Piano regolatore della
Sezione di Certara, Comune di Lugano



CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE....4
1a Base legale....4
1b Zone e comprensori....4
2 Edificabilità dei fondi....4
3 Distanze tra edifici....5
4 Distanze dai confini....5
5 Accordi tra i proprietari....5
6 Distanze dalle strade carrozzabili....6
7 Distanze dal bosco....6
7a Spazio riservato ai corsi d'acqua - SRCA....6
7b Corsi d'acqua intubati in ambito urbano....8
7c Zona di ripristino e valorizzazione legate ai corsi d'acqua - RIVA....8
8 Altezza delle costruzioni....9
9 Costruzioni accessorie....9
9bis Costruzioni accessorie....9
10 Attività agricole e produttive....10
11 Coltivazione e cura dei terreni....10
CAPITOLO II - PRESCRIZIONI DI ZONA....11
12 Fabbricati protetti....11
13 Zona del nucleo tradizionale....11
14 Zona di protezione paesaggistica....11
15 Zona edificabile attrezzata....11
16 Zona per opere pubbliche (AP/EP)....11
17 Area agricola....12
18 Area agricola e improduttiva....12
19 Area forestale....12
20 Zona di mantenimento....13
20bis Zona naturale protetta....13
CAPITOLO III - PRESCRIZIONI SPECIALI....14
21 Protezione della natura....14
22 Protezione delle sorgenti....14
23 Gradi di sensibilità al rumore....14
24 Comprensorio dei monti....14
25 Tutela dei ritrovamenti archeologici....14
26 Edifici situati fuori dalla zona edificabile....15

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

1a Base legale

1. Il piano regolatore (PR) prende origine dalla legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e dalla Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio.

2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme valgono le disposizioni in materia edilizia contenute nella legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), nella LE e nel RALE, come pure tutte le altre leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali che riguardano direttamente o indirettamente l'edilizia, la protezione del paesaggio e della natura, la protezione dei lavori storici e artistici, le foreste e le acque.

1b Zone e comprensori

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:
- zona del nucleo tradizionale;
- zona di protezione paesaggistica;
- zona edificabile attrezzata;
- zona per opere pubbliche (AP/EP);
- area agricola protetta;
- area agricola improduttiva;
- area forestale;
- zona di mantenimento.

2. Le suddette aree e zone coprono l'intero territorio comunale.

2 Edificabilità dei fondi

1. I fondi sono edificabili:
a. se sono ubicati in zone in cui l'edificazione è ammessa;
b. se è garantito un accesso confacente;
c. se è assicurata l'evacuazione delle acque luride secondo la legislazione federale e cantonale contro l' inquinamento delle acque;
d. se è assicurato il servizio comunale di distribuzione dell'acqua potabile, oppure se il proprietario può utilizzare un idoneo impianto privato e disporre di una riserva di acqua per la lotta contro gli incendi.

2. Sono riservate le eccezioni dell'art. 24 della Legge federale sulla pianificazione del territorio e dell'art. 24 dell'ordinanza federale sulla pianificazione del territorio del 2 ottobre

1989.

3 Distanze tra edifici

1. Le distanze minime tra edifici sono :
a. nei nuclei tradizionali 3.00 metri da un edificio senza aperture, rispettivamente 4.00 metri da un edificio con aperture;
b. nelle altre zone e parti del territorio 6.00 metri.

2. Gli edifici preesistenti possono essere ricostruiti sui vecchi ingombri anche quando le suddette distanze non sono rispettate, purché il loro volume non venga aumentato in maniera apprezzabile.

3. Il Municipio può concedere deroghe per piccole aggiunte o sopraelevazioni necessarie per una ragionevole utilizzazione di un fabbricato preesistente; gli interessi dei vicini devono essere equamente considerati.

4 Distanze dai confini

1. Le distanze minime di un nuovo edificio dal confine col vicino sono :
a. nei nuclei tradizionali 1.50 metri se il nuovo fabbricato non presenta aperture, altrimenti 2.00 metri;
b. 3.00 metri nelle altre zone e parti del territorio;

2. Verso un fondo aperto o semplicemente cinto possono essere erette fabbriche senza aperture anche a confine col fondo vicino. In tale evenienza quest'ultimo può fabbricare sin contro il muro dell'altro, oppure costruire alla distanza di 3.00 metri.

3. Sono riservate le disposizioni della Legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero relativamente all'appoggio alla fabbrica altrui (art. 121).

5 Accordi tra i proprietari

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

2. Riservata l'approvazione del Municipio i proprietari possono accordarsi anche per ridurre la distanza tra gli edifici quando si ottenga una migliora disposizione delle costruzioni o una più confacente utilizzazione del suolo.

3. L'accordo tra i proprietari si ritiene concluso con la firma del piano di situazione annesso

alla domanda di costruzione.

6 Distanze dalle strade carrozzabili

1. Dove i piani non indicano una linea di arretramento o di costruzione, le distanze minime delle nuove costruzioni sono di 4.00 metri dal ciglio delle strade carrozzabili aperte al pubblico transito.

