali è ammessa la ricostruzione-cambiamento di destinazione, in quanto fanno parte di un nucleo meritevole di conservazione. Casi non riscontrabili nel Comune;
  - c) edifici rustici particolari (tradizionali-culturali) che vanno mantenuti;
  - d) edifici rustici ancora utilizzati a scopo agricolo che devono mantenere la loro destinazione attuale fintantoché ancora necessari all'agricoltura.
2. Edifici diroccati non ricostruibili

Edifici diroccati per i quali non esiste un interesse pubblico alla loro ricostruzione.
3. Edifici rustici già trasformati

Edifici rustici già trasformati nei quali è ancora ben visibile la tipologia originaria, Per gli stessi sono concessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di recupero di parti originali.
4. Altri edifici rilevati

Altri edifici e impianti, interessanti interventi realizzati in tempi recenti, non facenti parte del patrimonio storico, architettonico e paesaggistico. In questa categoria sono inclusi anche edifici originariamente rustici, ma che, in seguito a trasformazione, hanno perso parzialmente le loro caratteristiche.



La "tabella riassuntiva della valutazione" (v. *allegato in appendice*) fa stato quale documento che designa la categoria in cui ogni edificio è stato classificato.

La classificazione non è valida a tempo indeterminato; essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio risultasse alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (categorie 1 e 3), è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione e che appartengono ad un paesaggio con edifici e impianti degli di protezione ai sensi della scheda di coordinamento 8.5 del Piano direttore cantonale.

A livello normativo generale valgono le seguenti disposizioni:

1. Per il riattamento e la trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (categorie 1a, 1c e 1d).

I principi che stanno alla base della trasformazione di un edificio devono rispondere ai criteri di salvaguardia di quei valori culturali, formali, costruttivi e volumetrici insiti nella sua tipologia.

a) modalità d'intervento:

- il riattamento e la trasformazione delle costruzioni esistenti devono riflettere le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo e la tipologia originaria dell'edificio;
- la trasformazione non deve comportare l'esecuzione di un edificio sostitutivo, che non sia necessario (art. 39 OPT);
- una possibilità d'ampliamento può essere concessa dal Dipartimento per quelle situazioni in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione. Sono inoltre riservate le possibilità d'ampliamento permesse fuori delle Zone edificabili dalla LPT e dalla Giurisprudenza.

In questi casi devono essere rispettate, salvo accordo tra i proprietari, le seguenti distanze:

- minimo 4.00 metri da edifici con aperture (le semplici porte non sono considerate aperture);
- verso edifici senza aperture e verso fondi confinanti è ammessa l'edificazione in contiguità o a una distanza minima di metri 1.50.

Deroghe di modesta entità e tali da non pregiudicare gli interessi dei confinanti potranno essere concesse dal Municipio qualora la soluzione progettuale, preliminarmente approvata dal Dipartimento, risulti più opportuna per l'edificio in questione. I semplici innalzamenti possono avvenire senza il bisogno di rispettare distanze particolari dai confini o da altri edifici;

- le uniche costruzioni nuove ammesse in vicinanza degli edifici "meritevoli" sono quelle a scopo agricolo o legate a specifiche esigenze d'utilizzazione del suolo e a bisogni particolari riconosciuti dalla LPT;

b) utilizzazione degli edifici:

- gli edifici che verranno trasformati a scopi abitativi potranno essere adibiti unicamente a residenza secondaria o a utilizzazioni analoghe (affitto a scopo di vacanza, agriturismo ecc.). Questo poiché il Comune non è intenzionato, vista la dispersione degli edifici, l'ubicazione, le difficoltà di servizio ecc., a fornire le normali prestazioni che vengono assicurate a un'area insediata in modo permanente. Deroche potranno essere eccezionalmente autorizzate dal Municipio, sentito il Dipartimento e nel rispetto delle Leggi d'ordine superiore, qualora la trasformazione in re-



sidenza primaria divenga un'assoluta necessità del proprietario e contemporaneamente l'Ente pubblico non debba sopportare pregiudizi od oneri eccessivi.

- Non è ammessa la trasformazione dello stabile a scopi abitativi per la categoria 1c;
- i rustici, stalle-fienili, ancora utilizzati a scopo agricolo (categoria 1d), potranno subire il cambiamento di destinazione unicamente una volta scaduta la loro funzione agricola (fatta eccezione degli edifici ubicati nelle SAC - superfici per l'avvicendamento colturale, per i quali non è ammesso il cambiamento di destinazione). Per la modifica della destinazione, dovrà quindi essere dimostrato che lo stabile non è più necessario a fini agricoli sia da chi l'ha gestito finora sia da altri potenziali utilizzatori, rispettivamente non serve all'economia agricola in generale;
  - le costruzioni non possono essere adibite a locali per il lavoro a scopo di lucro, salvo nei casi dove ciò già avviene. Sono riservate le disposizioni dell'OPT. Il recupero agricolo è sempre possibile;
  - è ammessa l'utilizzazione degli edifici per altri usi privati quali depositi, ripostigli ecc. Non è per contro consentita la trasformazione in autorimesse;

c) interventi sugli edifici. Aspetti tecnici particolari:

volumetria e facciate: i muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma e struttura originale. Interventi più marcati sull'edificio sono concessi solo se finalizzati al ripristino della volumetria originale.

Per le facciate si deve rispettare la muratura originaria.

Non è ammessa la formazione di nuovi balconi. Non sono considerati balconi i caratteristici ballatoi per l'accesso al piano superiore, se la struttura originale documentabile dell'edificio ne giustifica il ripristino;

aperture: di regola finestre e prese luce originali in facciata vanno mantenute. Nuove aperture o modifiche sono ammesse solo se compatibili con le caratteristiche formali dell'edificio e delle sue facciate originarie. La disposizione, le dimensioni e le proporzioni delle aperture devono essere quelle tradizionali delle costruzioni rurali del comprensorio; ciò vale anche per mazzette, architravi, stipiti, davanzali ecc;

serramenti: le aperture possono essere chiuse unicamente con ante in legno. Le fattezze di porte e ante devono riprendere quelle della tradizione locale (tavole di legno scuro, parti metalliche con lavorazione semplice).

E' ammessa la protezione delle finestre, mediante la posa d'inferriate, secondo schemi locali;

tetto:

- tipo e materiali:
  - il rifacimento del tetto è ammesso se eseguito nel pieno rispetto della struttura tradizionale locale, nella forma e nelle pendenze originali;
  - le coperture devono essere eseguite in coppi o in tegole rosse. Al fine di rispettare l'uniformità di copertura esistente (compresi i gruppi d'edifici adiacenti), può essere imposto l'uso dell'opportuno materiale o possono essere accettati degli altri. Sono, di regola, vietati gli eternit ondulati, le lamiere e simili;
  - il rifacimento del tetto è ammesso. In questo caso si deve adeguare il tipo di copertura, secondo quanto prescritto dal presente articolo, e prevedere la correzione d'eventuali manifeste alterazioni effettuate in periodo recente;
  - è vietata la formazione di abbaini, squarci e aperture nelle falde del tetto. Può essere ammessa la posa di un lucernario, di limitate dimensioni (vetro massimo cm 50x80), qualora non sia garantita una sufficiente illuminazione e aerazione;



