Piano regolatore della Sezione di Cureggia, Comune di Lugano



CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE....4
1 Base legale, scopi e principi....4
2 Oggetto d'applicazione del PR....4
3 Componenti....4
4 Suddivisione del territorio in zone....4
CAPITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI....6
5 Condizioni per l'edificabilità di un fondo....6
6 Distanze....6
6a Spazio riservato ai corsi d'acqua - SRCA....8
6b Corsi d'acqua intubati in ambito urbano....9
6c Zona di ripristino e valorizzazione legate ai corsi d'acqua - RIVA....10
7 Altezza degli edifici....10
8 Altezza dei locali d'abitazione....11
9 Tracciamenti....11
10 Muri di sostegno e di controriva, manufatti di cinta....11
11 Indici e loro utilizzazione....12
12 Piantagioni, manutenzione dei terreni, discariche e depositi....12
13 Visibilità e accessi....13
14 Posteggi....14
15 Percorsi pedonali....14
16 Strade private....14
CAPITOLO III - PRESCRIZIONI DI ZONA....16
3.1. ZONE EDIFICABILI....16
17 Zona dei nuclei di villaggio NV....16
18 Zona residenziale semi-intensiva Rsi....18
19 Zona residenziale estensiva Re....19
20 Zone d'interesse pubblico....19
3.2. TERRITORIO FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI....21
21 Utilizzazione del suolo....21
22 Zona forestale....21
23 Zona agricola....21
24 Zone di protezione del paesaggio con valenze agricole....22
25 Singoli ambienti ed elementi naturali protetti....22
CAPITOLO IV - PRESCRIZIONI PARTICOLARI....24
26 Destinazione degli edifici d'abitazione....24

27 Ristrutturazione di stabili esistenti in zona edificabile, in contrasto con le norme di PR..... 24
28 Protezione degli edifici dalle emissioni di rumori..... 25
29 Zone soggette a pericolo naturale..... 25
30 Punti di vista..... 25
31 Monumenti culturali..... 25
32 Tutela dei ritrovamenti archeologici..... 26
33 Sorgenti, captazioni e zone di protezione delle acque..... 26
Allegati..... 27
Legenda delle abbreviazioni..... 28
Vincoli d'edificazione su ogni singolo lotto..... 29
Schemi esemplificativi..... 30

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

1 Base legale, scopi e principi

Il Piano regolatore disciplina l'uso del territorio comunale in conformità alle disposizioni della LALP e della LPA, perseguendo gli scopi e i principi definiti dagli articoli 1 e 3 della LPT.

2 Oggetto d'applicazione del PR

Oggetto d'applicazione del PR sono, in generale, tutti i cambiamenti dello stato fisico e delle caratteristiche morfologiche dei fondi, in particolare tutte le nuove costruzioni, le ricostruzioni, i riattamenti, le trasformazioni, gli ampliamenti e le demolizioni, nonché tutti gli interventi che riguardano l'utilizzazione del suolo e la protezione del paesaggio.

3 Componenti

Il PR si compone:

a. di rappresentazioni grafiche, ossia:
- Piano del paesaggio, in scala 1:2'000
- Piano delle zone edificabili, in scala 1:1'000,
- Piano della rete viaria e delle zone di interesse pubblico, in scala 1:1'000,

b. delle presenti norme di attuazione;

c. del rapporto di pianificazione che comprende anche il compendio dello stato dell'urbanizzazione ai sensi dell'articolo 21 OPT, le relazioni specialistiche concernenti le componenti naturali del paesaggio, la situazione agricola e il programma di attuazione delle opere previste dal PR.

4 Suddivisione del territorio in zone

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone d'utilizzazione:
- zone del nucleo di villaggio NV
- zona residenziale semi-intensiva Rsi
- zona residenziale estensiva Re
- aree con edifici e attrezzature d'interesse pubblico EAP
- aree di posteggio P
- aree di circolazione pubblica
- zone forestali
- zone agricole AG

- ambienti naturali protetti

CAPITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

5 Condizioni per l'edificabilità di un fondo

Un fondo è edificabile alle seguenti condizioni cumulative definite dall'articolo 67 della LALPT:
a. se è situato in una zona definita edificabile dal PR (Piano delle zone edificabili);
b. se è urbanizzato ai sensi dell'articolo 77 della LALPT.

6 Distanze

1 Distanze dal confine verso i lotti privati
a. La distanza di un edificio dal confine verso un lotto privato non deve essere inferiore a m 4.00.
Per gli edifici situati nella zona del nucleo di villaggio (NV) valgono le distanze prescritte dall'articolo 17 e 18 delle presenti norme.

b. Le costruzioni accessorie possono essere costruite a confine se senza aperture o ad una distanza di almeno m 1.50 se con aperture, alle seguenti condizioni:
- l'altezza della costruzione, misurata a monte, non deve superare m. 3.00;
- la lunghezza delle facciate non deve superare m 11.00.
Verso edifici principali esistenti sui fondi confinanti deve essere, in ogni caso, rispettata la distanza di m 3.00 da facciate senza aperture e di m 4.00 da facciate con aperture.
Quali costruzioni accessorie s'intendono quelle al servizio di un fabbricato principale (anche esistente su un altro lotto), indipendenti da quest'ultimo in quanto a funzione, non destinate all'abitazione o al lavoro e non utilizzate per attività o depositi industriali, artigianali o commerciali.

c. L'edificazione a confine o l'edificazione in contiguità con un edificio situato su un altro fondo, così come l'edificazione a distanze da confine inferiori a quelle sopra prescritte sono possibili con l'accordo del confinante, che deve firmare il Piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.

d. Dal confine della zona dei nuclei di villaggio deve, in ogni caso, essere rispettata la distanza minima di m 4.00.

2 Distanze dall'area pubblica
a. Verso lotti destinati ad edifici ed attrezzature pubbliche e ad aree di posteggio.
La distanza minima di una costruzione verso un'area pubblica deve essere uguale a quella verso i fondi privati prevista al cpv. 1 del presente articolo.

b. Verso strade e sentieri
Devono essere rispettate le linee d'arretramento delle costruzioni indicate nel Piano della rete viaria e delle zone d'interesse pubblico, tracciate ad una distanza di m 3.00 dal ciglio delle carreggiate.

c. Il Municipio può concedere deroghe agli arretramenti sopra elencati in caso di trasformazione, riattamento o sopraelevazione di fabbricati esistenti, a condizione che sia salvaguardata la sicurezza del traffico; resta riservato il preavviso delle istanze cantonali competenti per quanto concerne la distanza dalle strade cantonali.

d. [stralciato]

3 Distanze dal bosco
a. La distanza dal bosco, il modo di misurarla e i casi di deroga devono essere adeguati alle direttive emanate dalla Sezione Forestale sulla scorta dell'articolo 29 della LPT.

b. Tutte le nuove costruzioni devono distare almeno m 10.00 dal limite del bosco.

c. Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente impossibile edificare il fondo.
In ogni caso la distanza dal bosco non potrà essere inferiore a m 6.00.

4 Distanze per costruzioni interrate
Le costruzioni interrate possono essere costruite fino al confine dei fondi privati o pubblici; restano riservate le prescrizioni del cpv. 3 del presente articolo concernenti le distanze dal bosco e le disposizioni dell'articolo 13 delle presenti norme concernenti le distanze di posteggi e porte d'autorimesse dal ciglio delle strade aperte al pubblico transito.
Le costruzioni interrate edificate tra il ciglio di una strada pubblica esistente o prevista dal PR e la linea relativa agli arretramenti prescritti al punto 2 b del presente articolo devono essere in grado di sopportare dei carichi stradali.

5 Distanze per piscine
Le piscine interrate o fuori terra dovranno mantenere una distanza di almeno m 1.50 dal confine verso fondi privati o pubblici; restano riservate le prescrizioni del cpv. 3 del presente articolo concernenti le distanze dal bosco;
Le piscine coperte sono considerate come costruzioni principali.

6 Distanze per manufatti particolari

La posa di cisterne e fosse di chiarificazione, come pure la realizzazione di scale e rampe d'accesso, situate tra il ciglio di una strada pubblica esistente o prevista dal PR e la linea relativa agli arretramenti prescritti al punto 6.2 b del presente articolo, sono concesse in via eccezionale a titolo precario soltanto quando, di fronte a un'evidente necessità privata, non ne deriva pregiudizio per l'area pubblica confinante (esistente o prevista).

6a Spazio riservato ai corsi d'acqua - SRCA

I. Definizione

Per garantire le funzioni naturali delle acque, la protezione contro le piene e l'utilizzazione delle acque e, come pure la fruibilità pubblica dei corsi d'acqua, è definito lo spazio riservato alle acque per tutti i corsi d'acqua superficiali ai sensi della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAc, art. 36a) del 24 gennaio 1991 e dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc, art. 41a) del 28 ottobre 1998.

II. Principi

1 Lo spazio riservato ai corsi d'acqua è una zona di protezione delle acque di superficie. Lo SRCA viene riportato sul piano delle zone ed ha carattere vincolante.

2 Lo SRCA si sovrappone alle zone di utilizzazione definite nel piano delle zone. Le quantità edificatorie (indici) delle aree edificabili interessate dallo SRCA possono essere computate ai fini dello sfruttamento della porzione residua del fondo, o trasferite nei limiti di cui all'art. 38a LE.

3 In assenza della delimitazione dello SRCA, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAc del 4 maggio 2011.

III. Sistemazione e sfruttamento estensivi dello SRCA

1 Per la sistemazione e lo sfruttamento estensivi dello SRCA fanno stato le disposizioni dell'art. 41c OPAc, in particolare:

a) nello SRCA è consentito realizzare esclusivamente impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti (vedi art. 41c cpv. 1 OPAc). Sempreché non vi si oppongano interessi preponderanti, l'autorità può inoltre autorizzare, in particolare:
   - impianti conformi alla destinazione della zona in zone densamente edificate;
   - impianti conformi alla destinazione della zona al di fuori di zone densamente edificate su singole particelle non edificate all'interno di una successione di

particelle edificate;
- piccoli impianti per l'utilizzazione delle acque;

b) sono ammesse misure contro l'erosione naturale delle sponde dei corsi d'acqua soltanto se sono necessarie per la protezione contro le piene o per evitare una perdita sproporzionata di superficie agricola utile (vedi art. 41c cpv. 5 OPAc);

c) gli impianti situati entro lo SRCA sono di principio protetti nella propria situazione di fatto, sempreché siano realizzati in conformità con le vigenti disposizioni e siano utilizzabili conformemente alla loro destinazione (vedi art. 41c cpv. 2 OPAc);

d) nello SRCA non si possono utilizzare né concimi né prodotti fitosanitari (vedi art. 41c cpv. 3 OPAc);

e) lo SRCA può essere utilizzato a fini agricoli alle condizioni stabilite dall'art. 41c cpv. 4 OPAc.

2 Nello SRCA la realizzazione di opere di cinta può essere concessa a titolo precario esclusivamente se conforme alla destinazione di zona e giustificata da motivi di sicurezza.

IV. Rinaturazione e valorizzazione dei corsi d'acqua

Nello SRCA le autorità comunali e cantonali possono promuovere interventi di rinaturazione e di valorizzazione al fine di migliorare le funzioni idrauliche, il valore ecologico, la qualità paesaggistica e la fruibilità pubblica del corso d'acqua.

6b Corsi d'acqua intubati in ambito urbano

1 Per i tratti di corsi d'acqua intubati senza potenzialità di recupero a causa delle condizioni di edificazione esistenti, si rinuncia alla definizione dello SRCA.

2 I tracciati di questi corsi d'acqua sono indicati nel piano delle zone, hanno carattere indicativo e devono essere considerati in sede di domanda di costruzione. In caso di trasformazioni importanti degli edifici o di nuove edificazioni, va valutato un tracciato alternativo delle tratte intubate per evitare una sovrapposizione con l'edificazione. Laddove possibile il corso d'acqua va rimesso a cielo aperto.

3 Per i corsi d'acqua intubati è stabilito un arretramento tecnico di 5 ml a partire dall'asse centrale del riale. Questo spazio non è edificabile ed il suo accesso deve rimanere

libero per permettere opere di manutenzione ordinaria, di misurazione e di monitoraggio.

4 La realizzazione di opere di cinta all'interno dell'arretramento tecnico può essere concessa esclusivamente se conforme alla destinazione di zona e a titolo precario.

6c Zona di ripristino e valorizzazione legate ai corsi d'acqua - RIVA

2. Nel piano delle zone sono definiti i tratti di corsi d'acqua che presentano un potenziale di rivitalizzazione ai sensi dell'OPAc, ritenuti particolarmente idonei da parte del Comune, per i quali valgono le seguenti disposizioni:

a) il Cantone ed il Comune promuovono, secondo le proprie competenze e le priorità stabilite nel quadro dei propri investimenti, progetti ed interventi multifunzionali, finalizzati in particolare a:
   - rivitalizzare tratti di riali intubati o incanalati;
   - valorizzare da un profilo ecologico i corsi d'acqua, le fasce ripuali ed i territori circostanti;
   - favorire una valorizzazione paesaggistica d'insieme dei comparti annessi ai corsi d'acqua;
   - realizzare nuove aree verdi pubbliche in ambito urbano;
   - migliorare le qualità naturalistiche e paesaggistiche d'insieme del territorio comunale;

b) di principio, l'ente pubblico responsabile concorda con i proprietari le modalità di realizzazione degli interventi di rinaturazione e valorizzazione delle acque;

c) onde garantire la messa in atto di tali interventi sulle superfici all'interno dello SRCA viene istituito un vincolo di interesse pubblico RIVA a favore dell'ente pubblico responsabile.

7 Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici è misurata conformemente agli articoli 40 e 41 della LE.
L'altezza di un edificio al colmo è la misura della distanza verticale tra il terreno sistemato e il punto più alto del tetto.
I corpi tecnici (quali vani per scale d'accesso al tetto, vani d'accesso dal tetto a corpi scale, torrini per ascensori, comignoli, uscite di sicurezza, collettori solari, antenne) non sono computati nell'altezza; le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili per la loro utilizzazione, senza dare pregiudizio alla vista dalle abitazioni sui

terreni confinanti.

8 Altezza dei locali d'abitazione

L'altezza minima dei locali d'abitazione è di m 2.30; per i sottotetti fa stato l'altezza media. Altezze inferiori possono essere ammesse nei piani ammezzati e nelle costruzioni tradizionali originarie del nucleo di villaggio.

9 Tracciamenti

Nell'ambito della procedura d'autorizzazione di una nuova costruzione il Municipio può chiedere il tracciamento del fabbricato da parte del geometra revisore; i costi sono a carico dell'istante.

10 Muri di sostegno e di controriva, manufatti di cinta

1 Muri di sostegno e di controriva
a. I muri di sostegno possono avere un'altezza massima di m 2.50 dal terreno sistemato; per i muri di controriva l'altezza massima dal terreno sistemato è di m 4.00.
Quando un muro di controriva supera i m 2.50 d'altezza, deve rispettare la distanza di m 3.00 dal confine situato a valle dello stesso.
Al di sopra dei muri potranno essere posati parapetti, d'altezza non superiore a m 1.25.

b. I muri di sostegno che superano i m 2.50 d'altezza sono considerati "fabbrica" (cfr. articolo 134 della LAC) e devono quindi rispettare le distanze minime degli edifici prescritti dalle norme.

c. Se la distanza di un muro di sostegno o di controriva dal filo più esterno della facciata dell'edificio è inferiore a m 3.00, l'altezza del muro è computata come parte integrante dell'altezza dell'edificio.

d. La distanza di un muro di sostegno o controriva dal successivo muro a valle o a monte non dovrà essere inferiore a m 3.00.

e. Allo scopo di evitare pericoli di natura idrogeologica, il Municipio può esigere la posa di un drenaggio, munito di canaletto di raccolta e relativo scarico delle acque d'infiltrazione.

f. Verso l'area pubblica, sono vietati i manufatti di sostegno o di controriva realizzati mediante la posa di vasche cementizie prefabbricate contenenti vegetazione (tipo verduro).

2 Manufatti di cinta
a. I manufatti di cinta possono sorgere a confine con il fondo privato e con l'area pubblica. Per recinzioni previste a confine con strade o passaggi pedonali, il Municipio può chiedere un adeguato arretramento.
In ogni caso, le opere di cinta previste a confine con strade e sentieri pedonali, di cui il PR prevede un allargamento, sono concesse a titolo precario.
La realizzazione di manufatti di cinta nella zona agricola è concessa solo nei casi in cui viene dimostrata la necessità per la protezione dei fondi.

b. Verso il lato a valle delle strade pubbliche o private e dei percorsi pedonali, i muri di cinta non devono superare m 1.00 d'altezza; agli stessi possono essere aggiunte balaustre di ferro o d'altro materiale idoneo nei limiti di un'altezza complessiva massima di m 1.60.
In tutti gli altri casi, l'altezza massima dei muri di cinta è di m. 1.50; se i terreni di due fondi contigui non sono sistemati alla medesima quota l'altezza è misurata dalla quota più elevata.

c. Le siepi vive, a confine con un altro lotto, non potranno superare l'altezza di m 1.25, misurata dalla quota del terreno più alto.
In caso d'accordo tra confinanti può essere ammessa un'altezza di m 2.00.
Sono riservate le disposizioni della LAC.
Per giustificati motivi d'interesse pubblico il Municipio può chiedere l'adeguamento alle prescrizioni sopra enunciate per le siepi esistenti.

11 Indici e loro utilizzazione

a. Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo devono essere calcolati per ogni nuovo intervento, tenendo conto dei manufatti esistenti che vengono mantenuti.

b. In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati a carico della o delle nuove particelle nella misura in cui eccedono il limite consentito nelle frazioni residue; una copia dei piani di frazionamento, prima dell'iscrizione a Registro fondiario, deve essere trasmessa al Municipio che può richiedere eventuali modifiche.

c. La restrizione d'uso degli indici d'occupazione e/o di sfruttamento su di un fondo a favore d'altri fondi può essere concessa, previa convenzione tra i proprietari, da iscrivere nel Registro comunale degli indici. Detta traslazione degli indici è possibile unicamente su lotti confinanti o su lotti vicini interessati da relazioni funzionali.

12 Piantagioni, manutenzione dei terreni, discariche e depositi

a. In linea di principio la vista che si gode dalle case d'abitazione che sorgono nelle zone edificabili non deve essere ostacolata dalla presenza di piante d'alto fusto.

Affinché ciò sia salvaguardato, ogni messa a dimora di alberi d'alto fusto nel comprensorio urbanizzato o nelle sue adiacenze, deve essere notificata al Municipio che ne autorizzerà l'esecuzione, caso per caso, previa constatazione d'assenza di conflitti e vietando, in linea di principio, la piantagione di conifere.

b. Nel caso di piantagione di siepi è auspicabile, per quanto possibile, comporre l'insieme con piante indigene di specie diverse, realizzando una cosiddetta "siepe naturale" con alberi, arbusti, cespugli spinosi.

c. Le superfici non edificate devono essere oggetto di manutenzione (falcio, pascolo, coltivazione a campo, a vigneto, ecc.). Le piante pericolanti o affette da malattie devono essere abbattute o adeguatamente potate, così da evitare conseguenze dannose. Se i proprietari non provvedono direttamente agli interventi sopra menzionati, il Municipio ne ordina l'esecuzione sotto la comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese degli obbligati.

d. Nel territorio comunale sono vietate le discariche di materiali di qualsiasi genere. Eccezioni possono essere accordate dalle istanze cantonali competenti sulla base di una domanda di costruzione.
È in ogni caso ammesso il livellamento dei fondi a scopo edilizio ed agricolo, rispettando quanto previsto dall'articolo 41 della LE.

e. Nel territorio comunale sono vietati depositi duraturi all'aperto di materiali, macchinari o attrezzature ingombranti.
Eccezioni possono essere accordate dal Municipio in conformità ad una domanda di costruzione.

13 Visibilità e accessi

a. Muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. dovranno permettere una visuale di m 60.00 sulla strada di collegamento principale. Per le strade di servizio in casi speciali la visuale dovrà essere esaminata e determinata sul posto in funzione delle esigenze del traffico.

b. Porte, cancelli, catene, barriere, ecc. d'accesso a garage o posteggi prospicienti alle aree stradali devono essere ubicati ad una distanza di almeno m 4.50 dal ciglio dell'area carrozzabile delle strade comunali o private aperte al pubblico transito e a una distanza di almeno m 5.50 dal ciglio dell'area carrozzabile della strada cantonale; in caso d'aperture automatiche o scorrevoli, verso le strade comunali o private aperte al pubblico transito, può essere ammessa una distanza di m 1.20.

c. Per una profondità di almeno m 4.00 dal medesimo confine, l'accesso all'autorimessa o ai posteggi può avere una pendenza massima del 5 %.

d. Devono, in ogni caso, essere rispettate le disposizioni delle norme VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada).

e. Qualora, per motivi tecnici, le prescrizioni sopra enunciate non potessero essere rispettate, il Municipio ha facoltà di concedere deroghe alle distanze prescritte.

f. Per la strada cantonale, la concessione delle deroghe è di competenza cantonale.

14 Posteggi

Per nuove costruzioni, ricostruzioni e riattamenti sostanziali è obbligatoria la formazione di posteggi per autoveicoli, dimensionati secondo le norme VSS (Unione dei professionisti Svizzeri della strada).

In particolare:
- 1 posto auto per ogni appartamento, ritenuto un minimo di un posto auto per ogni 100 m² di superficie utile lorda o frazione superiore a 30 m²;
- per tutti gli altri casi fa stato il Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp).

Deroghe alle norme sopra menzionate possono essere concesse dal Municipio qualora la formazione dei posteggi o autorimesse risultasse tecnicamente impossibile o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storico-ambientali dei nuclei.
In questi casi il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare, per ogni posteggio mancante, un contributo sostitutivo pari al 25% del costo medio di costruzione di un posto auto, compreso il valore del terreno.

15 Percorsi pedonali

I tracciati dei percorsi pedonali indicati negli elaborati grafici di PR sono vincolanti unicamente all'interno delle zone edificabili; i tracciati dei sentieri segnalati nel territorio fuori delle zone edificabili sono, per contro, indicativi.

16 Strade private

a. La costruzione di nuove strade private di accesso a uno o più fondi è soggetta alla procedura della licenza edilizia.
La domanda di costruzione deve essere accompagnata da una relazione tecnica e dai piani dettagliati rappresentanti la situazione planimetrica, il profilo longitudinale, le diverse sezioni ed i raccordi con le strade pubbliche, nonché il progetto per l'evacuazione delle acque meteoriche.

Il Municipio può stabilire linee di costruzione o d'arretramento, alla medesima stregua che per le strade comunali, e da le direttive per il raccordo con le strade pubbliche.
Il tracciato di una strada privata può essere corretto o la sua esecuzione può essere vietata per motivi di contrasto con gli scopi del PR.
Le nuove strade private di lottizzazione dovranno avere una larghezza minima di m 3.00.
In funzione dell'importanza e della lunghezza della strada, possono essere imposti aumenti di larghezza e piazze di scambio e di giro.

b. La superficie delle strade private fa parte integrante delle zone edificabili e può, pertanto, essere presa in considerazione nel computo degli indici d'occupazione e di sfruttamento.

CAPITOLO III - PRESCRIZIONI DI ZONA

3.1. ZONE EDIFICABILI

17 Zona dei nuclei di villaggio NV

Tale zona comprende le parti edilizie e gli spazi che compongono il tessuto insediativo dell'agglomerato tradizionale di Cureggia.

1 Prescrizioni per gli interventi edilizi
a. Gli edifici esistenti possono essere riattati o trasformati. Tutti gli interventi devono tendere a salvaguardare le componenti tipologiche o morfologiche originarie delle case abitative tradizionali del nucleo.

b. Sentito il preavviso delle istanze cantonali competenti, il Municipio valuterà caso per caso la possibilità di ampliamento o di realizzazione di nuove volumetrie nell'ambito di interventi di ricostruzione o di edificazione nelle aree libere, a completamento del tessuto edificato dell'agglomerato; in tali casi l'altezza delle costruzioni dovrà essere adeguata a quella degli edifici adiacenti esistenti.
In linea di principio, ove è possibile, le nuove costruzioni dovranno essere allineate lungo il confine con l'area pubblica; verso i fondi privati, nei casi in cui non è concordata la contiguità con l'edificio confinante, dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime:
- m 1.50 dal confine verso un fondo aperto;
- m 3.00 verso un edificio senza aperture;
- m 4.00 verso un edificio con aperture;
Gli interventi d'ampliamento, ricostruzione o nuova edificazione sul fmn 81 dovranno tendere all'adeguamento tipologico della volumetria esistente, individuando nuovi allineamenti dei prospetti con specifico riferimento a quelli della trama del tessuto edilizio tradizionale adiacente.

c. Devono essere rispettati i seguenti criteri d'intervento particolari:
- gli interventi di adeguamento della configurazione dei tetti devono tendere a semplificare la forma geometrica della copertura, raccordandosi ai tetti delle case contigue se ciò fosse necessario per la suddetta semplificazione;
- per la copertura del tetto devono essere utilizzati i coppi o le tegole tipo coppino in laterizio di colore rosso; i coppi devono preferibilmente essere posati con la tecnica tradizionale della doppia sovrapposizione o, comunque, con la parte iniziale della falda ("piede") eseguita alla piemontese; non è ammessa la creazione di squarci o terrazze o la posa di pannelli solari sulle falde; abbaini o lucernari devono essere equilibratamente integrati nella geometria del tetto;
- la pendenza delle falde dovrà essere compresa tra il 25 e il 40 %; le sporgenze delle falde dovranno essere analoghe a quelle delle case tradizionali originarie; in particolare, sulle

facciate di testa, quando le linee inclinate delle falde delimitano una superficie muraria di forma triangolare le sporgenze non devono essere superiori a ml. 0.30;
- le aperture possono essere munite di ante piene o gelosie; non sono ammesse chiusure con rolladen o simili; in linea di principio finestre e porte-finestre dovranno avere forma e dimensione analoghe a quelle delle aperture originarie tradizionali, con prevalenza dell'altezza sulla larghezza;
- i tinteggi delle facciate devono essere preferibilmente eseguiti a calce o al minerale;
- parapetti e balaustre devono essere eseguiti con materiali tradizionali; è escluso l'uso di lastre di eternit, laminati plastici, lamiere, ecc.;
- nuovi loggiati, nuovi porticati ed eventuali nuovi balconi possono essere realizzati se essi non alterano le caratteristiche morfologiche originarie delle facciate o quando risultino integrati in un nuovo prospetto compositivamente equilibrato;
- è ammessa la posa di quadri elettrici o altri quadri tecnici su facciate prospicienti le aree pubbliche e su facciate principali verso corti e giardini, a condizione che l'anta sia intonacata e posata a filo di facciata.

2 Costruzioni accessorie
La realizzazione di nuove costruzioni accessorie è ammessa unicamente se essa non risulta in conflitto con gli obbiettivi di protezione ambientale del contesto del nucleo di villaggio. La possibilità di realizzare nuovi corpi accessori sarà valutata caso per caso dal Municipio, sentito il parere delle istanze cantonali competenti.

3 Manufatti e spazi esterni
Il Municipio può definire in dettaglio l'impiego dei materiali e le modalità esecutive dei nuovi manufatti esterni (quali muri di cinta e di sostegno, scalinate, gradinate, balaustre) e delle pavimentazioni di porticati, cortili o altri spazi liberi da costruzioni.
I cortili, gli orti e i giardini devono essere oggetto di accurata manutenzione al fine di evitarne la degradazione.
In caso di nuove piantagioni si devono utilizzare alberi e piante facenti parte della tradizione locale, evitando in particolare, le piante tropicali e le conifere nordiche.

4 Posteggi
In linea di principio, non è ammessa la formazione di posteggi che deve essere compensata con il versamento del contributo sostitutivo prescritto dall'articolo 14 delle presenti norme.

5 Destinazione degli edifici
Nella zona del nucleo di villaggio le costruzioni possono essere destinate all'abitazione, al commercio o ad attività turistiche.
Sono ammesse attività non moleste.
Per attività non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle

che derivano dall'abitare.

6 Grado di sensibilità al rumore
Il grado di sensibilità al rumore (articolo 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II (cfr. articolo 28 delle presenti norme).

18 Zona residenziale semi-intensiva Rsi

a. È permessa unicamente la realizzazione d'edifici destinati ad abitazione primaria.

b. L'edificazione è soggetta alle seguenti disposizioni particolari indicate negli schemi grafici allegati in appendice alle presenti norme:
- I lotti devono essere accessibili dalla strada di servizio che i proprietari eseguiranno lungo il confine ovest della zona edificabile; la strada deve avere una larghezza minima di m 4.00;
- Deve essere rispettata la linea di costruzione tracciata ad una distanza di m 9.00 dal ciglio della strada privata di servizio, quale allineamento obbligatorio per le costruzioni abitative situate sopra il terreno sistemato:
- È obbligatoria l'esecuzione di un muro lungo la strada privata di servizio (manufatto di sostegno del terreno sistemato o di delimitazione dei locali interrati), detto muro, su ogni singolo lotto, può essere interrotto:
- per la larghezza massima di m 6.00 per la formazione dell'accesso all'autorimessa interrata;
- per la larghezza massima di m 1.50 per la formazione dell'accesso pedonale all'abitazione.
Il muro può essere eseguito unicamente in calcestruzzo faccia vista o in pietra naturale.
- Le porte delle autorimesse devono essere di colore grigio; esse inoltre:
- in ossequio alle disposizioni dell'art. 13 delle presenti norme, devono essere dotate di aperture automatiche o scorrevoli e disposte a una distanza di m 1.20 dal ciglio stradale;
- in ossequio alle norme VSS devono avere una larghezza minima di m 2.70 per posto auto.

c. Valgono inoltre le seguenti disposizioni:
- indice d'occupazione massimo: 30 %;
- indice di sfruttamento massimo 0.5;
- lunghezza massima delle facciate: m 13.00;
- altezza massima delle costruzioni: m 6.20 dal terreno sistemato;
- altezza massima al colmo: m 8.20 dal terreno sistemato.

d. Il grado di sensibilità al rumore (articolo 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II (vedi articolo 28 delle presenti norme).

19 Zona residenziale estensiva Re

a. È permessa la costruzione d'edifici a carattere residenziale commerciale e turistico; possono essere installate aziende artigianali non moleste, che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.

b. L'indice di sfruttamento massimo è 0.4.

c. L'indice d'occupazione massimo è il 30 %.

d. I tetti a falde dovranno avere una pendenza compresa tra il 25 e il 60 %; sono ammessi tetti piani unicamente se sistemati in forma di terrazze praticabili.

e. L'altezza delle costruzioni non può essere superiore a m 7.50 per costruzioni con tetti a falde e m 8.20 per tetti piani non computando l'altezza dei parapetti in caso di tetti piani praticabili.
Per terreni con pendenza media superiore al 30 %, è concesso un supplemento di m 0.50.
La pendenza del terreno va misurata nell'area occupata dalla costruzione, estendendo la misurazione verso valle e verso monte per un tratto di m 4.00.
In ogni caso, in linea di principio, salvo accordo tra i privati interessati, la quota della linea di colmo dei tetti a falde o del filo superiore di parapetti dei tetti piani terrazzati non deve superare la quota del terreno sistemato di costruzioni esistenti a monte, su lotti confinanti o adiacenti.

f. Il grado di sensibilità al rumore (articolo 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II (cfr. articolo 28 delle presenti norme).

