Piano regolatore della
Sezione di Cimadera, Comune di Lugano



CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE....4
1 Base legale, legislazione applicabile....4
2 Piano regolatore....4
3 Componenti....4
4 Comprensorio....5
5 Campo d'applicazione....5
CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI....6
6 Siti e paesaggi pittoreschi....6
7 Edificabilità dei fondi....6
8 Requisiti di zona....6
9 Definizioni....6
10 Distanze....7
10bis Spazio riservato ai corsi d'acqua - SRCA....8
10ter Corsi d'acqua intubati in ambito urbano....10
10quater Zona di ripristino e valorizzazione legate ai corsi d'acqua - RIVA....10
11 Costruzioni accessorie....11
12 Modifica di costruzioni esistenti....11
13 Indici e frazionamento dei fondi....12
14 Allineamenti....12
15 Protezione del verde....12
CAPITOLO III - PRESCRIZIONI PARTICOLARI....13
A. PIANO DEL PAESAGGIO....13
16 Area forestale....13
17 Zona agricola....13
18 Zona protetta generale....13
19 Zona di protezione delle captazioni d'acqua....14
20 Zone esposte a pericoli naturali....14
21 Oggetti culturali....15
22 Territorio senza destinazione specifica....16
23 Punti di vista....16
24 Depositi....16
25 Roulottes, Mobil-Homes....16
25bis Tutela dei ritrovamenti archeologici....16
B. PIANO DELLE ZONE....17
26 Finalità....17

27 Zone edificabili 17
28 Zona NV Nucleo di villaggio 17
29 Zona in integrazione del nucleo 18
30 Zona MN Nucleo di mantenimento 20
31 Zona RM Residenziale con densità media 20
31bis Vincolo di destinazione per residenze primarie 21
31ter Edifici situati fuori dalla zone edificabile 21
C. PIANO DEL TRAFFICO 26
32 Visibilità e accessi 26
33 Costruzioni di strade private 26
34 Autorimesse e posteggi 27
D. PIANO DEGLI EDIFICI E DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO 28
35 Definizione 28
E. PIANO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI 29
36 Definizione 29

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

1 Base legale, legislazione applicabile

1. Il piano regolatore (PR) comunale e il regolamento edilizio comunale (RE) prendono origine dalla legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e dalla sua legislazione cantonale di applicazione, come pure dalla legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 (LE) e dal suo regolamento di applicazione del 22 gennaio 1974 (RALE).

2. Per quanto non esplicitamente disposto dal PR e dal RE sono applicabili la LE e il RALE, unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali sulla protezione della natura e del paesaggio, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, come pure le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

2 Piano regolatore

1. Scopi
Gli scopi principali del PR sono:
a) l'organizzazione razionale del territorio giurisdizionale e lo sviluppo armonico del Comune;
b) la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze d'interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
c) la tutela e l'avvaloramento del paesaggio in generale, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare;
d) la razionale organizzazione degli interventi pubblici.

2. Effetti
Il PR crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.

3 Componenti

Il PR si compone:

a) delle seguenti rappresentazioni grafiche:
in scala 1:5'000:
- piano del paesaggio
in scala 1:2'000:
- piano del paesaggio
- piano delle zone
- piano delle attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico

- piano del traffico
- piano indicativo degli impianti tecnologici;
in scala 1:500:
- piano di dettaglio dei nuclei di Cimadera e Treciò

b) delle presenti norme d'attuazione;

c) della relazione tecnico-economica, con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi d'attuazione (piano d'attuazione).

4 Comprensorio

Le presenti norme di PR sono applicabili su tutto il comprensorio del Comune di Cimadera.

5 Campo d'applicazione

Il piano regolatore e le presenti norme trovano applicazione per tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare per tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti, trasformazioni e ampliamenti.

CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI

6 Siti e paesaggi pittoreschi

1. I siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano in scala 1:5'000 stabilito dal Consiglio di Stato.

2. Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi.

7 Edificabilità dei fondi

Un fondo è edificabile alle seguenti condizioni cumulative:
a) se è situato in zona definita edificabile dal PR;
b) se è urbanizzato giusta gli artt. 19 e 22 LPT.

8 Requisiti di zona

I limiti di edificabilità di un fondo sono stabiliti dalle norme e dalle disposizioni di zona, secondo l'art. 27 e seguenti.