2. Il Municipio può concedere deroghe in casi eccezionali. Sono riservate le competenze dell'autorità cantonale relativamente alle distanze dalle strade cantonali.

7 Distanze dal bosco

1. La distanza minima delle nuove costruzioni dal limite del bosco è di 10.00 metri.

2. Per consentire l'effettiva edificabilità del fondo, il Municipio può concedere eccezionalmente deroghe fino a una distanza minima di 6.00 metri.

3. La distanza viene misurata dal limite del bosco.

7a 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.

7b 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.

7c 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.

8 Altezza delle costruzioni

1. L'altezza massima delle nuove costruzioni è di 9.00 metri.

2. Quando la pendenza media del terreno supera il 30%, l'altezza massima delle nuove costruzioni è di 11.00 metri.

9 Costruzioni accessorie

1. Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine purché non superino l'altezza di 3.00 metri, la lunghezza di 6.00 metri e la loro superficie utile non supera 18.00 metri quadrati.

2. Sono considerate accessorie le costruzioni destinate al servizio di un edificio d'abitazione e che non hanno un'utilizzazione artigianale o commerciale. Esse non possono essere utilizzate come abitazione.

3. Sono equiparate alle costruzioni accessorie le costruzioni di campagna o da giardino che servono per il deposito di attrezzi o materiali, purché la loro superficie utile non superi i 12.00 metri quadrati.

9bis Costruzioni accessorie

1. Per le nuove costruzioni, riattazioni e trasformazioni nella zona edificabile è obbligatoria la formazione di posteggi sul fondo provato costruiti secondo le indicazioni della norma VSS.

2. In particolare per le zone residenziali è obbligatoria la formazione di 1 posto auto per appartamento.

3. Deroghe possono essere concesse al Municipio quando la formazione dei posteggi sia tecnicamente difficile, eccessivamente onerosa o deturpante le caratteristiche ambientali. In questo caso il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al

25% del costo di costruzione del posteggio (compreso il valore del terreno).

10 Attività agricole e produttive

1. Su tutto il territorio comunale sono consentite le attività agricole, produttive e commerciali in quanto non procurino molestia eccessiva per il vicinato, tenuto conto della destinazione dei fondi.

2. Il Municipio può prescrivere misure idonee a prevenire o ridurre le emissioni eccessive.

11 Coltivazione e cura dei terreni

1. I terreni agricoli devono essere curati e coltivati in modo razionale.

2. Il proprietario che intende abbandonare la coltivazione è tenuto a dare tempestivo avviso al Municipio. L'abbandono è presunto se il proprietario non ha provveduto alla coltivazione per due anni consecutivi.

3. Il Municipio può affittare a terzi la cura e la coltivazione dei fondi abbandonati dandone avviso al proprietario. Esso può anche provvedervi direttamente quando ciò sia richiesto da circostanze speciali.

CAPITOLO II - PRESCRIZIONI DI ZONA

12 Fabbricati protetti

1. Sono sottoposti a riattamento conservativo i seguenti oggetti di interesse monumentale :
a. Chiesa parrocchiale di S. Pietro Martire (mappale no 290).
b. Cappella di S. Rocco (mappale no 175).

2. I proprietari di questi beni hanno l'obbligo di provvedere alla loro conservazione e di astenersi dal farne un uso indecoroso.

13 Zona del nucleo tradizionale

1. Nella zona del nucleo tradizionale le nuove costruzioni, le ricostruzioni ed i riattamenti devono essere eseguiti rispettando le caratteristiche edilizie ed architettoniche degli edifici tradizionali.

2. Ampliamenti più sostanziali di quelli previsti all'art. 3 cpv. 2 possono essere concessi per edifici di volume manifestamente inferiore rispetto a quelli circostanti.

14 Zona di protezione paesaggistica

Nella zona di protezione paesaggistica non è in principio consentita la modifica dello stato fisico dei fondi.

15 Zona edificabile attrezzata

1. La zona edificabile attrezzata è destinata alla residenza ed alle attività commerciali e produttive.

2. Nella zona edificabile attrezzata l'indice di sfruttamento massimo è di 0.4 e l'indice di occupazione massimo del 30%.

3. Nella zona edificabile attrezzata devono essere tollerate le immissioni provenienti da un corretto esercizio dell'attività agricola svolta nella zona residenziale.

16 Zona per opere pubbliche (AP/EP)

1. Sono riservati per opere pubbliche i seguenti fondi :
a. per la creazione di posteggi : mappale no 260;
b. per la realizzazione della strada di servizio : mappali no 207, 208, 210, 211, 214

(parzialmente).