20 Zone d'interesse pubblico

a. Nelle zone in oggetto valgono le seguenti disposizioni:
- Edifici d'interesse pubblico EP:
Casa comunale:
L'edificio esistente può essere riattato, ampliato o ricostruito.
L'altezza massima della costruzione è di m 6.50, misurata a monte.
L'indice d'occupazione non può essere superiore al 60 %.
Chiesa parrocchiale:
Trattasi d'edificio soggetto a vincolo di mantenimento; valgono le disposizioni relative alla protezione dei monumenti culturali (cfr. articolo 31 delle presenti norme).
Rifugio pubblico:
La costruzione semi - interrata, prevista sul fmn 166, deve essere dimensionata in modo da coprire il fabbisogno di posti protetti, computato sulla base delle disposizioni della legislazione federale vigente in materia di protezione civile. L'altezza della costruzione

verso la strada comunale non deve essere superiore a m 2.60.
- Attrezzature d'interesse pubblico AP:
Giardino pubblico con attrezzature di svago e riposo:
L'intervento di riassetto dell'area sarà effettuato sulla base di uno specifico progetto allestito dal Comune.
Bacino dell'acquedotto comunale:
Il manufatto esistente può essere ristrutturato, ampliato o ricostruito in ragione delle esigenze funzionali dell'impianto.

b. Per le piantagioni ad alto fusto e le siepi sull'area pubblica, il Municipio utilizzerà piante indigene.

c. Il grado di sensibilità al rumore (articolo 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II (cfr. articolo 28 delle presenti norme).

3.2. TERRITORIO FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI

21 Utilizzazione del suolo

L'utilizzazione del suolo nel territorio fuori delle zone edificabili è disciplinata dalle specifiche norme degli articoli che seguono relativi alla zona forestale, alla zona agricola e alle zone di protezione del paesaggio e della natura.
L'edificabilità, riservate le eventuali ulteriori limitazioni previste dagli articoli sopra menzionati, è disciplinata dall'articolo 24 LPT e dagli articoli 71 e segg. della LALPT.

22 Zona forestale

a. La zona forestale è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.

b. I limiti della zona forestale a contatto con aree situate nel territorio fuori delle zone edificabili, sono inseriti negli elaborati grafici di PR a titolo indicativo.

c. Il margine della foresta a contatto con le zone edificabili ha invece valore vincolante conformemente all'articolo 10 cpv. 2 della LFO.

d. A fini d'interesse pubblico, qualora i proprietari non fossero in grado di gestire le loro selve è data facoltà al Municipio di intervenire, cedendo lo sfruttamento a terzi.

23 Zona agricola

a. La zona agricola comprende i terreni che per loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.
Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
Le eccezioni in conformità dell'articolo 24 LPT e degli articoli 71 e seguenti della LALPT sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità dalla protezione dell'ambiente e del paesaggio.

b. Il Municipio promuove:
- la gestione delle aree agricole situate all'interno delle zone di protezione del paesaggio (cfr. articolo 24 delle presenti norme),
- la cura e lo sfruttamento estensivo dei terreni agricoli minacciati dall'imboschimento.
- Ai fini d'interesse pubblico, qualora i proprietari non potessero assumersi il compito di curare i loro fondi, il Municipio può intervenire cedendo lo sfruttamento a terzi.

c. Il grado di sensibilità al rumore (articolo 43 OIF) stabilito per la zona è il grado III (cfr.

articolo 28 delle presenti norme).

24 Zone di protezione del paesaggio con valenze agricole

a. Le zone di protezione del paesaggio con valenze agricole statuite dal PR sono:
- la zona PrPa 1 prato alberato di pregio paesaggistico;
- la zona PrPa 2 terreni agricoli con funzione di salvaguardia del contesto paesistico a ovest e a sud del nucleo di villaggio.

b. Tali zone comprendono aree di particolare valore paesaggistico; ogni intervento in dette aree deve essere subordinato al rispetto delle caratteristiche morfologiche e naturali presenti.

c. Le superfici prative delle zone di protezione del paesaggio devono essere oggetto d'interventi di mantenimento tramite falci regolari.
Il Comune sorveglia regolarmente lo stato delle zone in oggetto e organizza gli eventuali lavori di gestione.
Ai fini d'interesse pubblico, qualora i proprietari non fossero in grado di gestire le aree protette, il Municipio può intervenire obbligando a cedere lo sfruttamento a terzi.

d. L'ubicazione, l'assetto e le dimensioni d'eventuali opere edili realizzate, nelle zone di protezione del paesaggio, ai sensi dell'articolo 24 LPT dovranno conformarsi alle finalità di protezione.
La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un Piano di sistemazione esterna dettagliato.

25 Singoli ambienti ed elementi naturali protetti

Sul Piano del paesaggio sono segnalate le componenti naturali seguenti:
- corsi d'acqua e loro rive;
- muri a secco.

1 Corsi d'acqua e loro rive
È vietato qualsiasi intervento che alteri il percorso dei ruscelli, il loro letto e le loro rive, in un'area di rispetto di m 6.00 dal ciglio esterno d'argini corretti e di m 10.00 dalla riva naturale degli alvei non corretti.
In particolare sono vietati la copertura di tratti a cielo aperto, il restringimento degli alvei e delle rive esistenti, il rivestimento artificiale del fondo o delle rive, l'elevazione di muri di cinta e di sostegno e l'eliminazione della vegetazione esistente.
Deroghe possono essere concesse dall'autorità cantonale competente, unicamente qualora fossero in pericolo vite umane, terreni pregiati o protetti.
In tal caso devono essere applicate tecniche di ingegneria naturalistica per il

consolidamento del terreno o per altre misure antierosive. Valgono, inoltre, le disposizioni della LIA e delle relative Ordinanze.

2 Muri a secco

I muri a secco esistenti nel comprensorio comunale, segnalati nel Piano del paesaggio, devono mantenere le caratteristiche che li rendono ospitali per piante e animali.

È vietata l'applicazione di cemento o altro materiale legante per chiudere gli interstizi tra i sassi.

Qualora la manutenzione del muro a secco comportasse oneri eccessivi, il proprietario è tenuto a segnalare il problema al Municipio, che provvederà ad esaminare il caso e definire gli interventi necessari.