9 Definizioni

1. Definizioni contenute nella legge edilizia
Per la definizione dell'indice di sfruttamento (i.s.), dell'indice di occupazione (i.o.), della superficie edificata, della superficie edificabile, delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali valgono le norme della LE (Legge edilizia) e del RALE (Regolamento di applicazione della legge edilizia).

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

3. Linea di costruzione
La linea di costruzione impone l'obbligo di costruire lungo di essa, sia per nuove costruzioni che per ricostruzioni. Sono ammessi limitati e parziali arretramenti, a condizione che non sia pregiudicato l'effetto visivo globale di contiguità sulla linea.

4. Molestia
Si distinguono aziende non moleste, poco moleste e moleste.

a) Per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare;
b) Per aziende poco moleste si intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito delle aziende ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali emissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo;
c) Aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.
Le immissioni di queste aziende dovranno in ogni caso rispettare i limiti della legge federale sulla protezione dell'ambiente e delle relative ordinanze d'applicazione.

10 Distanze

1. Distanze da confine
La distanza minima di un edificio dal confine del fondo è stabilita dalle rispettive norme di zona.

2. Deroghe alla distanza da confine
Convenzione tra privati
Previo accordo tra due o più proprietari confinanti il Municipio può concedere una deroga alla distanza da confine stabilita per le singole zone, alla condizione che restino garantite le distanze minime tra edifici. Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

3. Contiguità ed edificazione a confine
L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante e nei limiti delle prescrizioni di zona. L'edificazione, oggetto dell'accordo, deve avvenire simultaneamente.

4. Distanze tra edifici
a) la distanza richiesta tra due edifici su fondi contigui è uguale alla somma delle rispettive distanze dallo stesso confine.

b) verso edifici sorti prima dell'adozione del PR e ubicati a distanza da confine inferiore a quella prescritta, deve essere rispettata una distanza minima di m 6.00, ritenuto che sia ossequiata la distanza minima da confine.

c) la distanza tra edifici situati sullo stesso fondo deve essere riferita ad un confine ideale e calcolata come all'art. 12 cpv. 3 della LE.

5. Distanza dall'area pubblica

a) Strade e piazze
Le distanze dalle strade e piazze sono fissate dalle linee di arretramento riportate sul Piano del traffico. Qualora queste manchino sono da rispettare le seguenti distanze minime:
- m 10.00 dall'asse delle strade principali
- m 8.00 dall'asse delle strade di raccolta
- m 7.00 dall'asse delle strade di servizio
- m 3.00 dal ciglio dei sentieri
In ogni caso deve essere rispettato un arretramento di m 4.00 dal bordo esterno del campo stradale (compreso il marciapiede).

b) Attrezzature pubbliche
La distanza dalle attrezzature pubbliche (aree di svago, posteggi, ecc.) è uguale a quella da confine prescritta dalle norme di zona.

c) [abrogato]

6. Distanze dal bosco
Tutte le costruzioni devono distare m 8.00 dal limite del bosco, misurati dalla poligonale che congiunge i tronchi degli alberi più esterni. Deroghe a tale distanza possono essere concesse dal Municipio in casi eccezionali qualora non risultasse altrimenti possibile edificare il fondo.

10bis 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.

10ter 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.

10quater 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.

11 Costruzioni accessorie

Per costruzioni accessorie s'intendono tutte quelle che non servono all'abitazione o al lavoro, ma sono al servizio di una costruzione principale e che non hanno un fine industriale, artigianale o commerciale ed hanno un'altezza massima di m 3.00, misurata dal terreno sistemato.
Esse possono sorgere ad una distanza minima di ml 1.50 dal confine.

In ogni caso tutte le costruzioni accessorie dovranno distare:
- m 3.00 da edifici principali esistenti su fondi confinanti, senza aperture;
- ml 4.00 da edifici principali esistenti su fondi confinanti, con aperture.

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

12 Modifica di costruzioni esistenti

1. Costruzioni esistenti in zone edificabili, fuori dal nucleo, non soggette a vincoli di PR (linea di arretramento, ecc.) possono essere riattate nel rispetto della volumetria esistente. Nel caso di cambiamento di destinazione l'indice di sfruttamento della costruzione non potrà in nessun caso superare quello prescritto per la zona nella quale è inserita.