- gronde:
    - il sistema costruttivo e in particolare materiali, forme e sporgenze devono essere di tipo tradizionale locale;
    - è possibile la posa di grondaie e pluviali di forma semplice;
  - condotte fumarie e comignoli devono inserirsi in modo non deturpante nel contesto dell'edificio;
  - impianti tecnici:
    - la posa di collettori solari piani sui tetti non è ammessa;
    - la posa di pannelli fotovoltaici di limitate dimensioni è ammessa;
- d) risanamenti e condizioni particolari:  
gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sostanziali sugli edifici ammessi in base al presente articolo;
- e) deroghe:  
eccezioni, agli interventi tecnici del presente articolo, possono essere eccezionalmente concesse unicamente nei casi in cui vi sia una manifesta sproporzione fra gli obblighi imposti e quanto richiesto dagli istanti.  
Sono inoltre possibili interventi, anche parzialmente difformi a quanto sopraesposto, a condizione che consentano di mantenere o ripristinare caratteristiche originali dell'edificio o dell'architettura locale. In questi casi dovrà essere presentata un'apposita richiesta corredata dalla necessaria documentazione (rilievi, fotografie, studi storici o altro);
- f) area circostante:
- qualsiasi intervento non deve compromettere il carattere e i valori ambientali presenti nel territorio;
  - sentieri caratteristici, terrazzamenti, muri a secco, fontane, alberi particolari d'alto fusto, massi e rocce affioranti ecc., devono essere mantenuti e non possono essere manomessi;
  - i fondi devono obbligatoriamente essere gestiti al fine di evitare al bosco di invaderli (è sufficiente uno sfalcio annuale delle superfici non boschive);
  - nelle aree definite dal Piano del Paesaggio "Zona agricola - atia" è prioritaria l'utilizzazione dei fondi a questo scopo. È quindi possibile la concimazione, la lavorazione, il pascolo ecc., senza che gli utilizzatori delle limitrofe residenze possano avanzare delle rimostranze;
  - nuove piantagioni sono ammesse unicamente con specie indigene;
  - non è ammessa la modifica dello stato fisico dei fondi, neppure per la realizzazione di "giardini privati". Può essere accettata unicamente la formazione di un piccolo orto familiare e di un ridotto spazio di riposo. In questo caso i muri di sostegno e le scale d'accesso sono da eseguirsi, di regola, in pietra naturale greggia posata a secco. Anche le altre opere necessarie alla sistemazione devono essere realizzate in materiali tradizionali o compatibili con un opportuno inserimento;
  - non è ammessa la formazione di strade d'accesso.  
L'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto a eseguire un accesso carrozzabile neanche in futuro. I posteggi possono essere permessi unicamente lateralmente alle strade esistenti e devono risultare in terra battuta, ghiaia o elementi grigliati, a condizione che è possibile la crescita dell'erba fra gli stessi;



- non sono ammesse recinzioni a eccezione di quelle a scopo agricolo e per i piccoli orti. Le stesse possono essere eseguite unicamente con sistema di steccato tradizionale, muri a secco o con filo elettrificato;
- riservati i disposti della LPT, possono essere concesse deroghe agli ultimi tre punti per bisogni oggettivamente dimostrabili interessanti in particolare abitazioni primarie;

g) disposizioni particolari:

per gli interventi previsti devono inoltre essere ossequiati i seguenti punti:

- definizione del sistema di smaltimento (individuale o collettivo) delle acque residuali e valutazione del rischio idrogeologico;
- la scelta del sistema d'approvvigionamento in acqua compete al singolo utilizzatore che dovrà garantire la potabilità della stessa;
- l'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda la fornitura d'acqua potabile o d'altre infrastrutture tecniche (elettricità, telefono) e servizi pubblici da parte del Comune, di Consorzi ecc.;
- nelle "Zone soggette a pericoli naturali - zone pericolose" fanno stato le disposizioni dell'art. 32. In particolare ogni intervento sugli edifici, che comporti investimenti sostanziali o che preveda la presenza dell'uomo, deve essere accompagnato da una verifica che dimostri la mancanza di pericoli o apporti i necessari accorgimenti atti ad annullarli;
- interventi su porzioni d'edifici appartenenti a più proprietari sono possibili anche separatamente e in tempi diversi. In questo caso tuttavia, qualora l'insieme degli edifici formasse una struttura architettonicamente indivisibile, dovrà essere presentato, assieme alla prima domanda di costruzione, un piano di sistemazione globale che tenga conto, unitariamente e nel rispetto delle normative, degli aspetti esteriori dell'edificio (facciate, tetto ecc.). Questo documento, firmato da tutti i vari proprietari, è vincolante;

h) requisiti per la domanda di costruzione:

a complemento delle disposizioni della Legge Edilizia la documentazione per la domanda di costruzione dovrà comprendere:

- il rilievo fotografico completo dell'edificio dal quale risulti lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda;
- i piani (piante, sezioni e facciate) in scala 1:50 (eventualmente 1:100 se gli interventi sono minimi o non richiedono precisazioni particolari) necessari alla piena comprensione del progetto. Le modifiche, che s'intendono apportare all'edificio originario (demolizioni e nuove costruzioni), devono essere evidenziate chiaramente;
- qualora vi fossero elementi di pregio (affreschi, graffiti, portali o altro), dovrà esserne fatta espressa segnalazione al momento dell'inoltro della domanda al fine di salvaguardarne il mantenimento.

2. Per gli edifici diroccati non ricostruibili (categoria diroccato 2)

Non è ammessa la ricostruzione di questi edifici.

3. Per gli edifici rustici già trasformati (categoria trasformato 3)

Sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (intese a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti). Interventi più complessi sono concessi solo se finalizzati all'effettivo recupero dell'edificio originario. Ampliamenti possono essere auto-



rizzati dal Dipartimento se adempiono alle condizioni stabilite dalla LPT e dalla Giurisprudenza per interventi fuori delle Zone edificabili e se conformi alla tipologia locale. Per le distanze valgono le indicazioni del punto 1. paragrafo a).

Per quanto attiene alle normative fanno stato i disposti del punto 1. paragrafi c), d), e), f), g), h).

4. Per gli altri edifici rilevati (categoria rilevato 4)

Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2.a e 24 LPT.

**Art. 38 Bene naturale NA**

L'oggetto protetto è la cascata della Pevereggia a Busino.

È proibito qualsiasi intervento che possa modificare lo stato fisico ed estetico, comprese le aree circostanti.

**Art. 39 Beni culturali BC**

I beni culturali segnalati nel piano sono:

Beni culturali d'interesse cantonale

BC 1 Oratorio di Santa Maria, frazione di Ramello, mappale 1414

Beni culturali d'interesse locale

BC 2 Oratorio di Sant'Alberto, frazione di Castello, mappale 998

BC 3 Oratorio di San Valentino, frazione di Crocivaglio, mappale 1107

BC 4 Cappella della Madonna del Rosario, frazione di Termine, mappale 201

BC 5 Casa Passera, frazione di Monteggio, mappali 899 e 900

BC 6 Casa Ballinari, frazione di Persico, mappali 1042 e 1044.

BC 7 Cappella sconscrata, frazione di Persico, mappale 1063

BC 8 Casa con doppio loggiato, frazione di Rancina, mappali 727 e 728

BC 9 Villa ottocentesca, frazione di Molinazzo, mappale 1629

BC 10 Stabilimenti del Mulino, frazione di Molinazzo, mappale 1643 e 1649

BC 11 Lavatoio, frazione di Termine, mappale 170

BC 12 Affresco sulla facciata est di una casa d'abitazione (Madonna con Bambino e tre santi), frazione di Rancina, mappale 728

BC 13 Affresco sulla facciata ovest di una casa d'abitazione (Madonna in trono con il Bambino, San Rocco e donatore), frazione di Crocivaglio, mappale 1119

BC 14 Affresco sulla facciata est di una casa d'abitazione (Madonna con Bambino e due santi), frazione di Lisora, mappale 1861

BC 15 Mulino, frazione di Busino, mappale 1330

BC 16 Camino dell'ex fornace, località Boscioro, mappale 1332

Effetti della protezione

Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.

Per il resto sono applicabili i disposti della LBC.

Contributo finanziario alla conservazione



Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse cantonale, salvo che non vi provvedano altri enti locali. Si applicano per analogia gli artt. 9 ss. della LBC.

