

PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI LUGANO, SEZIONE DI CADRO, NORME DI ATTUAZIONE

Adottato dal Consiglio Comunale il 20 ottobre 1979 e approvato dal Consiglio di Stato il 27 gennaio 1982 con ris. n. 453

CAPITOLO 1 NORME GENERALI

Art. 1

Componenti

Il piano regolatore si compone dei seguenti documenti:

- piano del paesaggio, in scala 1:2'000/1:5'000;
- piano delle zone, in scala 1:2'000/1:5'000;
- piano della zona del nucleo, in scala 1:500;
- piano del traffico, delle attrezzature e degli edifici di interesse pubblico, in scala 1:2'000/1:5'000;
- piano indicativo dei servizi pubblici, in scala 1:2'000/1:5'000;
- norme di attuazione del piano regolatore (NAPR)
- elenco degli edifici situati fuori zona edificabile;
- rapporto di pianificazione (di carattere indicativo);
- programma di realizzazione (di carattere indicativo).

Art. 2

Zone, aree e comprensori

¹ Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone, aree e comprensori:

- zona forestale;
- zona agricola;
- zona di protezione naturalistica;
- zona di protezione definita da pianificazioni di ordine superiore;
- aree di potenziale pericolo;
- aree di protezione delle sorgenti;
- area di interesse archeologico;
- zona del nucleo;
- zona residenziale ZR:
- zona residenziale destinata alle abitazioni primarie ZRP;
- zone edificabili speciali ZES 1, ZES 2, ZES 3 e ZES 4
- zona destinata alle attività produttive ZAP;
- zone per attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AP-EP);
- comprensorio edificato fuori dalle zone edificabili;
- zona di sistemazione della Cava Silvagni;
- aree pedonali e di circolazione veicolare;
- area senza destinazione specifica.

Art. 3**Distanze tra edifici**

¹ Dove non sia diversamente stabilito le distanze minime tra edifici sono:

- a. nel nucleo 3.0 metri da un edificio senza aperture, rispettivamente 4.0 metri da un edificio con aperture;
- b. nella zona residenziale e nelle altre parti del territorio; 6.0 metri;
- c. nella zona destinata alle attività produttive: 8.0 metri.

² Nel nucleo gli edifici preesistenti possono essere ricostruiti sui vecchi ingombri anche quando le suddette distanze non sono rispettate, purché il loro volume non venga aumentato.

³ Il Municipio può concedere deroghe alle norme del cpv. 1 e 2, per piccole aggiunte o sopraelevazioni necessarie per una ragionevole utilizzazione di un fabbricato preesistente. Gli interessi dei vicini devono essere equamente considerati.

Art. 4**Distanza dai confini**

¹ Dove non sia diversamente stabilito, e al di fuori della zona del nucleo, le distanze minime dai fondi sono di:

- a. 3.0 metri nella zona residenziale e nelle altre parti del territorio;
- b. 4.0 metri nella zona destinata alle attività produttive;

² Verso un fondo aperto o semplicemente cinto possono essere erette fabbriche senza aperture anche a confine, ma con il consenso del vicino. Quest'ultimo può fabbricare sin contro il muro dell'altro, oppure alla distanza prevista dall'art. 3.

Art. 5**Accordi tra i proprietari**

¹ I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza tra edifici.

² L'accordo tra i proprietari si ritiene concluso con l'avvenuta iscrizione della relativa servitù a Registro fondiario.

Art. 6**Distanza dal bosco**

¹ La distanza minima delle nuove costruzioni (edifici e impianti) dal limite del bosco è di 10.0 metri.

² Per consentire l'utilizzazione razionale del fondo il Municipio, con il consenso dell'Autorità cantonale competente, può concedere eccezionalmente deroghe fino a una distanza minima di 6.0 m.

Art. 7**Distanza dai corsi d'acqua**

¹ Dove non sia diversamente stabilito, le distanze minime dei nuovi edifici dal filo esterno degli argini, rispettivamente dai confini demaniali, è di 6.0 metri.

² Laddove i corsi d'acqua non sono arginati deve essere mantenuta una distanza di 10.0 metri dalla riva naturale.

³ Il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, può concedere eccezionalmente deroghe o, rispettivamente, imporre maggiori distanze in casi particolari.

-
- Art. 8**
- Distanza dalle strade** ¹ Dove non viene indicata una linea di arretramento o di allineamento e al di fuori della zona del nucleo, le costruzioni devono rispettare le seguenti distanze dalle strade cantonali e comunali:
- 4.0 metri dal ciglio, marciapiede compreso, delle strade di collegamento principali e delle strade di servizio;
 - 2.0 metri dai percorsi pedonali, piste ciclabili e sentieri, riservate le distanze minime tra edifici.
- ² Il Municipio può concedere deroghe in casi eccezionali. Sono riservate le competenze dell'Autorità cantonale relativamente alle distanze dalle strade cantonali.
- Art. 9**
- Linea di arretramento e di allineamento** La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire; quella di allineamento sancisce l'obbligo di costruire lungo tale limite.
- Art. 10**
- Altezza delle costruzioni** ¹ Dove non sia diversamente stabilito l'altezza massima alla gronda delle nuove costruzioni è di 8.0 metri.
- ² Quando la pendenza media del terreno supera il 30%, l'altezza massima alla gronda delle nuove costruzioni è di 10.00 metri.
- ³ Di regola la pendenza dei tetti non deve superare i 30 gradi.
- Art. 11**
- Costruzioni a gradoni** Non sono consentite costruzioni con più di due gradoni indipendentemente dalla rientranza tra i diversi corpi della costruzione.
- Art. 12**
- Costruzioni accessorie** ¹ Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine, purché non superino l'altezza alla gronda di 3.0 metri e la lunghezza di 10.0 metri.
- ² Sono considerate accessorie le costruzioni destinate al servizio di un edificio d'abitazione e che non hanno fine industriale, artigianale o commerciale; esse non possono essere usate a scopo di abitazione.
- ³ Sono equiparate alle costruzioni accessorie le costruzioni da campagna o di giardino che servono per il deposito di attrezzi o materiali, purché la loro superficie non superi i 12.0 metri quadrati.
- Art. 13**
- Costruzioni sotterranee** ¹ Le costruzioni sotterranee devono rispettare le linee di arretramento e di allineamento; deroghe possono essere concesse dal municipio in casi particolari e validamente motivati.
- ² Laddove non sono indicate linee di allineamento o di arretramento le costruzioni sotterranee possono sorgere a confine, ad eccezione di costruzioni che possono avere influo sui fondi confinanti (ad. es. Piscine, pozzi perdenti, ecc.). In questo caso la distanza dal confine deve essere di almeno 1.50 metri.

³ Se particolari disposizioni di zona non dispongono diversamente le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo l'80% della superficie edificabile del fondo.

Art. 14

**Muri di sostegno,
scarpate e terrapieni**

¹ I muri di sostegno a confine sono considerati muri di cinta e non possono avere un'altezza superiore a 2.5 metri dal terreno sistemato. Essi possono essere sormontati da parapetti di tipo leggero. L'altezza complessiva non può superare i 3.5 metri.

² Le scarpate con una pendenza superiore a 45 gradi sono equiparate a muri di sostegno. Non sono ammesse scarpate artificiali a ridosso di muri.

CAPITOLO 2 PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 15

Zona forestale

¹ La zona forestale, definita e protetta dalla legislazione federale, è delimitata nei piani con valore indicativo.

² In generale il limite esatto della zona forestale è definito tramite accertamento formale deciso dal Consiglio di Stato.

³ Il limite della zona forestale a contatto con la zona edificabile è fissato da un accertamento formale deciso nell'ambito della procedura di approvazione del piano regolatore secondo l'art. 10 cpv. 2 della Legge federale sulle foreste.

Art. 16

Zona agricola

¹ La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.

² Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.

³ Le eccezioni in conformità all'art. 24 della Legge federale sulla pianificazione del territorio e al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non vi si oppongono gli interessi della gestione agricola del territorio.

⁴ L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

Art. 17

**Zone di protezione
naturalistica**

¹ Il piano del paesaggio indica le zone di protezione naturalistica dove le seguenti componenti naturali del paesaggio sono tutelate:

- i corsi d'acqua e le loro rive naturali;
- i prati magri secchi;
- le siepi e i boschetti con funzione di collegamento ecologico;
- le selve castanili;
- i muri a secco.

² Le caratteristiche fisiche, biologiche e chimiche delle componenti naturali del paesaggio devono essere protette. Interventi che eccedono la gestione ordinaria

devono essere di conseguenza autorizzati dal Municipio previo un esame di compatibilità naturalistica. Sono riservate le competenze federali e cantonali.

³ La sorveglianza e la gestione di queste aree competono al Municipio e sono di regola organizzate tramite accordo con i proprietari. Nel caso in cui esse non fossero garantite è data facoltà al Municipio di organizzare gli interventi ritenuti necessari alla protezione perseguita. Per ogni intervento dovrà essere richiesto il preavviso dell'Autorità cantonale competente.

Art. 18

**Zona di protezione
definita da
pianificazioni di
ordine superiore**

Nella zona naturale protetta definita dal Piano direttore cantonale (scheda 1.2.20) e dall'inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti di importanza nazionale (IFP 1812/1813), ogni intervento che modifica lo stato fisico dei fondi deve essere preavvisato dai competenti servizi cantonali, previo un esame di compatibilità naturalistica.

Art. 19

**Aree soggette a
pericoli naturali**

¹ Le aree soggette a pericoli naturali sono regolate da disposizioni particolari emanate dalle competenti Autorità cantonali.

² All'interno delle aree soggette a pericoli naturali ogni intervento che modifichi lo stato fisico dei fondi è subordinato alla presentazione di una perizia geologico-geotecnica atta a stabilire il grado di pericolo, l'effettiva edificabilità del fondo ed eventuali misure di protezione specifiche.

³ Qualora la perizia dovesse individuare concrete situazioni di pericolo, l'edificazione può essere negata oppure vincolata a puntuali misure di sicurezza che la perizia stessa è chiamata a proporre.

⁴ In presenza di una zona soggetta a pericolo naturale, non sono concesse deroghe dalla distanza dal bosco.

⁵ All'interno delle zone di pericolo di alluvionamento indicate nelle rappresentazioni cartografiche, ogni domanda di costruzione o notifica dovrà necessariamente essere preavvisata dai servizi dello Stato interessati.

Art. 20 /

**Fasce di rispetto del
fiume Cassarate**

Articolo sospeso.

Art. 21

**Area di protezione
delle sorgenti**

Nell'area di protezione delle sorgenti sono applicabili le disposizioni delle leggi e dei regolamenti speciali.

Art. 22

**Zona di sistemazione
della Cava Silvagni**

¹ I fondi 861 (parziale), 885 (parziale), 886, 933 e 934 (parziale) sono soggetti a un piano di sistemazione inteso a favorire un'organizzazione dell'area paesaggisticamente qualificata e compatibile con le esigenze di tutela ambientale.

² Il piano di sistemazione deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. indicare la forma e l'utilizzazione dell'intero comparto a lavori ultimati;

- b. determinare le modalità di assetto progressivo del terreno (esecuzione a tappe);
- c. definire il tracciato di un collegamento pedonale e/o ciclabile aperto all'uso pubblico tra il comparto dei Campi della Lepre ed il Piano della Stampa;
- d. permettere la formazione di un'area pianeggiante di almeno 2'000 metri quadrati nella parte superiore del fondo 933;
- e. ricostruire una superficie boschiva di dimensione analoga a quella esistente prima dell'inizio dei lavori di sistemazione, in particolare attraverso la formazione di un collegamento ecologico in direzione nord-sud;
- f. ricostruire una superficie agricola di 15'000 metri quadrati a compensazione delle aree altrove sottratte a questa destinazione.

³ Il piano di sistemazione è elaborato dai proprietari e segue la procedura della domanda di costruzione. Il Comune può partecipare alle spese di investimento e/o di gestione per le aree e le attrezzature aperte per l'uso pubblico.

⁴ La sistemazione del terreno avviene tramite l'attuazione di una discarica di materiale inerte, il cui esercizio dovrà aver luogo in modo continuato, rispettoso delle regole dell'arte e conformemente ai disposti della legislazione federale e cantonale in materia.

⁵ L'attuazione dell'intervento è subordinata all'elaborazione di una perizia geologica che comprovi la compatibilità degli interventi previsti con le esigenze della sicurezza.

⁶ Con il piano di sistemazione devono essere presentate:

- a. una convenzione tra i proprietari relativa alla realizzazione dello stesso;
- b. una convenzione tra i promotori e il Comune relativa alla durata dei lavori (complessiva e delle singole tappe), agli accessi alla discarica, alla localizzazione degli impianti di trattamento (in modo da causare il minor carico ambientale possibile) e dalla modalità di ricoltivazione dei sedimenti forestali e agricoli;
- c. l'accesso della discarica deve avvenire attraverso la strada del Piano della Stampa.