2. Per gli edifici costruiti antecedentemente all'entrata in vigore del PR e che non rispettano le prescritte distanze dai confini privati o le linee di arretramento, è permessa la sopraelevazione di m 3.00 qualora l'indice di sfruttamento e l'altezza lo consentano. Le parti aggiunte non devono fuoriuscire dal perimetro dell'edificio esistente.

3. Per costruzioni soggette a vincolo di PR sono autorizzate unicamente le opere di ordinaria manutenzione.

13 Indici e frazionamento dei fondi

Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati una volta sola. In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati, nel registro degli indici, a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua. Una copia dei piani di frazionamento deve essere trasmessa al Municipio. Il Municipio provvederà a farne menzione nel Registro degli indici.

14 Allineamenti

Le facciate degli edifici lungo le strade devono essere di regola parallele all'asse della strada, a meno che la disposizione prevalente degli edifici esistenti sia diversa.

15 Protezione del verde

Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi pregiati e di alto fusto. Il taglio degli alberi di alto fusto è soggetto a licenza, riservata la legge forestale e le prescrizioni cantonali. Sono pure protetti i muri a secco esistenti fuori dalla zona edificabile e le siepi naturali.

CAPITOLO III - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO

16 Area forestale

1. L'area forestale, inserita nel Piani a titolo indicativo, è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali. Il margine del bosco accertato a contatto con la zona edificabile, evidenziato negli atti cartografici del PR, assume carattere vincolante.

2. In caso di dissodamento la superficie sottratta all'area forestale è attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'Autorità competente.

3. Nel caso in cui l'Autorità forestale non riconosca più il carattere boschivo ad una superficie indicata "area forestale" dal PR, la stessa sarà considerata attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.

4. L'attribuzione ad una zona edificabile di superfici esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è invece soggetta a variante di PR.

17 Zona agricola

1. La zona agricola comprende i terreni idonei all'utilizzazione agricola.

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

3. Le eccezioni in conformità degli artt. 24 LPT e 9-15 DEPT sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi e alle esigenze 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.

18 Zona protetta generale

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

2. Per la protezione dei suo contenuti fa stato l'Ordinanza riguardante l'inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali (OIFP) del 10 agosto 1977 ed il Regolamento della flora e della fauna (del 1. luglio 19175). 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.

19 Zona di protezione delle captazioni d'acqua

1. Per le sorgenti captate e i pozzi di captazione le cui aree di protezione sono state definitivamente approvate dal Consiglio di Stato conformemente all'art. 36 LALIA, sono applicabili le restrizioni all'impiego dei fondi, le misure di protezione e l'obbligo d'autorizzazione previsti dalle "direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee" emanate dall'Ufficio federale per la protezione dell'ambiente dell'ottobre 1977 (aggiornamento 1982).

2. Le misure di risanamento sono fissate dalla Sezione protezione acque del Dipartimento dell'ambiente.

3. Per le sorgenti sprovviste di un piano di protezione delle acque sotterranee approvato fanno stato le disposizioni dell'art. 33 LALIA.

20 Zone esposte a pericoli naturali

1. Zona di pericolo di scivolamento profondo e superficiale

a. Grado elevato
- Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni totali o parziali, ampliamenti, cambiamenti di destinazione e riattamenti. Con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per strade agricole e opere simili.
- La manutenzione ordinaria è ammessa.

b. Grado medio
- Nuove costruzioni e ricostruzioni sottostanno alla presentazione di una perizia geologica che, tramite indagini geognostiche (sondaggi, altro), deve indicare preliminarmente quali azioni costruttive sono necessarie per ovviare al pericolo esistente ed esprimersi sul grado di pericolo post operam. A questa perizia deve essere allegata una relazione tecnica da parte di un ingegnere civile che indichi le modalità costruttive in modo specifico.
- Ampliamenti possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. fondazioni su platea, materiali e soluzioni in grado di assorbire deformazioni, condutture flessibili, ecc.).

- Trasformazioni e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati se, nel limite del possibile, sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi.
- La manutenzione ordinaria è ammessa.

c. Grado basso
- Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni totali o parziali, ampliamenti, come pure cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati. Nel limite del possibile, devono essere adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.
- Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi.
d. Costruzioni sensibili
- Nelle zone esposte a pericolo elevato e medio sono vietate costruzioni sensibili, ossia suscettibili di provocare gravi danni e/o destinate a un elevato numero di persone.
- Nelle zone esposte a pericolo basso, sono ammesse costruzioni sensibili, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

2. Zona di pericolo di caduta sassi
a. Grado residuo
- Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni totali o parziali, il riattamento, gli ampliamenti, come pure i cambiamenti di destinazione che comportano un aumento del rischio, possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnicocostruttivi sull'edificio atti a ridurre il più possibile la vulnerabilità (es. limitazioni aperture lato monte, rinforzo muri rivolti verso il pendio, rinuncia a locali ad alta abitabilità lato monte, disposizione nuove costruzioni con lato maggiore in direzione della pendenza del versante, ecc.).
- La manutenzione ordinaria è ammessa.

3. Zona indicativa di pericolo
- Nel Piano del paesaggio sono riportate, a titolo indicativo, le aree non edificabili esposte a pericoli naturali.
- Ogni intervento nelle aree esposte a pericoli naturali riportate a titolo indicativo nel Piano del paesaggio deve essere sottoposto alla competente Autorità cantonale, la quale può esigere la presentazione di una perizia tecnica intesa a determinare il grado di pericolo.

21 Oggetti culturali

1. I piani 1:5'000 e 1:2'000 indicano con un quadratino rosso gli oggetti di interesse culturale che non sono iscritti nell'elenco cantonale dei monumenti storici ed artistici.

2. I proprietari hanno l'obbligo di conservare decorosamente gli oggetti culturali annotati nel Piano. Sono vietati gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità, ostacolarne la vista

o alterare l'ambiente circostante: il Municipio può prescrivere le misure atte a difenderne la visibilità ed il decoro.

22 Territorio senza destinazione specifica

Il territorio senza destinazione specifica indicata dal PR comprende le porzioni di territorio che non hanno una destinazione specifica (terreni incolti, scorpori adiacenti alle zone edificabili, ecc.). Tutto questo territorio è soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della legislazione cantonale di applicazione.

23 Punti di vista

I punti di vista segnalati sul Piano hanno carattere indicativo. In generale, per la salvaguardia dei canali di vista il Municipio può imporre restrizioni all'ubicazione di edifici o installazioni, alle piantagioni e all'imboschimento spontaneo.

24 Depositi

1. I depositi e le discariche di materiali di qualsiasi genere sono vietati salvo nelle aree appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le Autorità cantonali competenti o in quelle identificate da una pianificazione d'ordine superiore.

2. L'esecuzione dei depositi o la formazione di discariche è soggetta a permesso di costruzione giusta gli artt. 39 LE e 34 RALE.

25 Roulottes, Mobil-Homes

Su tutto il territorio comunale è vietata la posa di case prefabbricate trainabili, tipo roulottes, mobile-homes, ecc.

25bis Tutela dei ritrovamenti archeologici

I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici del 26 gennaio 1942.
Chiunque scavando sul proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i trovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio, alla Polizia cantonale o all'Ufficio dei monumenti storici del Dipartimento dell'ambiente.

B. PIANO DELLE ZONE

26 Finalità

La divisione del territorio comunale in zone è stabilita dal piano delle zone che ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti e i vincoli edificatori.

27 Zone edificabili

Il territorio giurisdizionale del comune di Cimadera è suddiviso nelle seguenti zone edificabili, annotate nel piano fondamentale 1:2'000 e nel piano di dettaglio dei nuclei di Cimadera e Treciò, in scala 1:500:
- zona del nucleo di villaggio (NV)
- zona di integrazione del nucleo (IN)
- zona del nucleo di mantenimento (NM)
- zona residenziale con densità media (Rm)

28 Zona NV Nucleo di villaggio

1. Comprende il nucleo tradizionale di Cimadera per il quale si propone la salvaguardia dei valori architettonici e ambientali.

2. In questa zona sono concessi i seguenti tipi di intervento:
a) il riattamento: ossia il risanamento di un edificio senza ampliamento di destinazione;

b) la trasformazione: ossia il risanamento di un edificio con cambiamenti di destinazione senza ampliamenti;

c) la ricostruzione: ossia il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamento;

d) piccoli ampliamenti possono essere concessi se dettati da reali bisogni tecnici e funzionali e tali da non snaturare l'edificio e il suo ambiente.