#### **Art. 40 Perimetro di rispetto per il bene culturale d'interesse cantonale**

Per il seguente bene culturale è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della LBC:

- Oratorio di Santa Maria, frazione Ramello (BC1)

Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene culturale. Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nel perimetro di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.

#### **Art. 41 Zona d'interesse archeologico e beni archeologici**

##### 1. Zona di interesse archeologico

La zona di interesse archeologico, denominata Castello, è protetta dalla Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nella zona di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico".

L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

##### 2. Beni archeologici

I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 1-3).

Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cpv. 1).

Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15, cpv. 2).

Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cpv. 3).

#### **Art. 42 Zone di protezione delle acque**

Per le 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 "Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee" emesse dall'Ufficio federale della protezione dell'ambiente nel 2004 e del Regolamento delle zone di protezione della captazione comunale.

**Art. 43 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 (v. art. 55).

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. 44 Estrazioni**

Su tutto il comprensorio comunale sono, di regola, proibite le estrazioni, salvo nelle aree appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le Autorità cantonali competenti (v. art. 55).

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.

**Art. 44a Manutenzione dei fondi**

1. E' vietato il deposito di materiali e oggetti di qualsiasi natura su fondi aperti alla vista del pubblico. Il Municipio può autorizzare il deposito a titolo temporaneo nel rispetto degli obiettivi del PR.
2. Per i terreni non edificati inseriti nelle aree previste come edificabili dal piano regolatore, il proprietario dovrà procedere alla relativa manutenzione due volte all'anno. Egli dovrà inoltre provvedere al taglio della vegetazione che sporge sull'area pubblica, alla pulizia dei ruscelli e dei loro alvei su suolo privato. E' permesso solo l'uso di diserbanti autorizzati dal disciplinario federale.
3. In caso di inadempienza il Municipio può intervenire provvedendo alla manutenzione del fondo e addebitando la spesa al proprietario.

**B. PIANO DELLE ZONE****Art. 45 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 le 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. 46 Zone edificabili**

Sono stabilite le seguenti zone edificabili:

⇒ Zona dei nuclei tradizionali	NV
⇒ Zona residenziale semi-intensiva	RSI
⇒ Zona residenziale estensiva	RE
⇒ Zona residenziale commerciale	RC
⇒ Zona artigianale-commerciale	Ar-C
⇒ Zona artigianale-industriale di Molinazzo	Ar-I
⇒ Zona per campeggio	
⇒ Zona per infrastrutture alberghiere	
⇒ Zona cava-discardica località Fonderia	ZCD
⇒ Zona per attrezzature e edifici d'interesse pubblico	AP-EP
⇒ Zona per attrezzature private d'interesse pubblico	APIP

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

## **Art. 46a Tabella riassuntiva delle prescrizioni edificatorie per le zone**

Valgono le seguenti prescrizioni edificatorie, salvo per le zone NV, Zona per campeggio, Zona cava-discardica e Zona per infrastrutture alberghiere, le quali sono soggette alle prescrizioni particolari previste dai rispettivi articoli:

ZONE	NV	RSI	RE	RC	Ar-C	Ar-I
Altezza massima dei fabbricati :						
- alla gronda o parapetto	m	10.00	10.00	8.00	10.00	10.00
- al colmo	m	--	12.00	10.00	12.00	12.50
Indice di sfruttamento massimo	---	0.6	0.4	1.0	1.2	---
Indice di occupazione massimo	---	35%	35 %	50 %	50 %	50 %
Distanze verso il fondo privato	vedi art. 47	vedi art. 6.2			4.00	4.00
Attività moleste	no	no	no	no	no	no
Attività poco moleste	no*	no*	no*	sì	sì	sì
Attività non moleste	sì	sì	sì	sì	sì	sì
Gradi di sensibilità art. 43 OIF	II	II	II	III	III	III
* possono essere tollerate aziende artigianali a carattere locale						



In tutte le zone residenziali non è ammessa la formazione di aree di deposito all'aperto, salvo cumuli di composto domestico per una superficie massima di ca. 2 mq. Valgono inoltre le prescrizioni generali indicate negli articoli specifici (distanze, posteggi, svago e giochi ecc.).

#### **Art. 47 Zona dei nuclei tradizionali NV**

Comprende i vecchi agglomerati tradizionali e le aree limitrofe e collaterali. In questa zona gli interventi devono rispettare le caratteristiche spaziali e di compattezza degli edifici. In questo senso sono vietate costruzioni tipo bungalow. 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 valido per la zona. Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il II. Valgono inoltre le indicazioni e disposizioni del piano specifico e dell'art. 64. 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.  
Demolizioni sono ammesse senza obblighi particolari, salvo nei casi in cui la contiguità deve essere mantenuta, siccome l'insieme dell'edificazione forma un complesso unitario lungo gli assi pubblici. Sono ammesse eccezioni qualora si preveda la ricostruzione;
2. il tetto dovrà essere di regola a falde con colmo. Per la copertura sono ammessi i coppi e le tegole rosse. Per interventi su edifici esistenti è possibile, al fine di rispettare l'uniformità con l'attuale copertura, l'uso d'altri materiali purché s'inseriscano.  
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 all'agglomerato.  
È ammessa la formazione di terrazze, lucernari e abbaini, 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 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. Sono ammesse deroghe atte a uniformare l'altezza degli ampliamenti su costruzioni esistenti che presentano dei valori superiori;
4. la disposizione, le dimensioni e le proporzioni delle aperture devono essere quelle tradizionali (prevalenza dell'altezza sulla larghezza e dei pieni sui vuoti); le fattezze di finestre, gelosie, porte ecc. devono riprendere quelle della tradizione locale.  
Non sono permesse chiusure con rolladen e simili;
5. gli interventi di sistemazione esterna non devono compromettere il carattere e i valori ambientali presenti. In particolare le opere devono essere eseguite con materiali tradizionali come acciottolati, pietra naturale o con altri prodotti compatibili (dadi, sagomati ecc.) dal profilo ambientale. Sono espressamente vietate pavimentazioni di grandi superfici in asfalto o cemento, come pure l'esecuzione di muri, a vista, in quest'ultimo materiale;



6. possono essere ammesse strutture leggere (profilati) e trasparenti (verande e simili) a condizione che il loro inserimento estetico non è di pregiudizio all'edificio o al complesso dell'agglomerato;
7. per i posteggi valgono le norme dell'art. 60.  
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. condizioni particolari e deroghe.  
Possono essere imposte condizioni particolari (adeguamento d'opere improprie, tinteggiatura, formazione dei tetti, impiego di materiali, è vietato l'uso di quelli non idonei a un opportuno inserimento ambientale ecc.) al fine di migliorare l'inserimento ambientale degli interventi o la protezione di spazi e edifici importanti.  
Deroghe possono venire concesse dal Municipio alla presenza di soluzioni alternative, che potrebbero risultare ugualmente valide o che non compromettono (opere discoste, proporzionalità) le caratteristiche e il complesso ambientale del nucleo.
9. distanze  
Il cambiamento di destinazione e la demolizione-ricostruzione (entro le volumetrie attuali), d'edifici abitativi esistenti (riservati casi particolari di sicurezza del traffico, d'inserimento ambientale o gravi problemi d'igiene), sono ammesse indipendentemente dalle distanze.

Per gli altri interventi fanno stato le seguenti disposizioni:

a. fra privati:

- per costruzioni principali:
  - a confine o a un minimo di 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 senza aperture o in contiguità;
    - minimo 4.00 metri verso un edificio con aperture;
  - verso fondi siti in altre zone di PR devono essere rispettate le distanze minime di cui ai punti precedenti;
- per accessorie: a confine o a metri 1.50 dallo stesso, ritenuto un minimo di 3.00 da edifici principali, con aperture, su fondi confinanti. È ammessa la contiguità.

Deroghe alle distanze potranno essere concesse dal Municipio, se non vi s'oppongono interessi generali d'inserimento ambientale o d'igiene, con l'accordo scritto del confinante.

Sopraelevazioni di modesta entità (massimo un metro e non oltre i 10.00 d'altezza, riservati 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 allineamenti o arretramenti previsti sui piani;
- dove non sono indicati allineamenti o arretramenti è di regola possibile l'edificazione a confine della proprietà pubblica riservato il rispetto delle distanze tra privati.

Per motivi inerenti alla sicurezza del traffico, alla salvaguardia ambientale, al miglioramento o al completamento del tessuto urbano e sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, è possibile imporre degli allineamenti o degli arretramenti e concedere deroghe alle distanze fra privati (con possibilità di eseguire aperture) per costruzioni prospicienti l'area pubblica (strade, vicoli, piazze, percorsi pedonali ecc.).



Possono essere vietate recinzioni verso le aree pubbliche, qualora le opere previste concorrano a ridurre il valore ambientale degli spazi.

#### **Art. 48 Zona residenziale semi-intensiva RSI**

È permessa la costruzione d'edifici a carattere residenziale e commerciale. 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. È vietata la formazione di depositi a cielo aperto e edifici (capanoni e magazzini) che per tipologia edilizia o materiali risultano palesemente difformi da quelli residenziali.

#### **Art. 49 Zona residenziale estensiva RE**

È permessa la costruzione d'edifici a carattere residenziale e commerciale. 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. È vietata la formazione di depositi a cielo aperto e edifici (capanoni e magazzini) che per tipologia edilizia o materiali risultano palesemente difformi da quelli residenziali.

#### **Art. 50 stralciato**

*Articolo relativo alla "Zona edificabile d'interesse comunale (ZEIC)" stralciato ai sensi della ris. CdS n. 5043 / 17.10.2006, considerando 3.4.1.e).*

#### **Art. 51 Zona residenziale commerciale RC**

È permessa l'edificazione di costruzioni commerciali (negozi, uffici), di ristorazione ecc. e d'abitazione. I contenuti residenziali non possono superare la quota del 50% della SUL realizzata.

Sono ammesse attività non moleste. Possono inoltre essere inserite piccole aziende artigianali e laboratori, purché poco molesti. È vietata la formazione di depositi, a cielo aperto.

#### **Art. 52 Zona artigianale-commerciale Ar-C**

È permessa la costruzione d'edifici a carattere artigianale e commerciale che presentano delle attività e immissioni poco moleste.

Per le installazioni e 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.

È ammessa la contiguità. Per costruzioni sul medesimo fondo (art. 6.1) è sufficiente una distanza minima di 6.00 metri. Pensiline ad esclusivo uso di posteggio (non a scopi commer-



ciali) 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.

Nella misura in cui la zona è interessata dal settore Au di protezione delle acque, chi costruisce, modifica impianti o esercita altra attività che rappresenta un pericolo per le acque deve prevedere le misure di protezione richiesta dall'art. 31 OPAC, in particolare:

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

### **Art. 53 Zona artigianale-industriale di Molinazzo Ar-I**

È permessa la costruzione d'edifici a carattere industriale, artigianale e commerciale.

Per le installazioni e 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.

Possono essere accordate delle deroghe, per l'adeguamento delle altezze a quelle d'edifici esistenti, qualora necessarie per fini aziendali:

Sul mappale 1595 sono ammessi unicamente l'edificazione di pensiline ad uso di posteggi coperti per un'altezza massima di metri 3.00 e il potenziamento del settore amministrativo con un'altezza massima pari a quella attuale.

Sopraelevazioni d'edifici esistenti sono ammesse indipendentemente dalle distanze da confine. Le ricostruzioni devono adeguarsi ai disposti sulle distanze. 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 siano più alte di 3.00.

Nella misura in cui la zona è interessata dal settore Au di protezione delle acque, chi costruisce, modifica impianti o esercita altra attività che rappresenta un pericolo per le acque deve prevedere le misure di protezione richiesta dall'art. 31 OPAC, in particolare:

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

### **Art. 54 Zona per campeggio**

La zona a campeggio interessa l'esistente complesso nella frazione di Molinazzo.

In questa zona, destinata al soggiorno temporaneo dei campeggiatori, è ammessa la posa di tende, roulotte e la costruzione d'edifici indispensabili al funzionamento del campeggio (locali per l'amministrazione, servizi igienici, sanitari ecc.), conformemente alla legislazione cantonale in materia.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II. Valgono inoltre le indicazioni e disposizioni del piano specifico e dell'art. 64.

L'altezza massima è di metri 6.00.

L'indice d'occupazione massimo (tende e roulotte escluse) è del 5 %.

### **Art. 55 Zona cava-discarda località Fonderia ZCD**

#### **1. Prescrizioni generali**



Questa zona, istituita anche per l'attuazione dei disposti di PD per la discarica di materiali inerti ai sensi della scheda 5.4, permette la riorganizzazione di tutta l'area ed è delimitata da un perimetro generale, che ingloba delle zone d'utilizzazione e alcune superfici complementari grazie a cui poter organizzare in condizioni ottimali l'esercizio delle attività di cava e discarica.

Dal profilo generale valgono i seguenti disposti:

- possono essere imposti degli interventi di sistemazione o mascheramento, se gli impianti e le opere risultano particolarmente disturbanti dal profilo delle immissioni o del decoro;
- l'area deve essere organizzata e devono essere attuate le necessarie recinzioni di protezione, che devono in ogni modo risultare compatibili dal profilo ambientale, siccome sono destinate a durare per vari anni;
- la zona di protezione del riale Pevereggia (v. anche art. 34 punto 7) va trattata integralmente quale componente dei progetti di cava e di discarica (in particolare misure di protezione e di valorizzazione);
- nell'ambito delle opere di sistemazione e utilizzo dell'area deve essere previsto un collegamento pedonale (sentiero) fra il fondovalle e i monumenti (mulino ecc.);
- è ammesso il rifacimento o risanamento dei tre ponti esistenti per permettere le attività previste;
- il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il III. Valgono inoltre le indicazioni e disposizioni dell'art. 64;
- per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 60.

Per quanto attiene alle zone d'utilizzazione la suddivisione, secondo i vari obiettivi che s'intendono perseguire, è la seguente:

- zona edificabile;
- zona d'estrazione degli inerti;
- zona di lavorazione e deposito degli inerti;
- zona adibita a discarica di materiali inerti

## 2. Zona edificabile

- Sono ammesse unicamente le costruzioni (uffici, officine, magazzini, depositi ecc.) e gli impianti strettamente legati ai bisogni di una ditta del ramo edile legata alle attività proprie alla zona cava-discarica. Sui mappali 1347 e 1470 (settore evidenziato con un tratteggio sul Piano delle zone) è ammesso solo l'insediamento di attività poco moleste, segnatamente uffici, magazzini e depositi coperti.
- Non sono permesse abitazioni.
- Valgono le seguenti prescrizioni edilizie
  - Indice di edificabilità e di occupazione:
    - al mappale 1319p: I.e = 3.0, I.o. = 40%
    - al mappale 1329p: I.e = 5.0, I.o. = 90%
    - ai mappali 1347 e 1470: I.e = 3.0, I.o. = 50%
    - va rispettato il principio di concentrare il più possibile gli ingombri in planimetria tenuto conto delle esigenze funzionali della rispettiva struttura, salvo ai mappali 1347 e 1470 su cui l'edificazione deve essere concepita in modo da ottenere per quanto possibile una barriera di protezione dalle diverse immissioni rispetto all'adiacente zona residenziale.
  - La distanza da confine è di metri 3.00.
  - L'altezza massima è di metri 8.00 (al colmo o per tetti piani) . Per i mappali 1347 e 1470 l'edificazione deve partire dal piano stradale sottostante e l'altezza si misura dal medesimo.



### 3. Zona d'estrazione degli inerti

- In questa zona è permessa l'attività estrattiva. Tramite domanda di costruzione e "Rapporto breve sugli effetti ambientali" della zona d'estrazione l'istante deve dimostrare la compatibilità ambientale dell'attività prevista.
- I limiti e le modalità di sfruttamento saranno regolati dalla nella procedura di domanda di costruzione.
- Lo sfruttamento della zona presuppone inoltre l'approvazione di un piano di sistemazione dell'area a sfruttamento terminato. In caso di cessazione anticipata dell'estrazione deve essere effettuata la sistemazione del terreno e del fronte d'estrazione. In mancanza di piani prestabiliti l'intervento dovrà avvenire secondo le indicazioni fornite dal Municipio, sentita l'Autorità cantonale competente.
- Può essere richiesta un'adeguata garanzia riguardo agli impegni d'esercizio della cava e per gli oneri necessari alla sistemazione transitoria o definitiva delle aree toccate dalle diverse attività svolte.

### 4. Zona di lavorazione e deposito degli inerti

- In questa zona è permesso il deposito di materiale da lavorare e lavorato, purché sistemato in modo ordinato e decoroso. È pure ammesso il deposito provvisorio di detriti edili e di scavo e la loro lavorazione.
- È ammessa unicamente l'installazione di macchinario e impianti per la frantumazione, vagliatura e lavaggio del materiale e, se necessario piccole baracche-tettoie per il deposito delle attrezzature. Non sono ammesse altre costruzioni fisse importanti di nessun tipo, neppure tettoie e pensiline. Le dimensioni delle costruzioni e degli impianti devono essere quelle dettate dalle indispensabili esigenze tecniche.
- Non sono permesse pavimentazioni o simili, ad eccezione degli impianti speciali necessari per questo tipo di strutture (p. es. fossa per la pulizia degli autocarri in uscita ecc.).
- In generale in questa zona i limiti e le modalità di sfruttamento saranno regolati dalla domanda di costruzione in applicazione delle prescrizioni antecedenti.

### 5. Zona adibita a discarica di materiali inerti

- Questa zona è riservata al deposito di detriti edili e di scavo e al loro riciclaggio, come indicato dal Piano Direttore Cantonale.
- Il progetto di realizzazione della discarica deve soddisfare i requisiti tecnici posti dalla OTR (Ordinanza tecnica sui rifiuti del 10.12.1990) e sottostà all'esame d'impatto ambientale ai sensi della OEIA del 19.10.1988.
- I tipi di rifiuti (materiali inerti, demolizioni e simili) che possono essere depositati nella discarica sono definiti dalla OTR nell'Allegato 1 cifra 12; inoltre il deposito ai sensi dell'Allegato cifra 11 OTR o di altri tipi di inerti deve essere preventivamente concordato con i competenti servizi dell'Amministrazione cantonale.
- La discarica è prevista a carattere regionale e deve essere aperta a tutti gli utenti.
- L'esercizio della discarica dovrà avvenire in modo continuato, rispettoso delle regole d'arte e conformemente ai disposti della legislazione federale e cantonale in materia.
- Nell'ambito del rilascio del permesso di costruzione le Autorità comunali e cantonali competenti determineranno il modo e le condizioni per la gestione della discarica e per la sistemazione progressiva del terreno.
- A ultimazione delle singole tappe di colmatare le superfici non più utilizzate a discarica dovranno essere immediatamente riconvertite e mantenute regolarmente nel senso della domanda di costruzione e successivamente della loro futura utilizzazione stabilita dal PR.



- Il Municipio, per quanto di propria competenza, stabilirà mediante Ordinanza municipale le modalità di gestione della discarica a livello giuridico, amministrativo, tecnico-economico e finanziario, compresa la sorveglianza e il controllo.
- Il Comune, nel rispetto delle prescrizioni cantonali in materia, si riserva di gestire in proprio o tramite terzi l'esercizio della discarica qualora la stessa non dovesse essere portata avanti dall'attuale promotore privato, vi dovesse essere un fermo ingiustificato dell'attività o fallimento. In riferimento all'art. 180 LOC il Municipio può procedere per licitazione privata oppure per trattative dirette nel caso di cessione a terzi della gestione della discarica.
- Può essere richiesta un'adeguata garanzia riguardo agli impegni d'esercizio della discarica e per gli oneri necessari alla sistemazione progressiva dell'area e ad opera ultimata.

### **Art. 56 Zona per infrastrutture alberghiere**

È permessa la costruzione d'edifici e infrastrutture di carattere alberghiero con possibilità di inserimento di contenuti commerciali di servizio non molesti che siano di supporto alle infrastrutture principali. Non è ammessa la formazione di depositi a cielo aperto. Sono ammesse unicamente le abitazioni destinate al personale di servizio e di sorveglianza.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il II. Valgono inoltre le indicazioni e disposizioni del piano specifico e dell'art. 64.

Il progetto definitivo deve essere preceduto da un progetto di massima che abbia seguito la procedura di Piano di quartiere ai sensi dell'art. 56 LALPT.

Gli interventi edificatori devono soddisfare nel complesso i seguenti requisiti:

- le costruzioni devono inserirsi in modo armonioso nel paesaggio
- in caso di realizzazione a tappe, è richiesto un piano d'edificazione complessivo in cui siano indicati i contenuti di ogni singola tappa; la licenza edilizia vincola la realizzazione degli edifici nelle diverse fasi secondo le premesse urbanistiche e architettoniche del piano d'edificazione complessivo approvato.

Valgono i seguenti parametri edificatori:

- l'indice di sfruttamento massimo è lo 0.8, quello minimo è lo 0.6
- l'indice d'occupazione massimo è il 25 %
- l'altezza massima è rappresentata dalla quota di 458.00 m s.M. sfruttabile entro la profondità delimitata sul piano dalle linee di arretramento.
- la distanza minima da confine è di 6.00 metri. È ammessa la contiguità, rispettivamente distanze fra edifici sul medesimo fondo (art. 6.1) entro i limiti della LAC.

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

Valgono inoltre le seguenti clausole:

il Comune non si assume alcun onere per l'esecuzione o l'adeguamento delle infrastrutture d'urbanizzazione (viarie, canalizzazioni, acquedotto, illuminazione ecc.); l'edificazione della zona è condizionata all'esecuzione delle infrastrutture surriferite, secondo i disposti legislativi e le norme tecniche applicabili, a cura e spese dei proprietari interessati.

### **Art. 57 Comparto villaggio Pro Juventute**

*Articolo stralciato (v. ris. CdS 5043 / 17.10.2006, considerando 3.4.1.g).*



## C. PIANO DEL TRAFFICO

### **Art. 58** Infrastrutture del traffico: strade, posteggi, piazze di giro, di scambio, percorsi pedonali

Le infrastrutture del traffico indicate dal Piano Regolatore sono:

- strada principale SP
- strada di raccolta SR
- strade di servizio SS
- strade pedonali Sped
- piazze di giro e di scambio
- posteggi P
- percorsi pedonali (passaggi, sentieri ecc.)
- fermate trasporti pubblici

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

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 percorsi 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. 59** 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:

- a. 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;
- b. deroghe possono essere concesse per cancelli o porte con comando a distanza lungo le strade d'interesse locale;
- c. lungo la strada principale 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 nel nucleo) 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. 60 Autorimesse e posteggi**

1. Per costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e rinnovazioni sostanziali è obbligatoria la formazione di posteggi per autoveicoli, dimensionati secondo le norme VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada).  
Fino all'entrata in vigore delle nuove normative cantonali in materia, i fabbisogni minimi sono calcolati sulla 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 ogni casa d'abitazione indipendente;
    - per edifici con 4 o più appartamenti o quartieri residenziali unitari, dovranno essere previsti posteggi per gli ospiti pari ad un ulteriore 10 %;
  - b. per uffici  
1 posto auto ogni 40 mq di SUL, computato per singola azienda;
  - c. per negozi  
1 posto auto ogni 30 mq di SUL adibita alla vendita o 50 per esposizioni. Per le superfici di vendita-esposizione all'aperto è sufficiente un posteggio ogni 200 mq, computato per singola azienda;
  - d. per artigianato, laboratori ecc.  
le necessità vengono valutate per singole aziende in ragione di 0.6 posti auto ogni addetto; minimo un posto auto per azienda. L'aumento dei dipendenti a seguito dello sviluppo dell'Azienda (successivo alla domanda di costruzione), può comportare un riesame delle necessità e la formazione di nuovi posteggi, qualora si notino problemi di stazionamento generati dalla nuova situazione;
  - e. per esercizi pubblici
    - quali ristoranti, bar o simili, 1 posto auto ogni 4 posti a sedere (al minimo 1 posto auto ogni 6 mq di SUL adibita a pubblico ristoro);
    - quali alberghi, pensionati o simili, 1 posto auto per ogni camera;
  - f. per tutti gli altri casi fanno stato le norme VSS.
2. Deroghe possono essere concesse dal Municipio qualora la formazione dei necessari parcheggi sarà oggettivamente impossibile o in contrasto con la conservazione dei valori sto-



rico-ambientali del nucleo. In tali casi 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 una superficie media di 20 mq per posto auto. Qualora dopo al 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.

Per gli interventi sugli edifici fuori delle zone edificabili, i necessari posteggi sono richiesti solo nei casi in cui sono realizzabili nelle immediate vicinanze. Nelle altre situazioni non è richiesto il pagamento del contributo sostitutivo.

3. Valgono inoltre i seguenti disposti:

- a. per il calcolo del numero dei posteggi fa stato la somma delle necessità secondo le varie utilizzazioni previste. Per casi particolari si può tenere conto della complementarità dei contenuti e dell'utilizzazione nel tempo;
- b. nel caso di cambiamento di destinazione, dal numero dei posteggi necessari, vanno dedotti gli esistenti o l'esigenza iniziale secondo la precedente ultima destinazione legalmente riconosciuta;
- 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 avvenire 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 strade di servizio 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. In 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. 61 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, ad eccezione delle infrastrutture all'interno o limitrofe alla zona del nucleo per le quali valgono i disposti dell'art. 47.  
Se la natura della costruzione o dell'impianto e motivi d'inserimento lo giustificano, possono essere concesse deroghe a condizione che non pregiudicano in modo evidente i confinanti.

- 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:

- \* opere di culto e simili: sono ammessi interventi dettati da esigenze giustificate;
- \* per le costruzioni interessanti l'area nuovo centro civico comunale è ammessa un'altezza massima di 10.00 metri e un I.o. del 40 %;
- \* per l'attuale l'amministrazione comunale e la struttura doganale nella frazione di Termine fanno stato le disposizioni edificatorie dell'art. 47 (nucleo);
- \* per le strutture doganali a Fornasette valgono i parametri della zona RC;
- \* per la struttura doganale nella località Loda (mappale 34), nuovi interventi sono ammessi solo se giustificati da motivi funzionali legati all'attività o dagli attuali standard di vita;
- \* per la struttura doganale nella località Cremenaga, se giustificati motivi d'ordine funzionale legati all'attività lo richiedessero è ammessa l'edificazione fino al 100 % della superficie e per un'altezza massima di metri 6.00;
- \* per il magazzino e deposito comunali è ammessa un'altezza di 8.00 m e un I.o. del 60 %;
- \* per il mulino e il lavatoio sono ammessi solo interventi dettati da esigenze giustificate.

Per le altre attrezzature pubbliche: le edificazioni e gli impianti sono ammessi in funzione delle specifiche necessità ed in conformità con i contenuti previsti. La superficie edificata e l'altezza devono essere contenute.

- 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, ad eccezione del deposito comunale per il quale vale il III. 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 prescrizioni generali indicate negli articoli specifici (distanze, posteggi ecc.).



## **Art. 62 Zona per attrezzature private d'interesse pubblico APIP**

1. Questa zona comprende infrastrutture private o di enti parapubblici per i quali il Comune non prevede una realizzazione in proprio. Si tratta di:
  - Campo sportivo in località Fornasette e
  - Comparto turistico-ricreativo in località Bosco della Bella - Calangeli

In caso di mancata attuazione o di cessazione delle attività previste, l'azzonamento sarà oggetto di riesame da parte delle Autorità competenti.

Vale il grado II di sensibilità ai rumori.

### 2. Campo sportivo in località Fornasette

Dal profilo edificatorio è ammessa unicamente la costruzione d'edifici e impianti direttamente connessi a tale utilizzazione o affini (per esempio capannoni per attività anche ricreative).

### 3. Comparto turistico-ricreativo

Nelle rispettive aree sono ammesse:

- a) mapp. 515p : la realizzazione di piscine coperte o aperte e delle relative parti di servizio o di strutture turistiche o di svago complementari;
- b) mapp. 510 e 751: la costruzione di edifici e impianti aventi valenza turistico-ricreativa come pure di infrastrutture sportive o ricreative aperte;
- c) mapp. 474p : la costruzione di un edificio di ricezione e di servizio funzionale allo sfruttamento delle strutture turistiche insediate nel Bosco della Bella, come pure l'esecuzione di locali abitativi per un custode;
- d) mapp. 506 e 754p (v. delimitazione "area non edificabile" evidenziata sul Piano delle zone risp. AP-EP): non possono essere edificati e vanno sistemati a verde per una fruizione turistico-ricreativa esente da infrastrutture fisse.

Per quanto concerne le norme edilizie, a complemento delle altre prescrizioni applicabili delle presenti NAPR, valgono i seguenti parametri:

<i>Descrizione</i>	<i>altezza massima</i>	<i>distanze da confine</i>	<i>l.e.</i>
a) mapp. 515p	4.00	4.00	1.0
b) mapp. 510 e 751	10.00	6.00	0.5
c) mapp. 474p	6.00	4.00	0.5

## **Art. 63 Comparto golf d'interesse cantonale "La Pampa"**

*Articolo approvato con procedura separata tramite ris. CdS n.1623 del 4.4.2006.*

*L'azzonamento in questione e quindi questo articolo normativo **non** sono stati **approvati** in ambito ricorsuale (sentenze TCA del 11.6.2007 e TF del 27.5.2008), quindi l'articolo viene stralciato dalle presenti normative.*



## E. GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE

### **Art. 64** Gradi di sensibilità

#### 1. Finalità

I gradi di sensibilità al rumore in base all'art. 43 OIF sono assegnati tramite le prescrizioni di zona delle presenti NAPR.

#### 2. Zone esposte ai rumori

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.

## F. PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

### **Art. 64a** Piano dei servizi pubblici

#### 1. Finalità

Il Piano riporta a titolo indicativo:

- la rete delle canalizzazioni in base al PGS (Piano generale di smaltimento) e
- la rete dell'acquedotto in base al PGA (Piano generale dell'acquedotto).

#### 2. Dispersione delle acque meteoriche

Nelle diverse zone d'utilizzazione vanno adottati i necessari provvedimenti per favorire la dispersione nel sottosuolo delle acque meteoriche. In proposito vanno considerate le indicazioni del "Piano sulla idoneità alla dispersione delle acque meteoriche " del marzo 1993, parte del PGS.



## V. DISPOSIZIONI FINALI

### **Art. 65** Deroghe

Il Municipio può concedere deroghe, al fine di 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);
- \* esclusione di oneri supplementari.

I motivi della concessione della deroga, come anche quelli che non la giustificano, devono essere indicati nella decisione con una motivazione esauriente.

### **Art. 66** Entrata in vigore

Le presenti Norme d'attuazione entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato e abrogano quelle del PR del 26 ottobre 1977 e successive varianti.