Beni culturali protetti

a) di interesse
cantonale

Art. 23

¹ Sono considerati quali beni culturali di interesse cantonale:

1. Fontana-sarcofago di Liron, mapp. 106;
2. Chiesa parrocchiale di S. Agata, mapp. 254;
3. Croce cimiteriale, mapp. 22.

² Per il seguente bene è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali:

- Chiesa parrocchiale di S. Agata, mapp. 254.

³ Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.

⁴ Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene.

b) di interesse comunale

⁵ Per il resto sono applicabili i disposti della Legge sulla protezione dei beni culturali, del 13 maggio 1997.

⁶ Sono protetti, limitatamente alle facciate esterne, i seguenti beni culturali di interesse comunale:

4. Municipio (ex. Palazzo Reali), fondo n. 106;

5. Casa patriziale (Beneficio Bulani, ex. scuole comunali), fondi n. 236-237 e 238.

⁷ Sono protetti integralmente i seguenti beni culturali di interesse comunale:

6. Lavatoio pubblico (limitatamente al PT), fondi n. 237 e 238;

7. Casa colonica, fondo n. 933;

8. Oratorio di San Rocco, fondo n. 280;

9. Cappella alla Stazione, fondo n. 1482;

10. Cappella in campagna, fondo n. 865;

11. Cappella al Mulino, fondo n. 682;

12. Cimitero comunale, fondo n. 664;

13. Roccolo, sosta e Cappella dei SS. Pietro e Paolo Sull'Alpe Bolla, fondo n. 1344;

14. Ponte di Pietra sul riale Franscinone, fondo n. 568 parz.;

15. Sentieri acciottolati, fondi n. 333, 361, 1103, 1261, 1267 e 1347;

16. Nevèra sull'Alpe Valà, fondo n. 1167.

Il proprietario del bene culturale ha l'obbligo:

- di conservarlo nella sua sostanza senza modifiche né alterazioni e di provvedere alla sua manutenzione regolare;

- di sottoporre ogni progetto di intervento all'Autorità competente;

- di notificare per iscritto alla medesima Autorità l'alienazione del bene protetto.

Il Comune può concedere sussidi per le opere di restauro dei beni culturali protetti quando il sacrificio richiesto al proprietario nell'interesse della comunità risulta eccessivamente oneroso. Il Municipio sottopone l'avviso di esperti, le domande di costruzione concernenti il restauro e il cambiamento di destinazione dei beni culturali di interesse comunale e consulta preliminarmente l'Autorità cantonale competente.

c) area di interesse archeologico

⁸ La zona di interesse archeologico, denominata "Cadro" è protetto dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone 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.

⁹ I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale 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. 24 2

Area senza
destinazione specifica

Articolo non approvato

CAPITOLO 3 PIANO DELLE ZONE

Art. 25

Zona residenziale
(ZR)

¹ La zona residenziale è in principio destinata alla residenza. Sono ammesse solo quelle attività commerciali, di servizio e artigianali compatibili con la destinazione preponderante della zona.

² L'altezza massima delle costruzioni è di 8.0 metri alla gronda.

³ L'indice di sfruttamento massimo è 0.45.

⁴ L'indice di occupazione massimo è del 40%; il 30% della superficie edificabile deve essere sistemata a verde.

Art. 26

Zona residenziale per
abitazione primarie
(ZRP)

¹ Nella zona residenziale per abitazioni primarie non sono ammesse le residenze secondarie.

² La ZRP è soggetta alle medesime prescrizioni edificatorie della zona residenziale (art. 25 NAPR).

Art. 27

Zona residenziale
speciale ZES

¹ Nella zona residenziale speciale 1 (ZES 1, Campagna di Dassone) è in principio destinata alle attività del tempo libero e dello sport. Sono ammesse solo le residenze di servizio.

² La ZES 1 è soggetta alle medesime prescrizioni edificatorie della zona residenziale (art. 25 NAPR).

Art. 28 3

Zona edificabile
speciale ZES 2

Articolo non approvato

Zona edificabile speciale ZES 3	Art. 29 ¹ La zona edificabile speciale 3 (ZES 3, Casa Biancamaria) è in principio destinata alle attività assistenziali. Sono ammesse residenze di servizio. ² Ampliamenti e riedificazioni degli edifici esistenti e nuove costruzioni sono vincolati al rispetto dell'attuale indice di occupazione, nonché di un'altezza massima di 12.5 metri, esclusi i vani tecnici.
Zona edificabile speciale ZES 4	Art. 30 4 Articolo sospeso
	Art. 31 5 Articolo sospeso
CAPITOLO 4 PIANO DELLA ZONA DEL NUCLEO	
Zona del nucleo	Art. 32 Nella zona del nucleo sono ammesse le destinazioni residenziali, le attività turistiche e quelle di servizio compatibili con le strutture edilizie esistenti.
Spazi liberi	Art. 33 ¹ Gli spazi liberi privati delle corti, degli orti e dei giardini indicati nel piano devono di principio rimanere libere da costruzioni. Sono ammesse costruzioni sotterranee quando non costituiscono un ingombro visibile degli spazi liberi. È pure ammessa la realizzazione di piccole costruzioni di servizio come legnaie, depositi per attrezzi da giardino, ecc., purché di dimensioni ridotte e proporzionate allo spazio libero disponibile. ² Gli spazi liberi devono essere tenuti decorosamente. Il Municipio può provvedere direttamente alla loro cura quando ciò sia richiesto da circostanze speciali.
Edifici e facciate qualificanti il tessuto tradizionale	Art. 34 ¹ Gli edifici qualificanti il tessuto tradizionale possono essere ristrutturati nel rispetto delle caratteristiche edilizie premoderne. ² Le facciate qualificanti gli spazi pubblici del tessuto tradizionale devono essere conservate rispettandone le forme architettoniche e gli eventuali documenti decorativi. ³ Il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, può concedere deroghe per piccole sopraelevazioni del volume e modifiche delle facciate purché costituiscano un miglioramento delle qualità formali del nucleo.

- Art. 35**
- Manufatti minori**
- ¹ I manufatti minori possono essere mantenuti e riparati. Sono esclusi i lavori di trasformazione o il cambiamento della loro destinazione.
- ² In caso di demolizione dei manufatti minori il sedime verrà considerato come spazio libero (secondo l'art. 33 NAPR).
- Art. 36**
- Ampliamenti di completazione in altezza**
- ¹ Per una migliore utilizzazione dei volumi esistenti gli edifici della zona del nucleo, specificatamente precisati nel relativo piano, possono essere ampliati in altezza.
- ² La sopraelevazione non può superare l'altezza degli edifici contigui indicati nel piano con una freccia e deve rispettare e conservare le caratteristiche originarie dell'edificio.
- Art. 37**
- Nuovi ingombri volumetrici ammessi**
- ¹ Con lo scopo di valorizzare gli spazi pubblici del tessuto tradizionale e per garantire spazi liberi organicamente connessi tra di loro sono autorizzati ampliamenti, riedificazioni e nuove costruzioni nel rispetto degli ingombri massimi indicati nel piano. I nuovi ingombri volumetrici dovranno essere realizzati tenendo in debito conto gli elementi distintivi dell'edilizia abitativa tradizionale del nucleo.
- ² L'altezza massima alla gronda delle costruzioni è di 10.0 metri.
- ³ Al fine di ricercare la soluzione urbanistica ottimale, l'ubicazione della nuova costruzione dovrà essere precisata nell'ambito dei progetti esecutivi.
- Art. 38**
- Muri di cinta**
- ¹ I muri di cinta e di sostegno segnati nel piano devono essere mantenuti.
- ² Sono ammessi i necessari lavori di manutenzione e di consolidamento nel rispetto delle forme tradizionali dei manufatti.
- ³ È consentita la formazione di accessi ai fondi, purché le loro dimensioni rimangano nei limiti di quanto strettamente necessario.
- CAPITOLO 5**
- PIANO DELLE ATTREZZATURE E DEGLI EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO E PIANO DEL TRAFFICO**
- Art. 39**
- Zona delle attrezzature e degli edifici di interesse pubblico**
- ¹ Il piano delle attrezzature e degli edifici di interesse pubblico e del traffico indica i fondi riservati alla realizzazione di attrezzature ed edifici pubblici (AP/EP) e le relative destinazioni.
- ² La sistemazione dei fondi AP/EP sarà specificata tramite singoli progetti di realizzazione.
- ³ Nella zona AP/EP si applicano i medesimi parametri edilizi della zona edificabile adiacente più favorevole.

⁴ Deroghe alle disposizioni edilizie sono ammesse, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, quando siano dati i presupposti di un bisogno oggettivamente fondato in relazione alla particolare natura e necessità degli edifici e degli impianti.

Art. 40 6

Area pedonale di circolazione veicolare

Articolo non approvato.

Posteggi privati

Art. 41

a) Definizione

¹ Come posteggio privato s'intende una superficie di proprietà privata sistemata e utilizzata per la sosta dei veicoli.

b) Fabbisogno

² In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti sostanziali o cambiamenti di destinazione di fabbricati esistenti, l'istante deve dimostrare di disporre in loco un numero sufficiente di posti auto.

³ Un numero minimo e massimo di posteggi privati, suddiviso tra residenti, impiegati e visitatori, viene calcolato in funzione:

- della superficie utile lorda, per destinazione residenziale, d'ufficio, di servizio, di produzione e di vendita;

- del numero presumibile di addetti per destinazioni industriali.

⁴ In stabili multifunzionali il fabbisogno di posteggi è conteggiato separatamente per ogni utilizzatore, tenuto conto delle possibilità di uso differenziato nel tempo per più destinazioni degli stalli.

⁵ Per utilizzazioni non menzionate al capoverso 3, il numero dei posteggi viene determinato dal Municipio al momento del rilascio della licenza di costruzione, tenuto conto della destinazione del fabbricato.

c) contributo sostitutivo

⁶ Qualora la formazione dei posteggi fosse tecnicamente difficile, eccessivamente onerosa o impedita da prescrizioni legali, il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo sostitutivo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

d) bisogno effettivo

Zone residenziali (no. di posteggi per mq. di SUL)			
	Posteggi per residenti	Posteggi per impiegati	Posteggi per visitatori
Residenza	1 per alloggio		30% dei posteggi per residenti
Uffici, servizi		1 ogni 50 mq SUL	1 ogni 100 mq SUL
Superfici di vendita		1 ogni 50 mq SUL	1 ogni 40 mq SUL

Zone per attività produttive (no. di posteggi per no. addetti/mq SUL)						
	Posteggi per addetti		Posteggi per impiegati		Posteggi per visitatori	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Attività produttive	1 ogni 2 addetti		1 ogni 1.5 impiegati			

Uffici servizi		1 ogni 100 mq SUL	1 ogni 50 mq SUL	1 ogni 100 mq SUL
----------------	--	-------------------------	---------------------	----------------------

Art. 42

Posteggi per alberghi e ristoranti

¹ Per utilizzazioni turistico alberghiere il numero di posteggi è determinato come segue:

- ristoranti: 1 posto auto ogni 6 mq di SUL;
- alberghi: 1 posto auto ogni 2.5 posti letto.

² Per il calcolo del fabbisogno in posti auto dei ristoranti fa stato unicamente la superficie utile lorda dei locali adibiti al servizio dei clienti.

³ In caso di utilizzazioni miste (albergo/ristorante) al numero dei posti auto previsti per il ristorante deve essere dedotto quello già computato per l'albergo.

⁴ Differenze minime nel computo della superficie utile lorda non vengono considerate.

Art. 43

Ostacoli alla visuale e opere di cinta

¹ Sono vietati tutti quegli ingombri, manufatti e costruzioni che, impedendo la visuale, pregiudicano la sicurezza del traffico.

² Il Municipio può stabilire tramite ordinanza disposizioni particolari.

CAPITOLO 6**PIANO DEI GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE****Art. 44**

Gradi di sensibilità al rumore

¹ Secondo le prescrizioni degli artt. 19 e seguenti della Legge federale sulla protezione dell'ambiente e dell'art. 43 dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico è assegnato il grado di sensibilità II (due) ai fondi inclusi nelle seguenti zone o comprensori:

GdS II

- zona del nucleo e del riale Lengina;
- zona residenziale (ZR);
- zona edificabile per abitazioni primarie (ZPR);
- zone edificabili speciali (ZES 1, ZES 2, ZES 3 e ZES 4);
- zone per attrezzature ed edifici di interesse pubblico.

² È assegnato il grado di sensibilità III (tre) ai fondi inclusi nelle seguenti zone:

GdS III

- zona agricola;
- comprensorio edificato fuori dalle zone edificabili;
- zona destinata alle attività produttive (sospesa).

CAPITOLO 7

EDIFICI SITUATI FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI

Art. 45

**Edifici situati fuori
dalle zone edificabili**

¹ In principio la trasformazione degli edifici situati fuori dalla zona edificabile è soggetta alle disposizioni degli artt. 24d della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), 39 cpv. 2 e 3 dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT) e 73 della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT).

² Gli edifici fuori zona edificabile sono stati attribuiti alle seguenti 4 categorie:

1.
 - meritevole di conservazione dove è ammesso il cambiamento di destinazione (categoria 1a),
 - diroccato ricostruibile (categoria 1b)
 - oggetto culturale (categoria 1c)
 - rustico agricolo o di ridotte dimensioni (categoria 1d)
2. diroccato non costruibile (categoria 2)
3. già trasformato (categoria 3)
4. edificio rilevato (categoria 4)

La tabella delle valutazioni fa stato quale documento che designa la categoria in cui ogni edificio è stato classificato.

La classificazione non è valida a tempo indeterminato; la stessa potrà essere modificato qualora lo stato dell'edifica sia alterato. In particolare, ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione.

³ Il riattamento deve essere eseguito senza ampliamenti di volume e nel rispetto delle caratteristiche edilizie tradizionali.

⁴ Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento unicamente per:

- stabili della categoria meritevoli 1a quando il rispetto del volume dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione;
- stabili della categoria trasformato 3 solo nell'ambito di interventi finalizzati al recupero dell'edificio originario.

Per gli edifici della categoria rilevato 4 gli interventi edificatori sono ammessi in conformità degli artt. 22 e 24 LPT.

⁵ L'utilizzazione a residenza primaria è esclusa, eccezion fatta per gli edifici indicati dal Comune (v. tabella delle valutazioni).

⁶ Sistemazione esterna e tutela dell'esercizio dell'agricoltura

I seguenti punti sono essenziali:

- a. l'obbligo della gestione dei fondi al fine di evitare al bosco di invaderli;
- b. la limitazione alle piante ornamentali di specie locali;
- c. il divieto di erigere recinzioni se non in funzione di uno sfruttamento agricolo dei fondi;
- d. le tradizionali recinzioni di pietra devono essere mantenute così come altri manufatti meritevoli;

- e. la sistemazione del terreno è finalizzata alla conservazione, al recupero del paesaggio agricolo caratteristico. Non sono ammessi interventi di modifica della struttura e dell'andamento naturale del terreno, ma solo la sistemazione contenuta dello stato naturale del fondo;
- f. i proprietari e gli utenti di edifici situati fuori dalle zone edificabili devono tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio dell'agricoltura sui terreni circostanti;
- g. la trasformazione non deve esigere l'attuazione di nuove strutture per il traffico; l'autorizzazione a riattare o trasformare non ha nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro;
- h. è ammessa se necessaria una leggera estensione dell'urbanizzazione esistente; tutti i costi di infrastruttura causati dal cambiamento completo di destinazione, saranno ribaltati sul proprietario (art. 39 cpv. 3d OTP).

⁷ Conformemente ai disposti dell'art. 11 cpv. 3 RLE la domanda di costruzione, in scala 1:50, deve essere corredata dal rilievo fotografico dell'edificio, dell'indicazione dei materiali che si intendono utilizzare e di eventuali elementi di pregio (affreschi, portali, ecc.) e della destinazione finale della costruzione.

Art. 46

**Comprensorio
edificato fuori dalle
zone edificabili**

¹ Il comprensorio edificato fuori zona edificabile è istituito in riferimento agli artt. 22 e 24 LPT.

² Le disposizioni edilizie e le possibilità edificatorie per le costruzioni esistenti sono stabilite ai sensi dei suddetti articoli.

³ I costi di costruzione delle opere di urbanizzazione sono interamente a carico dei proprietari dei fondi interessati.

CAPITOLO 8 NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 47

Attività agricole

Su tutto il territorio del Comune sono consentite le attività agricole a condizione che non procurino molestie eccessive al vicinato, tenuto conto della destinazione dei fondi.

Art. 48

**Manutenzione dei
fondi**

¹ I proprietari devono provvedere ad un'adeguata manutenzione dei fondi.

² In caso di inadempienza il Municipio, previa diffida, può provvedere direttamente alla manutenzione a spese dell'obbligato, oppure, se le circostanze lo consentono, affidare a terzi la coltivazione dei fondi per un periodo determinato.