3. Sono autorizzate unicamente costruzioni residenziali e aziende non moleste.

4. Per ognuno degli interventi definiti al punto 2 è richiesto il rispetto delle seguenti condizioni:

a) il mantenimento o ripristino della tipologia delle costruzioni tradizionali;

b) coperture a falde con colmo, pendenze e materiali tradizionali; in particolare possono essere utilizzate come materiale di copertura: tegole laterizie rosse o coppi. Sono esclusi i tetti piani;

c) di norma le finestre dovranno essere di forma e dimensioni tradizionali, munite di gelosie o ferratine;

d) facciate in materiale tradizionale o con intonaco civile. I tinteggi, per i quali il Municipio è autorizzato a richiedere dei campioni, dovranno armonizzare con colori ambientali; sono esclusi materiali plastici;

e) per la costruzione di parapetti e di balconi si dovranno utilizzare materiali tradizionali. Sono esclusi parapetti in: silico-calcari o simili, lamiere, lastre translucide;

f) le distanze da rispettare sono:
- verso un fondo aperto: a confine o a m 1.50;
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3.00;
- verso un edificio con aperture: a m 4.00;

g) gli spazi liberi di valore ambientale devono essere salvaguardati. Eventuali sistemazioni e recinzioni devono essere realizzati con materiali e tecniche che si conformano ai valori paesaggistico- ambientali del nucleo.

5. Nella zona NV può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi e autorimesse private quando questi risultano in conflitto con gli obiettivi di salvaguardia ambientale propugnati per il nucleo. In tal caso, e qualora la formazione del posteggio risultasse tecnicamente impossibile, il Municipio preleverà il contributo sostitutivo previsto all'art. 35.

6. Tutte le domande di costruzione dovranno essere accompagnate da una documentazione fotografica, in una copia, dell'edificio e delle sue adiacenze.

29 Zona in integrazione del nucleo

1. Comprende la zona a immediato contatto con la parte Ovest del nucleo di Cimadera a monte della strada principale.

2. Nuove edificazioni sono autorizzate alle seguenti condizioni:
a) il carattere ambientale delle costruzioni deve adattarsi all'aspetto di località del nucleo;

b) le costruzioni fuori terra devono sorgere all'interno dei comparti denominati con le lettere da A fino a L indicati con colore rosa sul piano di dettaglio del nucleo in scala 1:500;

c) sotto il livello del terreno sistemato possono essere costruiti vani non abitabili, anche oltre i limiti indicati nel Piano (area viola tratteggiata): le entrate alle autorimesse devono rispettare le ubicazioni e le larghezze massime indicate sul piano di dettaglio. Tutte le parti sotterranee devono rispettare la linea di arretramento riportata sul Piano, distante m 2 dal ciglio della strada cantonale, e una distanza di m 3 dalle altre aree pubbliche. Verso i confini privati possono viceversa arrivare a confine;

d) la superficie utile lorda (SUL) massima concessa per ogni comparto edificabile è riportata sul piano di dettaglio del nucleo, in particolare:
- comparto A: 240 SUL massima (mq)
- comparto B: 250 SUL massima (mq)
- comparto C: 115 SUL massima (mq)
- comparto D: 150 SUL massima (mq)
- comparto E: 170 SUL massima (mq)
- comparto F: 190 SUL massima (mq)
- comparto G: 150 SUL massima (mq)
- comparto H: 210 SUL massima (mq)
- comparto I: 230 SUL massima (mq)
- comparto J: 150 SUL massima (mq)

e) per i comparti da B a D e da E a H è imposta la contiguità obbligatoria;

3. Prescrizioni edificatorie per i comparti edificabili:
a) sono ammesse costruzioni residenziali e aziende non moleste;

b) altezza massima degli edifici: m 8.00 (misurati dalla quota del terreno sistemato sopra l'autorimessa, o dal terreno naturale sul prospetto a valle). Altezza massima del fronte strada delle costruzioni sotterranee in corrispondenza della linea di arretramento indicata sul Piano: m 3.00 (misurati dalla quota della strada cantonale);

c) altezza massima degli edifici al colmo: m 9.60;

d) tetti a 2 falde simmetriche con colmo parallelo alle curve di livello del terreno. La pendenza delle falde deve essere compresa tra il 30% e il 40%. Come materiale di copertura sono da utilizzare tegole laterizie rosse o coppi. Sono esclusi i tetti piani e la

formazione di squarci nelle falde e di terrazze sui tetti;

e) nella composizione delle facciate si dovrà tener conto del rapporto di pieni e vuoti rilevabile nelle costruzioni tradizionali e limitrofe;

f) per un corretto inserimento nel contesto ambientale si dovrà curare la scelta dei materiali da utilizzare ed il colore dei tinteggi esterni;

g) le solette delle autorimesse saranno da coprire con manto vegetale, mantenendo nei limiti del possibile il profilo del terreno naturale.