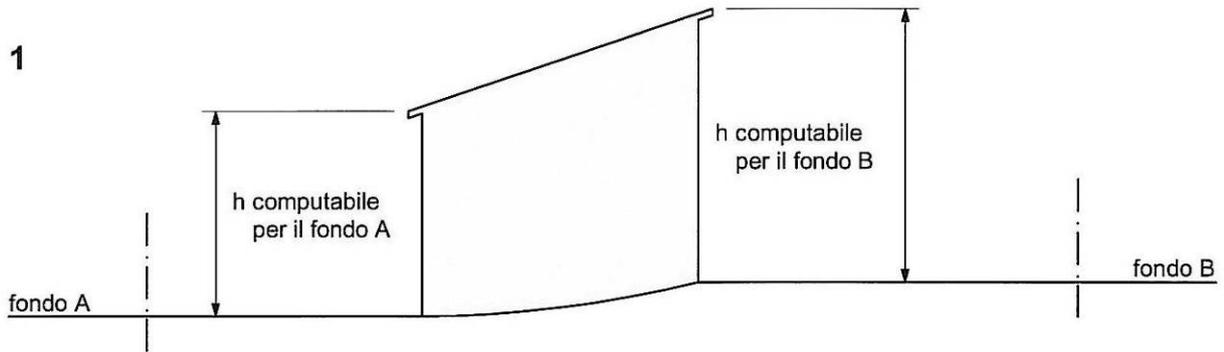
Edizioni:  
agosto 2007 – CdS 10.2006 / Revisione generale PR  
febbraio 2010 – CdS 02.2010 / Variante cava-discarica  
dicembre 2014 – CdS 12.2014 / Varianti d'adeguamento 2006

FBP/FP/ar/mc maggio 2015 / 220-NAPR\_1411-CdS-all

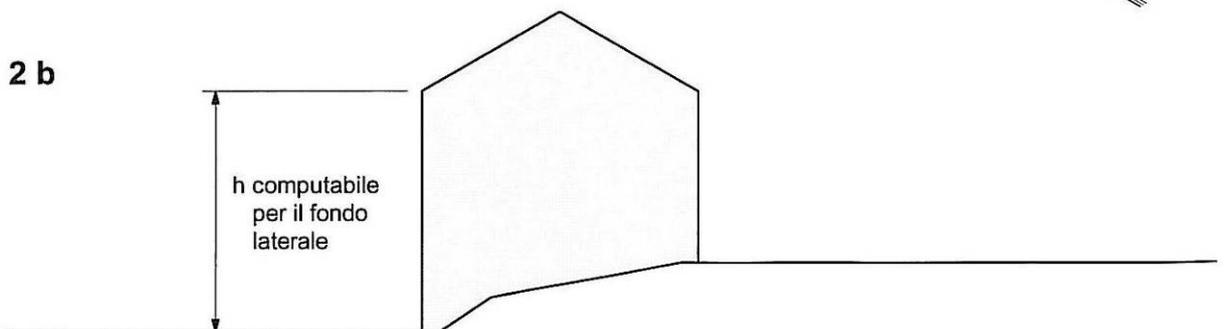
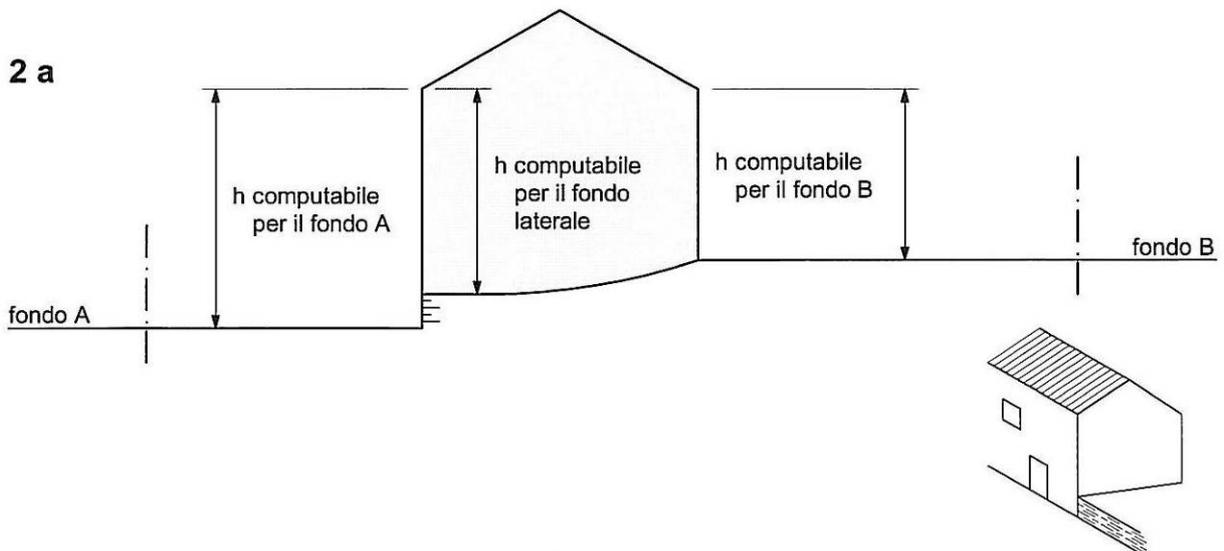


SCHIZZI ILLUSTRATIVI

MODO DI MISURARE L'ALTEZZA ( CASI PARTICOLARI )



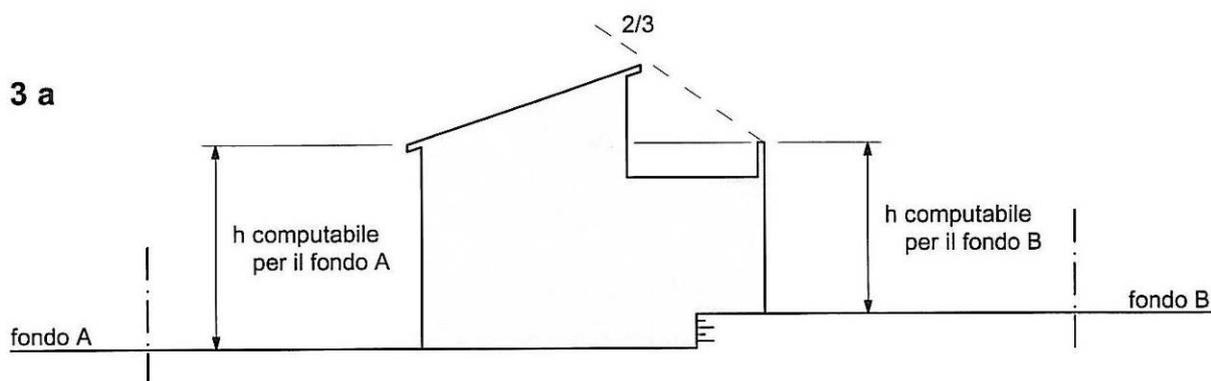
L'altezza (h) computabile per il fondo laterale corrisponde all' h più elevata.



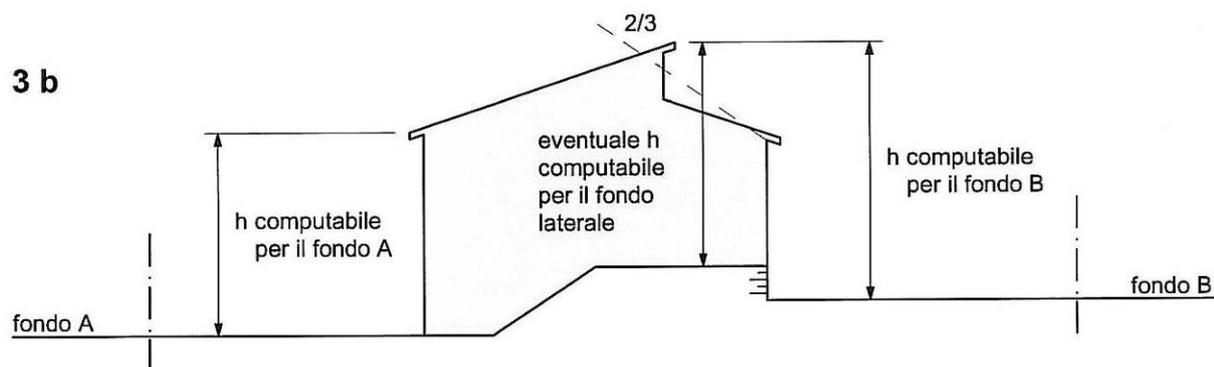


## SCHIZZI ILLUSTRATIVI

## 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 abbaini e simili (lucernari esclusi) sono computati nell'altezza dell'edificio unicamente se occupano più di 1/3 della lunghezza della facciata.