CAPITOLO IV - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

26 Destinazione degli edifici d'abitazione

a. Nelle zone edificabili NV e Re, almeno il 65 % della superficie utile lorda realizzata in ogni singolo lotto deve essere destinata ad abitazione primaria.

b. Tale norma si applica per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e per i cambiamenti di destinazione.
Le strutture alberghiere o para-alberghiere non rientrano nel campo d'applicazione del presente articolo.

c. Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune o vi risiede per lunghi periodi per motivi di lavoro o di studio.

d. Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria, esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni, vengono iscritte nel Registro comunale degli indici e possono essere mantenute dagli attuali proprietari.

e. La limitazione del presente articolo non si applica:
- se il proprietario acquisisce l'abitazione in via ereditaria e intende utilizzarla quale residenza secondaria in uso proprio o in affitto a terzi;
- se l'abitazione è palesemente inadatta quale residenza primaria;
- se la conservazione della residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo;
- se il proprietario è attinente del comune o vi ha vissuto a lungo ed è intenzionato a ritornarvi per risiedere durevolmente.

27 Ristrutturazione di stabili esistenti in zona edificabile, in contrasto con le norme di PR

a. Nelle zone edificabili sono ammessi la ristrutturazione e il cambiamento parziale o totale di destinazione di stabili esistenti che, per la loro mole, comportano il superamento degli indici e/o il mancato rispetto delle distanze da confine e delle altezze prescritte.

b. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione deve essere integralmente mantenuta la muratura perimetrale esistente.

c. Sono ammessi interventi d'ampliamento realizzati nel rispetto delle norme di PR.

d. Per il cambiamento di destinazione è riservata l'applicazione dell'articolo 26 delle

presenti norme.

28 Protezione degli edifici dalle emissioni di rumori

a. Il rilascio dell'autorizzazione di costruire per nuovi edifici o riattamenti importanti in zone esposte al rumore è soggetto all'articolo 31 dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15 dicembre 1986.

b. In particolare, nelle zone dei nuclei di villaggio (NV), nelle zone residenziali (Rsi e Re) e nelle zone per edifici e attrezzature d'interesse pubblico (EAP) devono essere rispettati i valori limiti d'esposizione previsti per il grado di sensibilità II statuito dall'articolo 43 dell'OIF. Nelle altre zone, devono essere rispettati i valori limiti previsti per il grado di sensibilità III.

29 Zone soggette a pericolo naturale

Nelle zone soggette a pericolo naturale segnalate nel Piano del paesaggio tutti gli interventi che hanno un influsso sullo stato fisico del terreno sono subordinati all'allestimento di una perizia geologica che dimostri la loro compatibilità con la sicurezza e la stabilità del suolo.

30 Punti di vista

I punti di vista segnalati sul Piano del paesaggio devono essere salvaguardati e valorizzati. In tal senso, il Municipio ha la facoltà di porre opportune condizioni per l'ubicazione di eventuali costruzioni o impianti, di limitare l'altezza delle costruzione al colmo, nonché di imporre restrizioni per quanto riguarda le piantagioni e di definire i tipi di coltura.

31 Monumenti culturali

a. Nel Piano sono indicati i seguenti edifici e manufatti d'interesse culturale:
MC 1 - Chiesa parrocchiale di San Gottardo;
MC 2 - Cappella sul fmn 18;
MC 3 - Fontana lavatoio sul fmn 52;
MC 4 - Lavatoio sul fmn 103;
MC 5 - Fontana sul fmn 111;
MC 6 - Nevera sul fmn 111;
MC 7 - Abitazioni unifamigliari progettate dall'architetto Franco Ponti sui fmn 29 e 148, esempi d'architettura moderna organica.

b. Qualsiasi intervento relativo alle costruzioni MC 1, MC 2, MC 3, MC 4, MC 5, MC 6, dovrà tendere a salvaguardare e valorizzare le componenti tipologiche e morfologiche degli edifici e dei manufatti sopra citati, in particolare consolidando o ripristinando gli elementi

costruttivi e architettonici originari.
Il Municipio si riserva il diritto di chiedere il parere dell'Autorità cantonale competente, o di porre opportune condizioni per l'ubicazione delle nuove costruzioni nelle aree circostanti i suddetti edifici e manufatti.

c. Il vincolo di tutela delle case d'abitazione MC 7, ha valore cautelativo. In linea di principio questi edifici devono essere mantenuti; gli interventi d'ampliameto e ristrutturazione non devono alterare le caratteristiche morfologiche e costruttive che conferiscono tipicità a tali costruzioni. Eventuali richieste di demolizione o radicale ristrutturazione degli immobili saranno valutate, di volta in volta, dall'Autorità cantonale competente.

32 Tutela dei ritrovamenti archeologici

I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio comunale sono beni culturali degni di tutela in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.
Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse un bene culturale degno di protezione, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e informare il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali.

33 Sorgenti, captazioni e zone di protezione delle acque

Per le sorgenti, le captazioni d'acqua potabile e le zone di protezione delle acque valgono le prescrizioni della LPAc e della LALIA, nonché le Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee emesse dall'allora Ufficio federale per la protezione dell'ambiente (ora Ufficio federale dell'ambiente, delle foreste e del paesaggio) nell'ottobre del 1977 e rivedute nel 1982.
Il Piano di protezione, il catasto delle fonti inquinanti ed il Regolamento comunale per le zone di protezione delle sorgenti d'acqua potabile sono parte integrante del PR.

Allegati

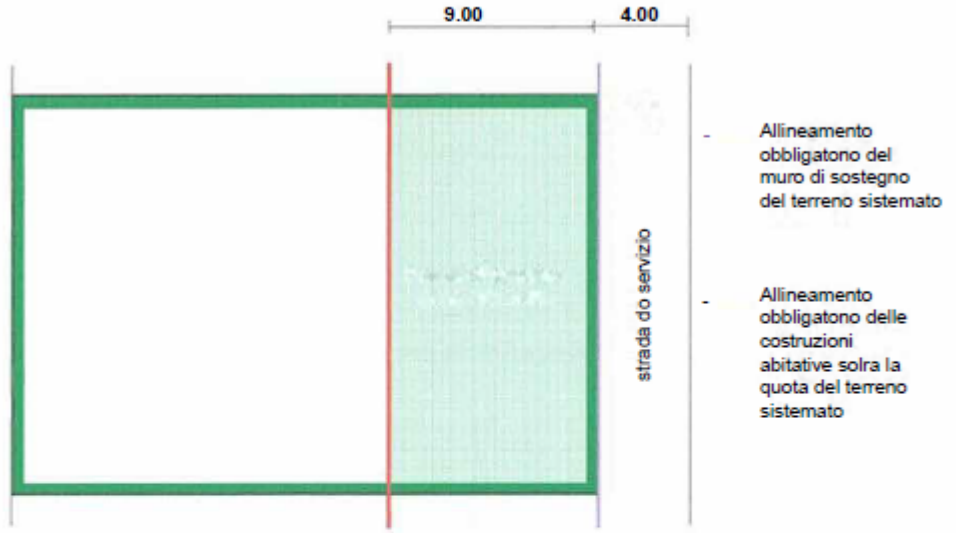
Legenda delle abbreviazioni

LAC	Legge d'applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero, del 18.04.1911
LALIA	Legge cantonale d'applicazione della LIA, del 2.04.1975
LALPT	Legge cantonale d'applicazione della LPT del 23.05.1990
LE	Legge edilizia cantonale del 13.03.1991
LIA	Legge federale contro l'inquinamento delle acque dell' 8.10.1983
LPA	Legge federale sulla protezione dell'ambiente del 7.10.1983
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22.06.1979
LFO	Legge forestale cantonale del 4.10.1991
OIF	Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico, del 15.12.1986
PR	Piano regolatore
RALE	Regolamento d'applicazione della LE, del 9.12.1992;
RLALPT	Regolamento d'applicazione della LALPT, del 29.1.1991;
FMN	Fondo mappale numero.

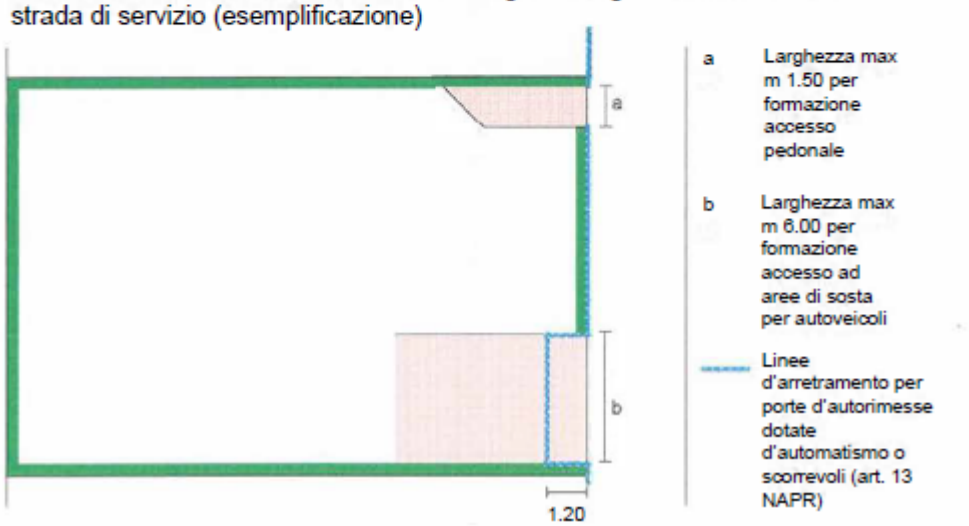
Vincoli d'edificazione su ogni singolo lotto

scala 1 : 250

Linee di costruzione

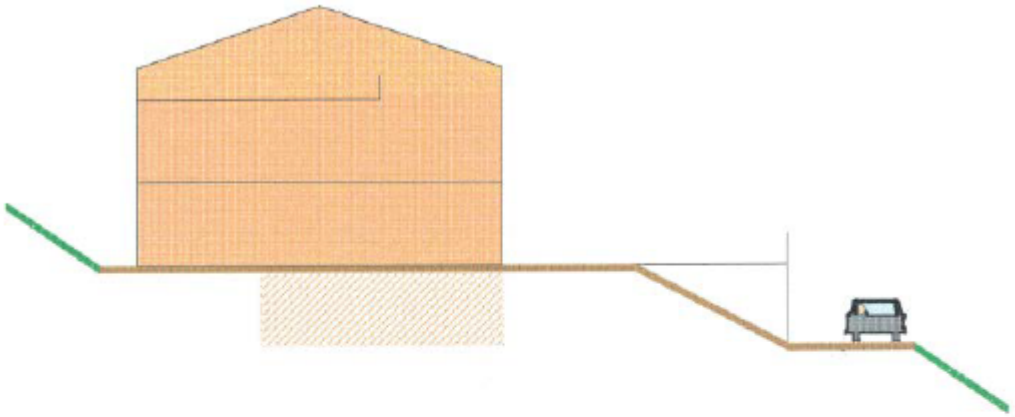


Possibilità di interruzione del muro di sostegno obbligatorio a confine con la strada di servizio (esemplificazione)

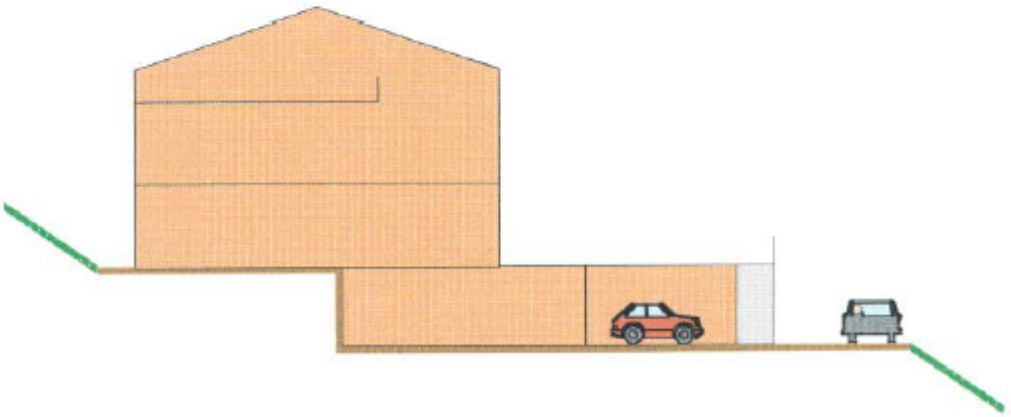


Schemi esemplificativi

scala 1 : 200



Sezione in corrispondenza dell'accesso pedonale.



Sezione in corrispondenza dell'autorimessa interrata con porta dotata d'automatismo alla distanza minima di m 1.20 dal ciglio della strada di servizio.