4. Nella zona IN almeno il 60% della superficie utile lorda concessa per ogni comparto deve essere utilizzata per la residenza primaria.

30 Zona MN Nucleo di mantenimento

1. Comprende il gruppo di edifici in località Spine ed il nucleo di Treciò, indicati sul Piano con colore marrone chiaro.

2. Nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientale sono ammessi i seguenti interventi, anche cumulabili: il riattamento, la trasformazione, la ricostruzione e la demolizione degli edifici, secondo le definizioni indicate all'art. 29, nonché ampliamenti per bisogni oggettivamente fondati.

3. Per le modalità d'intervento valgono le disposizioni definite al paragrafo 4 dell'art. 28.

31 Zona RM Residenziale con densità media

1. Comprende la zona Sud-Est del nucleo di Cimadera e a valle della strada cantonale. La zona RM è indicata sul Piano con colore giallo.

2. Nella zona RM sono ammesse costruzioni residenziali, turistiche e aziende non moleste.

3. Abrogato.

4. Prescrizioni edificatorie:
- indice di sfruttamento massimo 0.4
- indice di occupazione massima 30%
- altezza massima degli edifici m 7.50
- altezza massima dei colmi m 9.00

- distanza minima da confine m 3.00

5. I tetti dovranno essere a falde, con pendenza compresa tra il 30% e il 40%. Materiale di copertura: tegole laterizie rosse o coppi.

6. Per limitare le alterazioni del terreno naturale attorno alle costruzioni su terreni in pendio con pendenza superiore al 30% è concesso un supplemento di m 1.00 all'altezza massima degli edifici. La pendenza del terreno deve essere misurata sull'ingombro dell'edificio e desunta dalla media di almeno 3 sezioni.

31bis Vincolo di destinazione per residenze primarie

1. All'interno della zona edificabile indicata nel piano delle zone con un tratteggio obliquo, sono ammesse abitazioni destinate esclusivamente alla residenza primaria.

2. 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 studio o di lavoro.

3. La norma del cpv. 1 si applica alle nuove costruzioni, alle riattazioni nei casi di modifica sostanziali dello stato fisico della costruzione, alle ricostruzioni e alle alienazioni di abitazioni esistenti. Le residenze secondarie esistenti possono essere conservate tali, qualora non siano effettuate le predette operazioni.

4. Il Municipio può accordare delle deroghe se:
a) l'utilizzazione ha per scopo un interesse pubblico;
b) il proprietario ha acquisito l'abitazione in via ereditaria;
c) il proprietario è attinente del Comune o vi ha vissuto a lungo ed è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente;
d) il proprietario mantiene con il Comune rapporti particolarmente stretti degni di protezione;
e) la natura dell'abitazione è palesemente inadatta quale residenza primaria;
f) la conservazione della residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo;
g) la locazione di un'abitazione a carattere secondario in uno stabile primario è concessa se la superficie utile lorda non supera il 30% della superficie abitabile.

31ter Edifici situati fuori dalla zone edificabile

Gli interventi nel territorio comunale fuori dalle zone edificabili (territorio definito dalla scheda 8.5 del PD "Paesaggio con edifici e impianti degni di protezione") devono mirare

alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del patrimonio storico - architettonico, paesaggistico e culturale.
Agli edifici fuori zona edificabile sono state attribuite le seguenti diverse categorie:

Cat. 1 . Edifici meritevoli di conservazione
a) edifici rustici finora prevalentemente utilizzati a scopo agricolo per i quali è ammessa la trasformazione (cambiamento di destinazione);
b) edifici rustici diroccati che fanno parte di un nucleo o gruppo meritevole per i quali è ammessa la ricostruzione (cambiamento di destinazione);
c) edifici rustici particolari con una destinazione specifica (oggetti culturali) che vanno mantenuti (cappelle, mulini, canvetti, grotti, forni del pane, torchi, nevere, lavatoi,...);
d) edifici rustici ancora utilizzati (o utilizzabili) a scopo agricolo che devono mantenere la loro destinazione attuale.

Cat. 2. Edifici diroccati non ricostruibili
Edifici diroccati per i quali non esiste un interesse pubblico alla loro ricostruzione, in quanto non appartengono a nuclei o gruppi di rustici meritevoli di conservazione.

Cat. 3. Edifici rustici già trasformati
Edifici già trasformati per i quali sono concessi interventi di manutenzione ordinaria o di recupero di parti originali.

Cat. 4. Altri edifici rilevati
Altri edifici rilevati quali case d'abitazione, costruzioni agricole non tradizionali, autorimesse, baracche, capannoni, eccetera. In questa categoria sono inclusi anche edifici originariamente rustici, ma che in seguito a trasformazione hanno perso totalmente le loro caratteristiche.
La tabella della valutazione fa stato quale documento che designa la categoria in cui ogni edificio è stato classificato.
La classificazione non è valida a tempo indeterminato; essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio 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.

1. Norme edilizie
I principi che stanno alla base della trasformazione di un edificio devono rispondere ai criteri di salvaguardia di quei valori culturali, formali, costruttivi e volumetrici insiti nella sua tipologia.
L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è di principio esclusa. Quelle esistenti possono essere mantenute dagli attuali abitanti domiciliati (anche se non direttamente

proprietari), ma in caso di alienazione e locazione esse dovranno essere destinate all'abitazione secondaria.

1.1 Per la riattazione o la trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (cat. 1a-b-c-d):

a) Gli interventi devono riflettere le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo e la tipologia originaria dell'edificio.

b) Volumetria
l muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma e struttura originale. Sono concessi interventi sulle strutture dell'edificio solo se finalizzati al ripristino della volumetria originale.

c) Facciate e aperture
Di regola finestre e prese luce in facciata vanno mantenute. Nuove aperture, o modifiche, sono ammesse solo se compatibili con le caratteristiche formali dell'edificio e delle sue facciate originarie. E' permesso il ripristino di balconi, logge, terrazze,... solo se riscontrabili nella tipologia originaria dell'edificio. Nuove aperture, nel caso la trasformazione concessa lo richiedesse, dovranno essere compatibili con quel!e degli edifici tipici esistenti della zona.

d) Tetti
E' permesso il rifacimento del tetto nel rispetto della struttura e dei materiali originali o tipici della zona.
E' necessario in particolare rispettare l'orientamento del colmo, la pendenza delle falde, la sporgenza e le quote originali.
E' vietata la formazione di squarci e aperture nelle falde del tetto (lucernari, abbaini, ecc.).
La struttura, l'altezza e la copertura di comignoli dev'essere di tipo tradizionale.
- le linee elettriche e telefoniche devono essere interrate o posate su pali di legno;
- la posa di collettori solari sui tetti non è ammessa;
- la posa di pannelli fotovoltaici di limitate dimensioni è ammessa (massimo l110 della superficie della falda del ietto);
- è vietata la posa esterna di antenne radio o televisive.

e) Ampliamenti
La trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 0PT). Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento unicamente per quei casi in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione.

f) Ricostruzioni
La ricostruzione dei diroccati, possibile solo nei nuclei meritevoli di conservazione, viene eseguita sul sedime del rispettivo diroccato. Valgono le stesse norme edilizie come per gli altri edifici. La ricostruzione deve adeguarsi alle caratteristiche urbanistiche e architettoniche del nucleo preesistente.
Gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sostanziali sugli edifici ammessi,in base delle presenti norme.

1.2 Per gli edifici diroccati non ricostruibili (cat. 2):
Non è ammessa la ricostruzione di questi edifici.

1.3 Per gli edifici rustici già trasformati (cat. 3)
Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili né dell'aspetto esterno né della destinazione). Sono ammessi interventi più complessi solo se finalizzati all'effettivo recupero dell'edificio originario.
Per quanto attiene alle normative fanno statoi disposti del precedente capoverso 1.1.

1.4 Per gli altri edifici rilevati (cat. 4)
Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a e art. 24 LPT.

2. Sistemazione esterna e tutela dell'esercizio dell'agricoltura:
Devono essere rispettati i seguenti punti:
a) l'obbligo della gestione dei fondi (generalmente basta uno sfalcio annuale delle superfici prative) 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 del fondo
d) le tradizionali recinzioni in pietra devono essere mantenute, cosi come altri manufatti tradizionali (fontane, ...)
e) la sistemazione del terreno circostante non deve modificare percorsi storici esistenti
f) la sistemazione del terreno è finalizzata alla conservazione e 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.
g) la trasformazione non deve esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 cpv. 3 OPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non da nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro
h) i proprietari e gli utenti di edifici trasformati, situati fuori dalle zone edificabili, devono

tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio dell'agricoltura sui terreni circostanti

3. Requisiti per la domanda di costruzione:
Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della Legge Edilizia. La documentazione per la domanda di costruzione deve comprendere:
- il rilievo fotografico completo dell'edificio e del terreno circostante documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione;
- i piani (piante, sezioni e facciate) in scala 1:50 necessari alla completa comprensione del progetto in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) dall'edificio esistente.
- i piani e la descrizione dei servizi tecnologici necessari (smaltimento delle acque di rifiuto, approvvigionamento dell'acqua potabile, approvvigionamento energetico), come pure una valutazione del rischio idrogeologico.
Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria e i materiali che si intendono utilizzare. Qualora ci fossero elementi di pregio (affreschi, graffiti, portali, ...) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda, al fine di salvaguardarne il mantenimento.

C. PIANO DEL TRAFFICO

32 Visibilità e accessi

1. Muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. dovranno permettere una visuale di m 40.00 sulle strade comunali.

2. Per strade cantonali e casi speciali la visuale dovrà essere esaminata e determinata sul posto in funzione delle esigenze del traffico.

3. Porte, cancelli, catene, barriere, ecc. di accesso a garage o posteggi prospicienti a piazze, strade cantonali, comunali, consortili o private aperte al pubblico transito devono avere una distanza minima di almeno m 5.00 dal confine con l'area carrozzabile o pedonale della strada. 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%.

4. Muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. non devono diminuire la visibilità del campo stradale.

33 Costruzioni di strade private

1. La costruzione di strade private di accesso a uno o più fondi è soggetta a concessione municipale.

2. La domanda di concessione deve essere accompagnata dai piani dettagliati corredati da una relazione tecnica, da cui risultino la situazione planimetrica, il profilo longitudinale, le diverse sezioni ed i raccordi con le strade pubbliche, il progetto per l'evacuazione delle acque meteoriche.

3. Il Municipio può stabilire eventuali linee di costruzione e di arretramento, alla medesima stregua delle strade comunali, e rilasciare direttive per il raccordo con le strade pubbliche.

4. 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 sezione e la creazione di piazze di scambio e di giro.

5. La costruzione di strade private può essere vietata se esse contrastano con gli scopi del PR o se interferiscono negativamente con la rete viaria, le attrezzature pubbliche o la suddivisione in zona proposta dal PR.

34 Autorimesse e posteggi

Per costruzioni o ricostruzioni è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionate secondo le norme VSS.

In particolare:
a) per abitazioni, 1 posto auto per appartamento; per appartamenti superiori a mq 100, 1 posto auto ogni mq 100 di superficie utile lorda o frazione;
b) per uffici e negozi, 1 posto auto ogni mq 40 di superficie utile lorda di uffici e mq 30 di superficie utile lorda destinata a negozio;
c) per esercizi pubblici e alberghi, 1 posto auto ogni mq 6 di superficie utile lorda e 1 posto auto ogni 2,5 letti (tenendo conto delle eventuali sovrapposizioni);
d) per destinazioni speciali, suscettibili di provocare fabbisogni particolari, le esigenze minime sono fissate caso per caso tenendo conto delle norme VSS, delle direttive ORL e dell'esperienza di casi analoghi.

Deroghe o eccezioni vengono concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risulta tecnicamente impossibile o vietata. 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).

D. PIANO DEGLI EDIFICI E DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

35 Definizione

Questo piano localizza le aree, i fondi e gli edifici destinati o da destinare giusta il PR a scopi di interesse pubblico.

E. PIANO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

36 Definizione

Il piano degli impianti tecnologici specifica gli interventi inerenti all'acquedotto, alle canalizzazioni, alla depurazione delle acque. Il piano ha carattere indicativo.