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



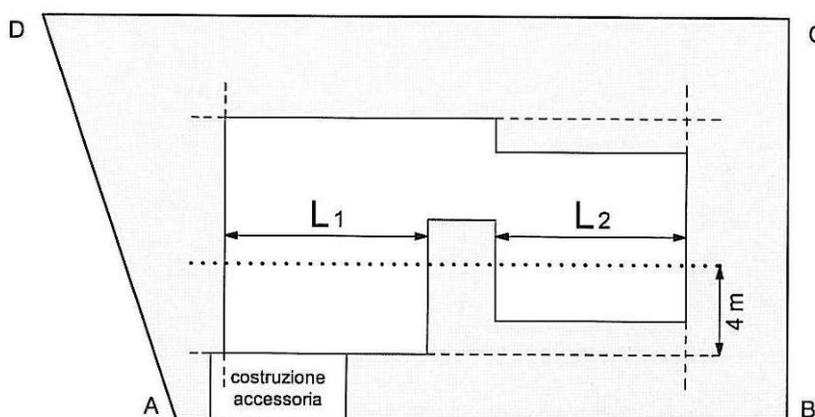
SCHIZZI ILLUSTRATIVI

**Definizioni**

Lunghezza della facciata

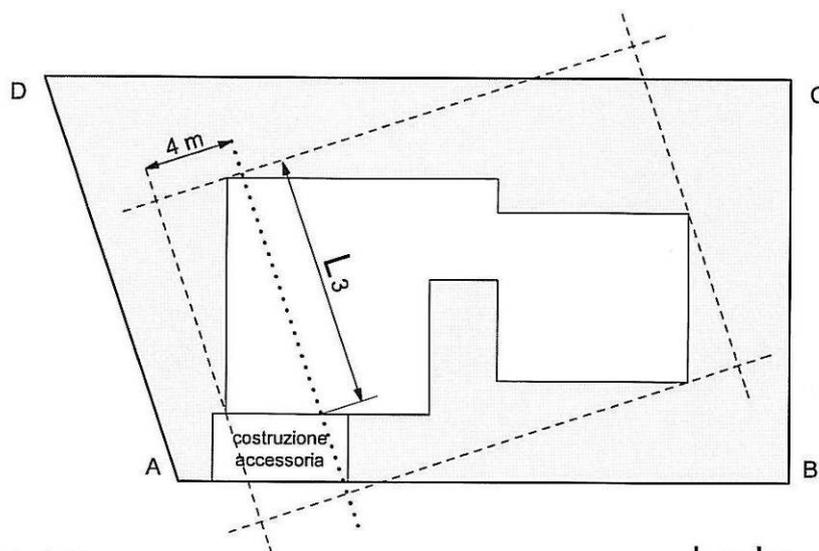
Per il calcolo della distanza da confine si considera quale lunghezza della facciata il lato del rettangolo che circoscrive l'edificio parallelo alla proprietà.

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate dall'edificio principale di m. 4,00.



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

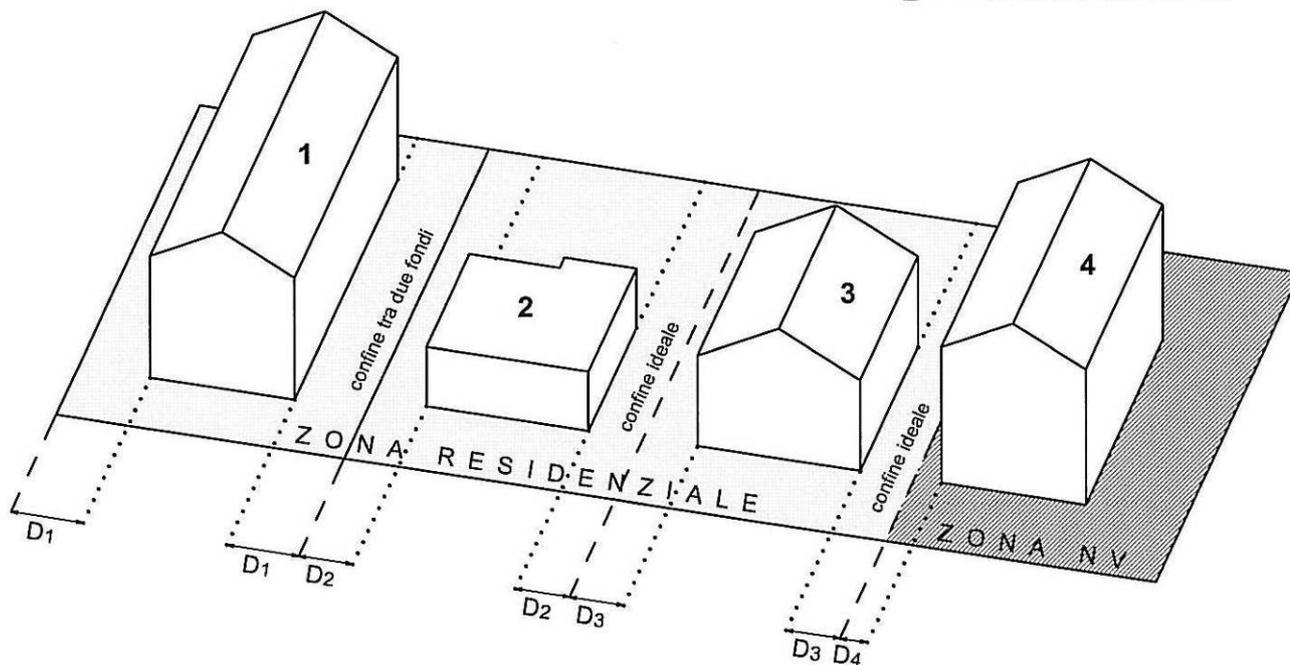
### Distanze

#### 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.

D = distanza da confine





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



## NUOVE NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI MONTEGGIO

proposte dal Municipio per l'EP  
Esame preliminare del Dipartimento del territorio  
proposte dal Municipio con MM no. 1  
adottate dal Consiglio Comunale  
annuncio sul FU-TI no. 11  
pubblicazione presso la Cancelleria comunale

il 18 maggio 1999  
il 26 luglio 2000  
il 13 ottobre 2004  
il 29 novembre 2004  
l' 8 febbraio 2005  
dal 21 febbraio al 21 marzo 2005

**approvate dal Consiglio di Stato con ris. no. 5043 il 17 ottobre 2006 (con modifiche)**

***Queste norme sostituiscono le vecchie NAPR approvate dal CdS il 26.10.1977 con ris. no. 10173***

## SUCCESSIVE MODIFICHE :

Decisione TF del 27.5.2008 (conferma stralcio Zona golf decretato dal TCA l'11.6.2007)

Variante zona cava-discardica: approvata dal CdS il 9.2.2010 / ris. 615

***Varianti d'adeguamento 2006***

***approvate dal CdS il 12.11.2014 / ris. 5107***

FP/mc maggio 2015 / 220-NAPR\_1411-CdS-all

**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