2. Su tali fondi è vietato costruire o trasformare fabbricati esistenti accrescendone il valore.

3. All'interno della zona per opere pubbliche AP-EP3 può essere installato un serbatoio dell'acquedotto comunale e realizzata la relativa strada di accesso. In particolare valgono le seguenti regole:
- al fine di minimizzare l'impatto con il paesaggio la costruzione deve essere parzialmente interrata;
- altezza massima della struttura: 6.50 m;
- la sistemazione del terreno può essere effettuata con terra armata;
- la superficie al di sopra del serbatoio deve essere sistemata a verde;
- la strada di accesso deve avere fondo sterrato.

17 Area agricola

La zona agricola comprende i terreni idonei all'utilizzazione agricola protetta, e i terreni che, nell'interesse generale, devono essere utilizzati dall'agricoltura.
Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se sono necessari per l'attività agricola. Le eccezioni in conformità degli art. 24 LPT e 71-76 LALPT sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi e alle esigenze della gestione agricola del territorio.
L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

18 Area agricola e improduttiva

1. Nell'area agricola e improduttiva è in principio consentita solo l'attuale utilizzazione dei fondi.

2. Sono riservate le eccezioni secondo l'art. 24 della LPT e l'art. 24 della OPT.

3. Il Comune non è tenuto a realizzare nessuna opera di urbanizzazione né a prestare alcun servizio.

19 Area forestale

1. L'area forestale, definita e protetta dalla legislazione federale, è delimitata nei piani con valore indicativo.

2. L'accertamento dell'area forestale da parte dell'Autorità competente non può in ogni

caso avere come effetto l'estensione della zona edificabile fissata dal piano di utilizzazione.

20 Zona di mantenimento

1. Nella zona di mantenimento è in principio consentita l'attuale utilizzazione dei fondi.

2. Gli edifici e manufatti esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme possono essere riparati e mantenuti. Sono esclusi lavori di trasformazione e ampliamento importanti.

20bis Zona naturale protetta

1. Parte del territorio giurisdizionale di Certara è compreso nell'inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali d'importanza nazionale (IFP) e nella zona d'interesse naturalistico cantonale prevista dal Regolamento cantonale sulla protezione della flora e della fauna del 1.7.1975. Questo territorio è considerato dal Piano direttore cantonale quale zona protetta generale.

2. Per la protezione dei suoi contenuti fa stato l'ordinanza riguardante l'inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali (OIPF) del 10 agosto 1977 e il regolamento della flora e della fauna (del 1. luglio 1975). In particolare gli affioramenti fossili del carbonifero sono protetti ai sensi del Decreto legislativo sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio (DLBN) del 18.8.1968.

CAPITOLO III - PRESCRIZIONI SPECIALI

21 Protezione della natura

1. Sull'intero territorio comunale le componenti naturali del paesaggio devono essere tutelate.

2. Interventi che modificano l'attuale forma e utilizzazione dei fondi devono essere preavvisati dai competenti servizi cantonali e, se del caso, soggiacere ad un esame di compatibilità naturalistica.

22 Protezione delle sorgenti

1 Nelle zone di protezione delle sorgenti è in principio consentita solo l'attuale utilizzazione dei fondi senza l'alterazione del loro stato fisico.

2. Eccezionalmente può essere autorizzata la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico se :
a. una perizia geologica comprova la compatibilità degli interventi previsti con le esigenze di protezione;
b. vengono realizzate le eventuali opere di salvaguardia.

23 Gradi di sensibilità al rumore

Secondo le prescrizioni degli articoli 19 e seguenti della Legge federale sulla protezione dell'ambiente e dell'articolo 43 dell'Ordinanza sulla protezione contro il rumore i terreni inclusi nella zona del nucleo, nella zona edificabile attrezzata e nella zona AP/EP sono assegnati al grado di sensibilità II (valori limite di esposizione al rumore in Lr/dB(A) 60/50).

24 Comprensorio dei monti

Fino all'entrata in vigore del Piano regolatore particolareggiato del comprensorio dei monti il riattamento e la trasformazione dei fabbricati esistenti non inclusi nelle zone edificabili è soggetto alle disposizioni dell'Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio del 2 ottobre 1989.

25 Tutela dei ritrovamenti archeologici

I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamento archeologici del 26 gennaio 1942. Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o di altre

costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere affinché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio, alla Polizia cantonale, o all'ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento del territorio.

26 Edifici situati fuori dalla zona edificabile

1. Gli edifici o impianti situati fuori dalle zone edificabili sono indicati nell'inventario degli edifici fuori zona edificabile (IEFZE). L'inventario stabilisce la categoria degli interventi ammessi per ogni edificio o impianto situato fuori dalle zone edificabili.

2. Gli edifici situati fuori dalle zone edificabili, compresi nel perimetro del Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti (PUC-PEIP), sottostanno alle relative norme di attuazione PUC-PEIP.

3. Gli edifici o impianti situati fuori dalle zone edificabili che non sono compresi nel perimetro PUCPEIP, vengono trattati secondo i disposti legislativi in vigore relativi ai comprensori fuori zona edificabile.

4. La classificazione riportata nell'IEFZE non è valida a tempo indeterminato; essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio fosse alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione.