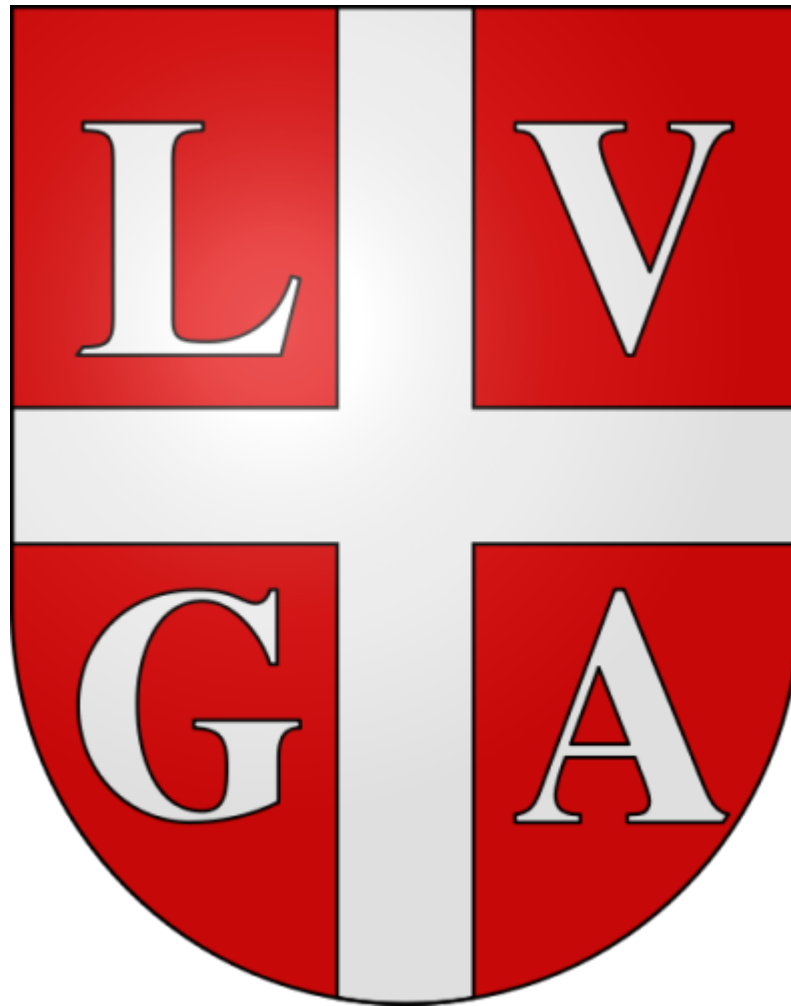


**Piano regolatore della  
Sezione di Barbengo, Comune di Lugano**



CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE.....	6
Art. 1 Base legale e legislazione applicabile.....	6
Art. 2 Comprensorio.....	6
Art. 3 Competenze e deroghe.....	6
Art. 4 Componenti.....	6
Art. 5 Obiettivi.....	7
CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE COMUNALI.....	8
Art. 6 Condizioni per l'edificabilità in un fondo.....	8
Art. 7 Inserimento nel paesaggio.....	8
Art. 8 Sistemazione del terreno.....	8
Art. 9 Opere di cinta.....	9
Art. 10 Definizioni.....	10
Art. 11 Lunghezza delle facciate (ingombro).....	10
Art. 12 Distanze dal confine.....	10
Art. 13 Supplemento alle distanze da confine.....	10
Art. 14 Distanza tra edifici.....	11
Art. 15 Convenzione fra privati.....	11
Art. 16 Distanze verso le strade, le piazze e le aree pubbliche.....	11
Art. 17 Spazio riservato ai corsi d'acqua - SRCA.....	11
Art. 17bis Corsi d'acqua intubati in ambito urbano.....	13
Art. 17ter Zona di ripristino e valorizzazione legate ai corsi d'acqua - RIVA.....	14
Art. 17 quater Zona di protezione delle acque di superficie.....	14
Art. 18 Distanza verso edifici sorti prima dell'approvazione del PR.....	15
Art. 19 Distanza dal bosco.....	15
Art. 20 Modifiche di costruzioni esistenti.....	15
Art. 21 Deroghe alle distanze per risanamento energetico.....	15
Art. 22 Costruzioni contigue.....	16
Art. 23 Fondi a cavallo di due zone.....	16
Art. 24 Altezza degli edifici.....	16
Art. 25 Supplemento per corpi tecnici.....	17
Art. 26 Costruzioni accessorie.....	17
Art. 27 Allineamenti.....	18
Art. 28 Area di svago.....	18
Art. 29 Area verde.....	19
Art. 30 Colmataggi, ripiene.....	19

Art. 31 Indici e loro utilizzazione.....	19
Art. 32 Domanda di costruzione.....	19
Art. 33 Abitabilità dei fabbricati.....	20
Art. 34 Stalle, pollai e costruzioni analoghe.....	20
Art. 35 Occupazione dell'area pubblica.....	21
Art. 36 Utilizzazione dell'area privata.....	21
Art. 37 Manutenzione dei terreni.....	21
<b>CAPITOLO III - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....</b>	<b>23</b>
<b>A. PIANO DEL PAESAGGIO.....</b>	<b>23</b>
Art. 39 Area forestale.....	23
Art. 40 Territorio senza destinazione specifica.....	23
Art. 41 Zona agricola.....	23
Art. 42 Zona di protezione.....	24
Art. 42bis Oggetto n. 1811 IFP Arbostora-Morcote.....	25
Art. 43 Elementi naturali protetti.....	25
Art. 44 Punti panoramici.....	26
Art. 45 Zona di protezione delle acque sotterranee.....	27
Art. 47 Alberature.....	27
Art. 48 Beni culturali.....	27
Art. 49 Zone di interesse archeologico e beni archeologici.....	28
Art. 50 Perimetro di rispetto dei beni di interesse cantonale.....	28
Art. 51 Gradi di sensibilità al rumore.....	29
Art. 51bis Zone esposte a pericoli naturali.....	29
<b>B. PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI.....</b>	<b>31</b>
Art. 52 Definizione e finalità.....	31
Art. 52bis Grandi generatori di traffico.....	31
Art. 53 Zona NVA - Nucleo di Villaggio.....	31
Art. 54 Zona NVB - Nucleo di Villaggio.....	32
Art. 55 Zona R3.....	33
Art. 56 Zona R3S.....	34
Art. 57 Zona R2S.....	35
Art. 58 Zona R2.....	35
Art. 60 Zona T2.....	36
Art. 61 Zona T2A.....	36
Art. 62 Zona T2B.....	36

Art. 64 Zona Artigianale-commerciale .....	37
Art. 65 Zona Ar-I (Artigianale - industriale).....	37
Art. 66 Piano di quartiere facoltativo.....	38
Art. 67 Piano di quartiere obbligatorio PQ1.....	39
C. ZONA DI PROTEZIONE DELLA RIVA DEL LAGO.....	40
Art. 68 Delimitazione.....	40
Art. 69 Obiettivi di protezione.....	40
Art. 70 Darsene, pontili, attracchi.....	40
Art. 71 Cinte.....	40
Art. 72 Ripristino e consolidamento della riva.....	40
D. PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PIAN CASORO.....	41
Obiettivi e comprensorio.....	41
Art. 74 Obiettivi.....	41
Art. 75 Comprensorio.....	41
a. Zona di protezione della natura.....	42
Art. 76 Delimitazione.....	42
Art. 77 Finalità.....	42
Art. 78 Divieti.....	42
Art. 79 Accessi.....	42
b. Zona di svago naturale AP1.....	44
Art. 80 Delimitazione.....	44
Art. 81 Finalità.....	44
Art. 82 Divieti.....	44
c. Bagno pubblico AP2.....	45
Art. 83 Delimitazione.....	45
Art. 84 Finalità.....	45
Art. 85 Infrastrutture.....	45
d. Zona di svago attrezzature per bambini AP3.....	46
Art. 86 Delimitazione.....	46
Art. 87 Finalità.....	46
Art. 88 Infrastrutture.....	46
Art. 89 Divieti.....	46
e. Zona di mantenimento ZM.....	47
Art. 90 Zona di protezione della riva del lago.....	47
f. Accessi, piazze, posteggi.....	48

Art. 91 Delimitazione.....	48
E. PIANO DEL TRAFFICO.....	49
Art. 92 Autorimesse e posteggi.....	49
Art. 93 Visibilità ed accessi.....	49
Art. 94 Strade.....	49
Art. 94bis Percorsi pedonali.....	50
Art. 96 Costruzioni di strade private.....	50
F. PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI.....	52
Art. 97 Definizione.....	52
G. PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI PUBBLICHE.....	53
Art. 98 Zona AP-EP.....	53
Allegati.....	54
Art. 98.....	55
Art. 98.....	57
Contenuti e zone edifici e attrezzature pubbliche (1/2).....	59
Contenuti e zone edifici e attrezzature pubbliche (2/2).....	60
Tabella riassuntiva parametri.....	61

# **CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE**

## **Art. 1 Base legale e legislazione applicabile**

1. La base legale del Piano Regolatore (PR) è costituita in particolare dalle legislazioni federali e cantonali sulla pianificazione del territorio e di protezione dell'ambiente, nonché di altri aspetti settoriali da integrare nella pianificazione dell'utilizzazione locale.

2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme, sono applicabili le disposizioni delle legislazioni cantonali in materia, segnatamente la LALPT, il RLALPT, la LE e il RLE, nonché le legislazioni federali ed in particolare quelle sulla protezione della natura e del paesaggio, dei valori storici ed artistici, delle foreste e delle acque.

## **Art. 2 Comprensorio**

Il Piano Regolatore disciplina l'uso di tutto il territorio comunale di Barbengo.

## **Art. 3 Competenze e deroghe**

1. Il Municipio è l'Autorità competente per l'applicazione e l'attuazione del PR.

2. Oltre ai casi di deroga espressamente previsti dalle presenti norme, il Municipio potrà, in casi eccezionali, se così imposto dal rispetto del principio di proporzionalità, concedere deroghe motivate, segnatamente per non impedire l'edificazione razionale di un fondo. Tali deroghe dovranno rispettare le finalità e lo spirito del PR, non dovranno contrastare con interessi pubblici preponderanti e non potranno comunque riguardare le norme intese a regolare i rapporti di vicinato, salvo accordo tra gli interessati.

3. Il Municipio ha in ogni tempo facoltà di ispezionare le costruzioni in corso di edificazione o già esistenti, per verificarne il rispetto delle NAPR.

Chi ha disatteso le norme, non può invocare, a sostegno della sua buona fede, il fatto che l'Autorità non abbia proceduto ad un controllo.

## **Art. 4 Componenti**

Il Piano Regolatore si compone:

- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
  - piano del paesaggio (1:2'500);
  - piano delle zone (1:2'500);

- piano del traffico (1:2'500);
- piano degli edifici e attrezzature di interesse pubblico (1:2'500);
- piani indicativi dei servizi pubblici (servizi tecnologici) (1:2'500);
- piano particolareggiato del Pian Casoro (1:1'000);
- piano delle zone esposte a pericoli naturali (1:2'000);
- inventario degli edifici fuori dalle zone edificabili (indicativo) comprendente la valutazione dei singoli edifici.

b) Delle presenti norme di attuazione.

c) Del rapporto pianificatorio e del programma di realizzazione indicativi.

## **Art. 5 Obiettivi**

1. Il Piano Regolatore di Barbengo ha come scopo di:

- a) promuovere e disciplinare l'insediamento residenziale - abitativo, riservando a ciò zone ben determinate, fornite delle necessarie infrastrutture;
- b) disciplinare ed uniformare l'insediamento all'interno di zone a ciò riservate di attività industriali non moleste ed artigianali, avendo cure che tali attività non pregiudichino la qualità della vita nelle zone residenziali;
- c) proteggere e valorizzare i vecchi nuclei abitativi e gli edifici o monumenti singoli, testimoni d'arte e cultura;
- d) salvaguardare le zone T2, T2A e T2B evitando insediamenti turistici sproporzionati e poco armoniosi;

2. Per raggiungere gli scopi prospettati il Comune si prefigge un intervento attivo oltre a quello normativo per favorire il suo sviluppo demografico.

## **CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE COMUNALI**

### **Art. 6 Condizioni per l'edificabilità in un fondo**

Un fondo è edificabile, nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni cumulative:

- a) se è situato in una zona definita edificabile secondo il PR;
- b) se è urbanizzato ai sensi della legislazione federale sulla pianificazione del territorio.

### **Art. 7 Inserimento nel paesaggio**

1. Gli edifici e gli impianti devono essere inseriti in modo opportuno nel paesaggio.
2. Per inserimento nel paesaggio s'intende una composizione architettonica ed urbanistica che tiene conto di una lettura morfologica del sito specifico e che sia nel contempo capace di essere elemento costitutivo qualificato del disegno complessivo degli spazi costruiti e liberi.
3. Nella relazione tecnica accompagnante i progetti, devono essere illustrati i criteri materiali utilizzati per l'inserimento del progetto nel paesaggio.
4. I siti ed i paesaggi pittoreschi, nonché i punti di vista protetti dal Cantone, sono definiti nel relativo piano in scala 1:5000 stabilito dal Consiglio di Stato.
5. Le costruzioni, le ricostruzioni ed ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale.

### **Art. 8 Sistemazione del terreno**

1. La sistemazione del terreno è intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale dello stesso ed è parte integrante del progetto oggetto della domanda di licenza edilizia.

La sistemazione del terreno può essere ottenuta con la formazione di muri di sostegno o terrapieni di un'altezza non superiore a 1.50 ml dal terreno naturale. In tale ipotesi l'altezza del terrapieno o del muro non viene computata nell'altezza dell'edificio a condizione che i primi abbiano una profondità di almeno 3.00 ml dalla facciata del secondo.

In casi eccezionali, per necessità tecniche o costruttive, per terreni con pendenza superiore al 30%, il Municipio può concedere una deroga all'altezza sopra menzionata fino ad un'altezza massima di 2.50 ml.

Il tal caso la misura eccedente i ml 1.50 è conteggiata nell'altezza del fabbricato.

2. Il terreno non occupato dalle costruzioni, principali ed accessorie, deve essere di regola sistemato a verde.

Le aree minime da destinare a verde sono stabilite nelle singole disposizioni di zona.

Il Municipio ha facoltà di prescrivere gli arredi particolari degli spazi destinati ad accessi, posteggi, ecc. in modo da favorire lo smaltimento per dispersione dell'acqua piovana ed attenuare lo scorrimento in superficie.

3. Possono essere imposte le misure necessarie al fine di un corretto inserimento nel paesaggio, in particolare per ciò che concerne le modifiche del terreno naturale, il colmataggio di avvallamenti, depressioni, piantagioni per mascheramento, ecc. E' riservato l'esame di competenza dell'Autorità cantonale.

## **Art. 9 Opere di cinta**

1. Sia verso la proprietà pubblica che la proprietà privata, i muri di cinta non devono superare l'altezza massima di 1.60 ml.

L'altezza massima dell'opera di cinta (rete metallica o altro) non deve in ogni caso superare i ml 3.00.

Verso la proprietà pubblica, l'altezza è misurata dalla quota dell'area pubblica a contatto con il fondo oggetto della domanda di licenza edilizia.

Per le siepi vive verso fondi privati valgono gli articoli della LAC sia per quanto concerne le distanze (0.50 ml da confine) che l'altezza (1.25 ml).

E' fatto obbligo ai proprietari di una regolare cura delle siepi.

Le cinte in filo spinato o comunque quelle che presentano un pericolo per il traffico pedonale o viario sono proibite.

2. Per quanto concerne le opere di cinta lungo le strade si stabilisce quanto segue:

a) le cinte definitive sono ammesse solo lungo la linea d'esproprio e devono essere arretrate di 50 cm dal ciglio stradale;

b) sul confine del fondo oltre la linea di esproprio verso strade sono ammesse cinte di carattere provvisorio o siepi.

Al momento dell'esecuzione dell'opera stradale, nessun onere al Comune potrà essere accollato.

3. Al fine di salvaguardare la visuale per il traffico, il Municipio ha la facoltà di imporre le misure opportune limitando in particolare le altezze delle opere e stabilendo degli arretramenti particolari.

## **Art. 10 Definizioni**

1. Definizioni contenute nella legge edilizia e nella LALPT.

Per le definizioni per l'indice di sfruttamento (i.s.), dell'indice di occupazione (i.o.), della superficie utile lorda (SUL), della superficie edificabile del fondo (SEF), della superficie edificata (SE), 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, del RALE e della LALPT.

2. L'indice di edificabilità.

L'indice di edificabilità (i.e.) è il rapporto tra volume fuori terra della costruzione, calcolato secondo le norme SIA N. 416, e la superficie edificabile del fondo (SEF).

3 Molestia.

Le attività di qualsiasi genere si distinguono in non moleste, poco moleste e moleste.

a) Non moleste sono le attività che per la loro natura non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare;

b) poco moleste sono tutte quelle attività che si svolgono di giorno e le cui eventuali emissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo;

c) moleste sono tutte le altre attività non contemplate nei precedenti capoversi;

d) qualsiasi genere di deposito all'aperto è oggetto di autorizzazione municipale, la cui distinzione del carattere di molestia sarà determinato di volta in volta anche in base al giudizio estetico.

## **Art. 11 Lunghezza delle facciate (ingombro)**

Per il calcolo della distanza di un edificio dal confine, quali lunghezze delle facciate s'intendono le misure dei lati paralleli ai confini del minimo rettangolo che lo circonda.

Viene tenuto conto delle sporgenze allo stesso modo che per la misura della distanza dai confini (vedi Art. 41 RALE).

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i ml 6.00 dalla facciata considerata.

## **Art. 12 Distanze dal confine**

La distanza minima di un edificio dal confine è stabilita nelle norme particolari di attuazione del piano delle zone.

## **Art. 13 Supplemento alle distanze da confine**

Qualora la lunghezza di facciata superi, nelle zone residenziali R2 e T2 i ml 16.00, nelle zone R3, R3S, AR-com i ml 20.00, nella zona Ar-I i ml 40.00, la distanza minima dal confine deve essere aumentata di ml 0.35 per ogni ml o frazione di ml eccedente; questo

fino a che la distanza raggiunga la misura pari ai 2/3 dell'altezza dell'edificio.  
Quando la lunghezza di facciata dovesse essere pregiudizievole per un inserimento armonioso della costruzione nell'ambiente che la circonda, è data facoltà al Municipio di richiedere una limitazione della lunghezza.

### **Art. 14 Distanza tra edifici**

La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dello stesso confine.

Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale. Questa norma non si applica alle distanze tra edifici principali e le relative costruzioni accessorie e nei piani di quartiere.

### **Art. 15 Convenzione fra privati**

Il Municipio può derogare alle distanze da confine stabilite all'Art. 12, con il consenso del proprietario del fondo contiguo che assume la maggior distanza da confine, sì da garantire quella tra edifici.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

### **Art. 16 Distanze verso le strade, le piazze e le aree pubbliche**

1. La distanza della costruzione verso l'area pubblica (scuola, zone di svago ecc. ) deve essere almeno uguale a quella verso il fondo privato.

Le distanze dalle strade e dalle piazze sono fissate dalle linee d'arretramento del PR.

2. La linea d'arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire.

Essa deve essere rispettata tanto nelle costruzioni, quanto nelle ricostruzioni.

Qualora questa manchi sono da rispettare le seguenti distanze minime:

- ml 7.00 dall'asse delle strade;

- ml 3.00 dal ciglio dei percorsi pedonali.

In ogni caso deve essere rispettato un arretramento di ml 4.00 dal bordo esterno del campo stradale compreso il marciapiede.

3. Le costruzioni nei nuclei di villaggio devono sorgere sugli allineamenti stradali esistenti.

Eccezioni possono essere concesse o imposte se giustificate dal profilo ambientale.

### **Art. 17 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.

#### **Art. 17bis 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.

## **Art. 17ter 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.

## **Art. 17 quater Zona di protezione delle acque di superficie**

1. La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a della legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAc, RS 814.20), 41a e 41b dell'ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAc, RS 814.201). Al suo interno è consentito realizzare interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.
2. Essa si sovrappone alle zone di utilizzazione definite nel piano delle zone. Le quantità edificatorie (indici) delle aree edificabili interessate possono essere computate ai fini dello sfruttamento della porzione residua del fondo o trasferite nei limiti di cui all'art. 38a LE.
3. Nelle zone densamente edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione della

zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.

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

### **Art. 18 Distanza verso edifici sorti prima dell'approvazione del PR**

Per nuove costruzioni, verso edifici esistenti sorti prima della approvazione del PR, situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prescritta, è applicabile la sola distanza da confine prevista dalle presenti norme, ritenuto in ogni caso una distanza minima di 6 ml fra edifici.

### **Art. 19 Distanza dal bosco**

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

2. Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio con il consenso dell'Autorità forestale ai sensi dell'art. 13 RLCFO.

In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno 6.00 ml.

### **Art. 20 Modifiche di costruzioni esistenti**

1. Costruzioni esistenti possono essere riattate nel rispetto della volumetria esistente. Nel caso di cambiamento di destinazione l'i.s. non potrà in nessun caso superare quello permesso per la zona.

2. Aggiunte o sopraelevazioni sono concesse unicamente nel rispetto delle norme di zona.

3. Nel caso particolare di sopraelevazione di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute alla condizione che siano rispettate tutte le disposizioni di PR. L'edificio deve inoltre distare almeno 4 m verso costruzioni con aperture a prospetto e 3 ml da quelle con aperture a semplice luce. Questa norma vale unicamente per sopraelevazioni di un solo piano ed è concessa una sola volta.

### **Art. 21 Deroghe alle distanze per risanamento energetico**

1. Per tutte le costruzioni esistenti è ammessa una deroga alle distanze dal confine e tra edifici stabilite per le singole zone in caso di esecuzione di opere di isolamento termico e ciò fino ad un massimo di 12 cm.

2. Per edifici esistenti non sono parimenti conteggiati nella superficie utile lorda né nella superficie edificata le sezioni dei muri corrispondenti allo spessore delle opere di isolamento termico fino ad un massimo di 12 cm.

3. Sono riservate le disposizioni previste dalla legislazione cantonale.

## **Art. 22 Costruzioni contigue**

A condizione che le norme di zona non lo vietino, due o più proprietari possono accordarsi a costruire in contiguità alle seguenti condizioni:

- a) rispetto delle prescrizioni di zona e unitarietà di inserimento;
- b) ai fini dei disposti di cui all' Art. 11 viene computata la lunghezza complessiva degli edifici contigui.

L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

## **Art. 23 Fondi a cavallo di due zone**

Per fondi a cavallo di due zone vale la distanza della zona con superficie preponderante a condizione che la costruzione s'inserisca in modo armonioso nel territorio e che l'indice di sfruttamento sia proporzionale alle superfici delle due zone.

## **Art. 24 Altezza degli edifici**

1. L'altezza di un edificio alla gronda è misurata dal terreno sistemato a valle al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda e del parapetto.

2. L'altezza di un edificio al colmo è misurata dal terreno sistemato a valle al punto più alto del tetto.

3. Per edifici contigui l'altezza è misurata per ogni singolo edificio.

Analogamente si procede per costruzioni in pendio, articolate sulla verticale, a condizione che si verifichi tra i corpi situati a quote diverse una rientranza di almeno 12 ml.

4. Nel caso della costruzione di corpi attici l'altezza alla gronda e al colmo dell'edificio devono essere misurate dal filo superiore del cornicione di gronda dell'attico, rispettivamente dal punto più alto del tetto dell'attico.

5. Nel caso di terreni con pendenza superiore al 20% può essere concessa a titolo eccezionale, una maggiore altezza dell'edificio di 1 m rispetto alle prescrizioni delle singole zone. La pendenza è misurata in corrispondenza del tratto di facciata riferito alle sezioni ufficiali del terreno naturale allestite dal geometra.

Sono riservati i vincoli per la protezione dei monumenti e dei punti di vista.

6. Per i fondi a cavallo di due zone vale l'altezza della zona con superficie preponderante a condizione che la costruzione si inserisca in modo conveniente nel contesto urbanistico generale e che l'indice di sfruttamento sia proporzionale alle superfici delle due zone.

7. Nel caso della creazione di rampe e piazzali di accesso ad autorimesse o a locali sotterranei, l'altezza dell'edificio non è misurata dalla trincea scavata nel terreno, bensì dal terreno sistemato al servizio della costruzione, a condizione che la trincea si sviluppi su un fronte pari al massimo alla metà della lunghezza della relativa facciata.

## **Art. 25 Supplemento per corpi tecnici**

1. Per corpi tecnici si intendono quei corpi sporgenti oltre alla copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto di servizio dell'edificio stesso.

Sono considerati tali i vani per scale d'accesso al tetto, torrioni per ascensori, comignoli, collettori solari, uscite di sicurezza e ad altri corpi sporgenti.

Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili con la loro funzionalità.

2. Per i corpi tecnici è concesso un supplemento d'altezza di 2 m alla condizione che la superficie occupata sia ridotta al minimo ed in ogni caso non superi il 20% di quella dell'edificio.

3. Il Municipio può limitare il supplemento d'altezza per motivi estetici, ambientali e di protezione dei punti di vista.

## **Art. 26 Costruzioni accessorie**

Per costruzioni a carattere accessorio si intendono tutte quelle che non sono destinate ad abitazione o al lavoro, ma sono al servizio di una casa d'abitazione e che non hanno un fine industriale, artigianale o commerciale.

La loro altezza, misurata dal terreno sistemato alla gronda, non deve superare i ml 3.00 e la lunghezza di ml 9.00.

Se l'occupazione dell'accessorio supera i 50 mq la costruzione non è più considerata accessoria.

Esse possono sorgere a confine ( se contigue) o a ml 1.50.

In ogni caso devono rispettare le seguenti distanze minime verso gli edifici principali sui fondi contigui:

- a confine ( se contigue) o a ml 3.00 da edifici esistenti senza aperture;
- a ml 4.00 da edifici con aperture.

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

La costruzione accessoria, contigua all'edificio principale, non entra nel computo della lunghezza della facciata.

La costruzione accessoria entra nel computo della superficie edificata.

## **Art. 27 Allineamenti**

Le facciate degli edifici lungo le strade dovranno essere, di regola, parallele all'asse della strada, a meno che la disposizione prevalente degli edifici esistenti nelle diverse zone sia differente.

## **Art. 28 Area di svago**

1. Per le abitazioni con più di quattro appartamenti deve essere realizzata sul sedime privato, in zona molto soleggiata e discosta dal traffico, un'area di svago attrezzata in modo particolare per il gioco dei bambini. La superficie di tale area deve essere almeno pari al 20% della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.

2. Nel caso di edifici comprendenti sia attività commerciali e artigianali, sia abitazioni con più di quattro appartamenti, l'area di svago minima è riferita unicamente alla superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.

3. Quale area di svago può essere utilizzata parte dell'area verde.

4. E' ammessa la formazione di aree di svago comuni tra proprietà contigue, a condizione che dette aree siano fruibili da parte degli interessati.

5. Deroche possono essere concesse dal Municipio solo in casi eccezionali, quando la creazione di aree di svago nelle misure fissate dovesse risultare tecnicamente impossibile. In questi casi si potrà rinunciare alla formazione dell'area di svago o di parte di essa tramite il pagamento di un contributo pari al 25% del costo che il Comune incontrerebbe per la formazione di un'area di svago di superficie equivalente nella zona dell'immobile, compreso il valore del terreno.

Il contributo è imposto dal Municipio al momento della concessione della licenza.

### **Art. 29 Area verde**

1. Per tutte le nuove costruzioni è obbligatoria la formazione di una "area verde" direttamente accessibile a tutti gli utenti dell'edificio.

2. Quest'area deve costituire una superficie unitaria pari ad almeno alle percentuali minime rispetto alla SEN fissate dalle prescrizioni di zona - non pavimentata e possibilmente alberata.

Essa non potrà in nessun caso servire a posteggio, deposito o simili.

3. Per le abitazioni di cui all'Art. 28, una parte dell' "area verde" può essere utilizzata per la formazione dei piazzali da gioco.

### **Art. 30 Colmataggi, ripiene**

1. E' proibito qualsiasi deposito o scarica di materiale da esercitarsi a tempo indeterminato.

2. Di regola non sono possibili colmataggi o ripiene se non in connessione alla sistemazione del terreno per una costruzione.

3. Per colmataggi, ripiene, piantagioni, sistemazione e ogni altro cambiamento della conformazione naturale del terreno, la licenza edilizia comunale è condizionata alla firma di una convenzione con il Municipio la quale regolerà in specie, i termini di esecuzione e il materiale utilizzato e potrà pure subordinare la licenza alla fornitura di adeguate garanzie.

### **Art. 31 Indici e loro utilizzazione**

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 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 prima dell'iscrizione a registro fondiario.

### **Art. 32 Domanda di costruzione**

Oltre a quanto stabilito dalla LE e dal RALE sul contenuto della domanda di costruzione il Municipio ha la facoltà di esigere la presentazione di sezioni del terreno eseguite dal

geometra ufficiale.

### **Art. 33 Abitabilità dei fabbricati**

1. Nessun fabbricato può essere utilizzato, ed in particolare destinato ad abitazione, prima di avere ottenuto dal Municipio la dovuta autorizzazione di abitabilità, che deve essere chiesta tempestivamente per iscritto dal proprietario; tale obbligo vale anche in caso di sistemazione di locali esistenti.

Il deposito anticipato di mobili non crea la presunzione di abitabilità.

2. L'abitabilità è concessa per il complesso del fabbricato se rispetta le norme igieniche e di sicurezza e se corrisponde ai Piani approvati.

Per negozi, condomini o destinazioni speciali, il Municipio può concedere l'autorizzazione parziale, a condizione che anche le parti in comune dell'edificio possano essere dichiarate abitabili.

3. In caso di inosservanza viene applicata una multa ai proprietari e può essere intimato lo sgombero immediato dei locali.

4. Valgono le disposizioni della legge cantonale "Regolamento sull'igiene del suolo e dell'abitato".

### **Art. 34 Stalle, pollai e costruzioni analoghe**

1. La costruzione di stalle, porcili e simili all'interno dell'abitato o nelle immediate vicinanze di edifici di abitazione o di uso collettivo è vietata.

2. Nelle zone dove esistono aree che conservano un carattere rurale, il Municipio può autorizzare la costruzione di nuovi pollai e conigliere ad uso familiare, a condizione che essi abbiano un aspetto decoroso e che non rechino molestia alle abitazioni circostanti.

3. La loro ubicazione deve essere il più lontano possibile dalle costruzioni esistenti e dalle proprietà pubbliche.

4. L'autorizzazione non solleva il beneficiario da una corretta manutenzione e pulizia.

5. Se le situazioni già esistenti al momento dell'entrata in vigore del PR o le nuove costruzioni non presenteranno un aspetto decoroso oppure nel caso di fondati reclami in merito ad esalazioni o rumori molesti, il Municipio previa diffida può ordinarne la soppressione oppure può imporre le misure opportune ad eliminare gli inconvenienti lamentati.

6. Restano riservate le leggi cantonali vigenti in materia.

### **Art. 35 Occupazione dell'area pubblica**

1. Ogni occupazione temporanea di area pubblica comunale per impianti di cantiere, steccati, ponteggi, scavi e depositi di materiale, può essere concessa dal Municipio su domanda scritta accompagnata da due copie del piano delle installazioni (estratto di mappa). Per la concessione viene prelevata una tassa secondo il Regolamento comunale.

2. Quando per motivi di circolazione il campo stradale deve rimanere completamente libero, il ponteggio deve essere costruito a portico oppure a sbalzo con altezza minima di 4.5 m, con doppio pavimento che garantisca la sicurezza del pubblico.

3. Nell'interesse della viabilità o per ragioni di sicurezza, il Municipio può indurre o modificare le dimensioni dell'area concessa, fare spostare il tracciato, revocare la concessione oppure imporre tutte quelle misure di sicurezza tecnicamente realizzabili a salvaguardia degli utenti della strada.

4. I lavori che richiedono l'occupazione di area pubblica devono continuare senza interruzione ed essere portati a termine nel minor tempo possibile.

5. L'occupante è responsabile per ogni danno derivante dall'occupazione dell'area pubblica e ne è tenuto alla riparazione. In caso di rifiuto o di cattiva esecuzione della riparazione, il Comune provvederà direttamente al suo rifacimento a regola d'arte a spese dell'occupante.

### **Art. 36 Utilizzazione dell'area privata**

1. Il Municipio, per ragioni di pubblico interesse e previa notifica scritta al proprietario, può far collocare su proprietà privata elementi di illuminazione appoggiati o sospesi, marchi per capisaldi e per delimitazione, targhe per denominazioni di piazze e vie, segnali stradali, idranti, colonne per servizi pubblici, cartelli indicatori, orologi, supporti e tiranti per fili, ecc..

2. Il proprietario deve essere indennizzato, quando l'uso dell'area privata comporta una sensibile limitazione della proprietà medesima, tale da costituire un'espropriazione di fatto.

### **Art. 37 Manutenzione dei terreni**

1. I terreni privati, edificati o liberi, devono essere mantenuti dai proprietari in modo che non derivi pregiudizio al decoro, all'estetica, alla salubrità ed all'incolumità dei terzi.

2. I proprietari devono in particolare prendere tutte le misure necessarie per evitare ogni pericolo ed inconveniente verso le proprietà private e pubbliche confinanti, quali i cedimenti di muri, i franamenti, lo scolo di acque, la caduta di sassi, ecc..

3. In caso di inadempienza, il Municipio previa diffida e riservata la procedura di contravvenzione, può provvedere agli interventi necessari a spese del proprietario.

# CAPITOLO III - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

## A. PIANO DEL PAESAGGIO

### Art. 39 Area forestale

1. L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale. Essa è inserita nel Piano Regolatore a titolo indicativo ad eccezione del limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile che è fissato nel piano delle zone.
2. L'attribuzione ad una zona edificabile di aree forestali non più riconosciute come tali è soggetta a variante di PR.

### Art. 40 Territorio senza destinazione specifica

1. Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali il PR non prevede obiettivi particolari di utilizzazione o di protezione.
2. L'uso di questo territorio è soggetto alle disposizioni della legislazione federale e cantonale in materia di costruzioni fuori zona edificabile.

### Art. 41 Zona agricola

1. La zona agricola, definita nel piano del paesaggio, comprende la superficie per l'avvicendamento colturale (SAC) e gli altri terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
3. Le eccezioni in conformità alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola razionale.
4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
5. Alla zona è attribuito il GdS III.

## **Art. 42 Zona di protezione**

### **1. RN1 - Sito di riproduzione anfibi di importanza nazionale numero 362**

I contenuti sono integralmente protetti. Sono ammessi solo interventi miranti alla conservazione ed alla valorizzazione dei biotopi presenti, nonché alla tutela delle popolazioni animali e vegetali protette. Nella zona deve essere favorita la conservazione e l'incremento della flora e della fauna indigene, in particolare degli anfibi e degli elementi ecologici indispensabili alla loro esistenza; devono inoltre essere conservati il regime idrico e le peculiarità geomorfologiche. Sono dunque vietati tutti gli interventi che direttamente od indirettamente possono alterare i valori segnalati, in particolare:

- alterazione del regime idrico, in particolare i prosciugamenti, la creazione di drenaggi, la captazione di acqua e l'immissione di acque di scarico;
  - uso di concimi, erbicidi e pesticidi e in genere l'apporto di sostanze o prodotti ai sensi della Legge federale sulla protezione contro le sostanze e i preparati pericolosi.
- Per ogni intervento è richiesto il preavviso dell'autorità cantonale competente.

### **2. ZPN1 - Prato secco degno di protezione numero 5301**

Sono ammessi interventi miranti alla conservazione, alla valorizzazione del biotopo presente e alla tutela delle popolazioni animali e vegetali protette, nonché le utilizzazioni compatibili con la finalità di protezione. Per ogni intervento è richiesto il preavviso dell'autorità cantonale competente.

I contenuti naturalistici sono da mantenere tramite uno sfalcio annuale (dopo la fioritura e la dispersione dei semi) o un pascolo estensivo, per evitare il rimboschimento.

Vige il divieto di concimazione, aratura, irrigazione o trasformazione dell'intera zona. Non è permesso il pascolo intensivo di bestiame.

### **3. ZPP1 - Zona di protezione del paesaggio SCERED**

Nella zona devono essere mantenute le strutture quali costruzioni tradizionali (roccoli, costruzioni rurali, muri a secco, ecc.).

Sono di principio vietate le modifiche morfologiche.

### **4. ZPP2 - Zona di protezione del paesaggio BOSCO DEL MASCIOTT e BOSCO DELLA VASINA**

L'area boschiva deve essere protetta.

Sono riservati eventuali interventi di gestione forestale conformi a quanto previsto nel Piano forestale cantonale o definiti in un piano di gestione approvato.

### **5. ZPP3 - Zona di protezione del paesaggio GARAVERIO**

Nella zona devono essere mantenute le strutture quali singoli alberi, filari e siepi.

Sono di regola vietate modifiche alla morfologia. Deroche possono essere concesse solo per l'impianto di nuove colture, previa verifica con le finalità di protezione.

## **Art. 42bis Oggetto n. 1811 IFP Arbostora-Morcote**

Il territorio comunale iscritto nell'Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali di importanza nazionale (oggetto n. 1811 Arbostora-Morcote) merita specialmente di essere conservato intatto ma, in ogni caso, di essere salvaguardato per quanto possibile.

## **Art. 43 Elementi naturali protetti**

1. Sono considerati elementi naturali protetti gli oggetti e gli ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico quali: i corsi d'acqua, le loro rive e la vegetazione ripuale, le siepi naturali e i boschetti, gli alberi di particolare pregio, i muri a secco, i canneti.

2. In generale è vietata qualsiasi manomissione od intervento che possano modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico presente. Deroghe possono essere concesse dal Municipio d'intesa con le autorità cantonali competenti.

3. Le condizioni degli elementi naturali protetti sono regolarmente sorvegliate dal Municipio, il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione e salvaguardia qualora non lo facessero i proprietari. Per ogni intervento è richiesto il preavviso delle autorità cantonali competenti.

4. [abrogato]

5. Siepi naturali e boschetti

- Lungo i margini delle siepi naturali e dei boschetti deve essere osservata una fascia di rispetto di almeno 6.00 m, da mantenere allo stato naturale o da coltivare in modo tradizionale. Interventi di pulizia, di taglio e di potatura nelle siepi e nei boschetti devono essere preventivamente concordati con il Comune.

6. Alberi

- Vigè il divieto di abbattimento e capitozzatura degli alberi protetti. Deroghe per l'abbattimento possono essere concesse per motivi di sicurezza. In ogni caso gli alberi abbattuti devono essere sostituiti con esemplari di essenza analoga.  
- Eventuali interventi di potatura sono ammessi se indispensabili e se eseguiti da personale qualificato

7. Muri a secco

- Devono essere mantenute le caratteristiche edilizie che li rendono ospitali per numerose piante ed animali protetti. In particolare modo è vietata l'applicazione di cemento o di altri materiali leganti negli interstizi tra sasso e sasso. Se si rende necessaria la ricostruzione di muri a secco, gli stessi devono essere sostituiti con la tecnica preesistente o con tecniche costruttive analoghe.

## 8. Canneti

- Sono vietati tutti gli interventi che possono compromettere la qualità e la funzionalità dei canneti, tra cui la realizzazione di nuovi pontili e attracchi.
- Sono concessi interventi di valorizzazione e gestione dei canneti esistenti.

## **Art. 44 Punti panoramici**

Il piano del paesaggio indica i punti panoramici da rispettare e valorizzare.

Per il punto panoramico prima del nucleo di Figino, a valle della strada il colmo delle costruzioni non deve superare la quota strada.

I punti panoramici sono i seguenti:

Sasso delle parole

a monte pArt. 1034

coordinate 713'833/90'551

a valle pArt. 1034

coordinate 713'814/90'544

Sopra Casoro

a monte pArt. 642

coordinate 713'913/90'263

A valle pArt. 642

coordinate 713'899/90'260

Tassera

pArt. 1131

coordinate 713'974/90'244

Sotto Torello

pArt. 934

coordinate 714'008/89'638

pArt. 909

coordinate 713'866/89'655

Figino

pArt. 54

coordinate 713'752/89'873

pArt. 54

coordinate 713'765/89'875

Chiesa di S.Ambrogio  
pArt. 699  
coordinate 714'364/90'747  
pArt. 699  
coordinate 714'377/90'751  
pArt. 699  
coordinate 714'382/90'731  
pArt. 699  
coordinate 714'375/90'720

Roccolo Scered  
pArt. 1029  
coordinate 714'043/90'349

## **Art. 45 Zona di protezione delle acque sotterranee**

Per gli interventi all'interno di dette zone valgono le disposizioni dei relativi regolamenti approvati dal CdS.

## **Art. 47 Alberature**

Nelle zone segnate sul piano con un raster a cerchi è imposta una servitù a favore del Comune per piantagioni di alberi d'alto fusto, lungo una fascia della profondità di ml 6.00.

## **Art. 48 Beni culturali**

1. Beni culturali di interesse cantonale:

Chiesa di S. Carlo - Mappale 93  
Cappella funeraria della famiglia Martinetti con giardino annesso - Mappale 95  
Casa Sciaredo 1932 - Mappale 707  
Torchio - Mappale 733

2. Beni culturali di interesse locale:

Chiesa parrocchiale di S. Ambrogio - Mappale 699  
Campanile della chiesa parrocchiale di S. Ambrogio - Mappale 709  
Casa Parrocchiale presso la chiesa parrocchiale di S. Ambrogio - Mappale 1068  
Torre medievale di Casoro - Mappale 565  
Due rocchi Scered - Mappale 1029

Casa Guidini Barbengo - Mappale 777  
Villa Rosa Figino - Mappale 870  
Villa Solari e parco a Casoro - Mappali 602-603  
Oratorio di S. Francesco a Figino - Mappale 917  
Masso coppelare - Mappale 1056  
Masso coppelare - Mappale 1030  
Vecchia casa parrocchiale - Mappale 970

Ove non diversamente specificato ai cpv. precedenti, la protezione del bene culturale si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne. I proprietari di beni culturali hanno l'obbligo di conservarli nella loro sostanza, provvedendo alla manutenzione regolare.

Per gli interventi sui beni culturali di interesse cantonale valgono le disposizioni dell'art. 24 LBC, per gli interventi sui beni culturali di interesse locale quelle dell'art. 25 LBC

Per i contributi finanziari delle autorità cantonale e comunale alla conservazione dei beni culturali valgono gli artt. 8 e segg. LBC e 6 e segg. RBC.

## **Art. 49 Zone di interesse archeologico e beni archeologici**

Le zone di interesse archeologico delimitate nel piano del paesaggio nelle località di Castellaccio, Castelvedro, Torrazza e Càsoro e per il masso coppelare posto accanto alla strada per Agra comprendono o sono suscettibili di comprendere contenuti archeologici immobili o mobili protetti o da proteggere ai sensi della LBC 1997.

Le domande di costruzione, notifiche o modifiche del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno delle zone di interesse archeologico devono riportare negli appositi moduli l'indicazione "Zona di interesse archeologico". L'inizio dei lavori deve essere notificato preliminarmente per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

I contenuti archeologici mobili e immobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (Art. 1-3). Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, Art. 15 cpv. 1). Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, Art. 15 cpv. 2). Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, Art. 15 cpv. 3).

## **Art. 50 Perimetro di rispetto dei beni di interesse cantonale**

A protezione dei beni culturali di interesse cantonale (Chiesa S. Carlo, mappale 93 - Cappella Funeraria Martinetti, mappale 95 - Casa Sciaredo, mappale 707 - Torchio,

mappale 733) sono istituiti perimetri di rispetto ai sensi dell'Art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 indicati nel piano del paesaggio. Entro questi perimetri non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione dei beni culturali protetti. Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nei perimetri di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.

## **Art. 51 Gradi di sensibilità al rumore**

1. I gradi di sensibilità al rumore attribuiti al territorio comunale sono indicati nelle specifiche disposizioni di zona.
2. Valgono le disposizioni generali contenute nell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF) ed in particolare:
  - nuove costruzioni sono ammesse se in corrispondenza delle aperture delle medesime sono rispettati i valori limite di immissione;
  - sono ammesse nuove attività se il rumore prodotto o indotto dalle stesse non supera i valori di pianificazione.
3. Si richiama la Direttiva cantonale sull'OIF relativa all'attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore ed alle condizioni per il rilascio delle autorizzazioni a costruire nelle zone esposte ai rumori.
4. All'interno dell'area in cui sono probabilmente superati i valori limite d'immissione la costruzione o la modifica sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore può essere autorizzata soltanto se detti valori possono essere rispettati come indicato nell'art. 31 OIF. La domanda di costruzione relativa a nuove costruzioni o modifiche sostanziali di edifici dovrà essere accompagnata da una perizia fonica comprovante l'efficacia degli interventi.

## **Art. 51bis Zone esposte a pericoli naturali**

1. All'interno della zona edificabile e immediate vicinanze sono state accertate zone soggette a pericolo di movimento di versante e zone soggette a pericolo di alluvionamenti secondo il Piano delle zone esposte a pericoli naturali approvato dal CdS il 26 giugno 2007 con risoluzione n. 3106.
2. Nelle zone soggette a pericolo alto è in linea di principio vietato qualsiasi intervento edilizio, al di là degli ordinari lavori di manutenzione. Per gli edifici esistenti è ammessa unicamente la residenza secondaria. In casi del tutto eccezionali possono essere concesse deroghe a condizione che il proprietario, sulla base di una perizia geologica, proponga una soluzione progettuale che dia adeguate garanzie di sicurezza.

3. Nelle zone soggette a pericolo medio ogni domanda di costruzione, al di là degli ordinari lavori di manutenzione, dovrà essere accompagnata da una perizia tecnica (geologica e/o idrogeologica) che valuti in dettaglio, in funzione del progetto edilizio, l'adozione degli interventi di riduzione del rischio più appropriati (accorgimenti tecnico-costruttivi, misure di premunizione, ecc.).

4. Nelle zone soggette a pericolo basso e residuo, nuove costruzioni, cambiamenti di destinazione, ampliamenti e trasformazioni sono autorizzati a condizione di adottare accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre il più possibile la vulnerabilità (per esempio: 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.) Le soluzioni tecniche adottate dovranno essere esplicitate e descritte in maniera sufficientemente esaustiva in una relazione tecnica, all'atto della presentazione della domanda di costruzione.

5. All'interno delle zone di pericolo fuori zona edificabile qualsiasi intervento edilizio è vincolato al preavviso della competente autorità cantonale che può, all'occorrenza, chiedere una perizia tecnica atta a definire in dettaglio l'entità del pericolo e a indicare le eventuali misure di protezione.

6. Per gli interventi nelle aree designate nel Piano delle zone esposte a pericoli naturali come "Aree in cui le zone di pericolo sono soggette a verifica" devono essere considerati i risultati delle verifiche in corso fino all'approvazione del nuovo piano delle zone esposte a pericoli naturali. I progetti devono essere preventivamente presentati all'autorità cantonale competente la quale verificherà se gli accorgimenti presi sono adeguati.

7. Questo articolo ha carattere transitorio e decadrà al momento dell'approvazione della variante di PR che introdurrà nel PR le nuove zone esposte a pericoli naturali con la relativa normativa.

## **B. PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI**

### **Art. 52 Definizione e 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.

### **Art. 52bis Grandi generatori di traffico**

1. Su tutto il territorio di Barbengo è vietato l'insediamento di grandi generatori di traffico (GGT).
2. Sono considerati GGT edifici ed impianti - come pure il loro ampliamento o l'eventuale cambiamento di destinazione - che a causa del traffico che generano, incidono fortemente sul territorio e sull'ambiente.
3. In particolare sono ritenuti GGT edifici e impianti la cui superficie utile lorda (SUL) è uguale o maggiore a 1'500 mq o generano un traffico giornaliero medio nei giorni di apertura (TGM-apertura) uguale o maggiore a 1'000 movimenti/giorno.

### **Art. 53 Zona NVA - Nucleo di Villaggio**

1. Comprende il nucleo di Barbengo

#### 2. Interventi

Sono ammesse riattazioni, trasformazioni e ricostruzioni che si adeguano ai valori ambientali tradizionali.

Gli interventi devono essere realizzati nei limiti delle volumetrie esistenti.

#### 2.1 Aggiunte

Sono concessi piccoli ampliamenti, da limitare a reali bisogni tecnici o funzionali dello stabile, tali da non snaturare l'edificio e il suo ambiente.

#### 2.2 Demolizioni

Edifici accessori non idonei ad essere trasformati possono essere demoliti, dietro preavviso dell'Autorità cantonale competente. La demolizione di edifici pericolanti può essere richiesta dall'Autorità comunale in casi di manifesto pericolo e dopo aver interpellato l'Autorità cantonale competente.

3. Tipologia degli interventi

### 3.1 Coperture

Le falde e le pendenze delle coperture tradizionali devono essere mantenute. In caso di ricostruzione le pendenze, il numero e la direzione delle falde devono armonizzarsi con quelle delle coperture tipiche degli stabili adiacenti.

### 3.2 Gronde, loggiati, balconi, scale esterne

Le sporgenze, gli spessori e i materiali dovranno rispettare il carattere delle costruzioni tipiche locali.

### 3.3 Intonaci e colori

La struttura dell'intonaco e il colore dovranno inserirsi armoniosamente nell'ambiente.

### 3.4 Aperture

Gli elementi architettonici dovranno rispettare la tipologia tradizionale sia per quanto riguarda le proporzioni delle aperture, che nella scelta dei materiali.

## 4. Posteggi

Nella zona NVA è fatto divieto di realizzazione di posteggi e autorimesse private in quanto contrastano con gli obiettivi di salvaguardia ambientale che il Piano Regolatore si prefigge. In tal caso viene prelevato il contributo di cui all'Art. 92.

## 5. Domanda di riattazione, trasformazione, ricostruzione, demolizione

La domanda, oltre quanto richiesto dalla legge edilizia, dovrà essere completata da una documentazione fotografica, in 1 copia, dell'edificio e delle sue adiacenze, come pure dei piani di rilievo.

## 6. Grado di sensibilità al rumore (GdS): II

## **Art. 54 Zona NVB - Nucleo di Villaggio**

1. Comprende i nuclei di: Cadepiano, Casoro, Cernesio, Figino, Garaverio.

2. Nella zona NVB devono essere salvaguardati i valori architettonici tradizionali.

Sono possibili interventi di:

a) riattamento;

b) trasformazione;

c) ricostruzione;

d) ampliamento, ovvero aumenti della volumetria di un edificio esistente, limitati a reali bisogni tecnici o funzionali e tali da non snaturare l'edificio ed il suo ambiente;

e) combinazione tra gli interventi sopra descritti, e in quanto non snaturino le strutture edilizie e le caratteristiche ambientali esistenti.

3. Per ogni intervento definito al punto 2 è richiesto il rispetto delle seguenti norme:

a) per gli edifici:

- coperture a falde con colmo, pendenze e materiali tradizionali; in particolare, le coperture dovranno essere realizzate in tegole brune, rosse o coppi;
- aperture verticali: balconi, logge, porticati con dimensioni, carattere e materiali tradizionali, facciate in muratura tradizionale o con intonaco civile e tinteggiate con colori appropriati. Sono esclusi materiali plastici o colori crudi.

b) Le distanze da rispettare sono:

- da un fondo aperto: al confine o a ml 1.50;
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a ml 3.00;
- verso un edificio con aperture: ml 4.00.

c) Gli spazi liberi segnalati sul piano devono essere salvaguardati.

Eventuali sistemazioni devono essere realizzate con materiali a carattere tradizionale.

4. In tutta la zona NVB può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi o autorimesse che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia ambientale che il PR si prefigge. In tal caso viene prelevato il contributo di cui all'Art. 92.

5. Gli interventi sopradescritti non richiedono il rispetto delle prescrizioni concernenti l'area verde e i piazzali da gioco, come da Art. 28 e 29.

6. Tutte le istanze d'autorizzazione a costruire dovranno essere accompagnate da una documentazione fotografica, comprendente anche gli edifici adiacenti.

7. Grado di sensibilità al rumore (GdS): II

### **Art. 55 Zona R3**

Costruzioni concesse: residenziali, commerciali, ristoranti, alberghi e aziende non moleste.

Altezza massima degli edifici alla gronda: ml 10.00

Altezza massima degli edifici al colmo: ml 12.00

Indice di occupazione massimo: 30%

Indice di sfruttamento: 0.6

La distanza dai confini è di ml 3.00 fino a ml 7.00 di altezza e di ml 4.00 fino a m 10.00 di altezza.

Area verde: superficie minima pari al 40% della superficie edificabile netta.  
È ammessa la continuazione delle attività lavorative esistenti.  
Cambiamenti di destinazione delle costruzioni esistenti in contrasto con le destinazioni di zona non sono concesse.

Grado di sensibilità al rumore (GdS): II.

## **Art. 56 Zona R3S**

1. Sono concesse costruzioni residenziali, commerciali, miste: residenziali-commerciali.
2. Sono escluse costruzioni con funzioni di semplice deposito.
3. Nel caso di costruzioni a uso esclusivamente residenziale, valgono i seguenti parametri:  
indice di sfruttamento: 0.6  
indice di occupazione: 30%  
altezza massima degli edifici alla gronda: ml 10.00  
altezza massima degli edifici al colmo: ml 12.00
4. Nel caso di costruzioni ad uso esclusivamente commerciale, valgono i seguenti parametri:  
indice di sfruttamento: 0.6  
indice di occupazione: 40%  
altezza massima degli edifici alla gronda: ml 12.00  
altezza massima degli edifici al colmo: ml 14.50
5. Nel caso di costruzioni miste: residenziali-commerciali, valgono i seguenti parametri:
  - 5.1 A pianterreno  
indice di sfruttamento: 0.4  
indice di occupazione: 30%  
altezza massima degli edifici alla gronda: ml 4.50
  - 5.2 Ai piani superiori  
indice di sfruttamento: 0.3  
altezza massima degli edifici alla gronda: ml 12.00  
altezza massima degli edifici al colmo: ml 14.50
  - 5.3 Nel caso di costruzioni miste con superfici commerciali di vendita a pianterreno, è concesso un abbuono all'indice di occupazione del 10%, utilizzabile solamente per il piano terreno stesso.

6. Gli abbuoni previsti dall'Art. 66 sono validi solo nel caso di costruzioni ad uso esclusivamente residenziale o commerciale (paragrafo 3 e 4).

7. La distanza dai confini è di ml 3.00 fino a ml 7.00 di altezza, di ml 4.00 fino a m 10.00 di altezza, rispettivamente di ml 6.00 fino a m 12.00 di altezza.

8. Grado di sensibilità al rumore (GdS): II.

## **Art. 57 Zona R2S**

Costruzioni concesse: residenziali, commerciali e aziende non moleste.

Altezza massima degli edifici alla gronda: ml 10.00

Altezza massima degli edifici al colmo: ml 12.00

Distanza minima dai confini: ml 3.00

Indice di occupazione massima: 30 %

Area verde: superficie minima pari al 40 % della superficie edificabile netta.

Devono essere osservati i seguenti criteri di realizzazione:

- il complesso deve essere realizzato secondo un programma globale d'esecuzione;
- le residenze devono essere primarie;
- la superficie utile lorda massima non deve superare i 14'800.00 mq;
- l'edificazione deve essere concentrata nella parte bassa del fondo, entro una fascia di 94 metri lungo la strada comunale;
- la parte alta del fondo oltre la fascia indicata deve essere destinata a parco con possibilità di formazione di posteggi pubblici per le frazioni di Cernesio e Garaverio;
- grado di sensibilità al rumore (GdS): II.

## **Art. 58 Zona R2**

Residenziale

Costruzioni concesse: residenziale commerciali e aziende non moleste.

Altezza massima degli edifici: ml 7.00

Altezza massima degli edifici al colmo: ml 9.00

Indice di occupazione massimo: 30%

Indice di sfruttamento massimo: 0.5

Distanza minima dai confini ml 3.00 per lunghezza di facciata fino a ml 16.00 ( Art. 13)  
Area verde minima: pari al 40% della superficie edificabile netta.  
Per costruzioni su terreni aventi una pendenza superiore al 20% viene concesso un supplemento dell'altezza massima di ml 1.00

Grado di sensibilità al rumore (GdS): II

## **Art. 60 Zona T2**

Turistico - residenziale

Nelle zone T2 sono concesse costruzioni residenziali e turistiche.

Sono escluse tutte le aziende, con la sola eccezione di quelle non moleste strettamente collegate all'attività turistica.

E' possibile la formazione di locali destinati al lavoro limitatamente ad una superficie massima pari al 20% della SUL.

In queste zone i fabbricati dovranno avere un'altezza massima alla gronda di ml 7.00 e al colmo di ml 9.00.

Indice di occupazione massimo: 30%

Indice di sfruttamento massimo: 0.5

Distanza minima dai confini: ml 3.00 per lunghezza di facciata fino a ml 16.00.

Area verde: superficie minima pari al 50% della superficie edificabile netta.

Grado di sensibilità al rumore (GdS): II

## **Art. 61 Zona T2A**

1. La zona turistico-residenziale a lago, ha lo scopo di tutelare l'utilizzo residenziale degli edifici esistenti.

2. Valgono le disposizioni dell'Art. 62 (zona T2B)

È da rispettare la distanza di 20 m dal lago come indicata nel piano delle zone.

Grado di sensibilità al rumore (GdS): II

## **Art. 62 Zona T2B**

Nella zona turistico - residenziale estensiva T2B è permessa la costruzione di abitazioni, alberghi, ristoranti ed altre attrezzature turistiche, nonché relative costruzioni accessorie.

L'indice di sfruttamento massimo è dello 0.4

L'indice di occupazione massimo è del 25%

L'altezza massima degli edifici alla gronda è di ml 7.00  
L'altezza massima degli edifici al colmo è di ml 9.00  
La distanza minima dai confini è fissata in ml 5.00

Area verde: superficie minima pari al 50% della superficie edificabile netta.

Grado di sensibilità al rumore (GdS): II.

## **Art. 64 Zona Artigianale-commerciale**

Costruzioni concesse: artigianali e commerciali.

Altezza massima degli edifici: ml 10.00  
Altezza massima degli edifici al colmo: ml 12.00  
Indice di occupazione massimo: 40%  
Indice di sfruttamento massimo: 0.8

La distanza dai confini è di ml 3.00 fino a ml 7.00 di altezza e di ml 4.00 fino a ml 10.00 di altezza.

Area verde: superficie minima pari al 40% della superficie edificabile netta.

È permessa la costruzione di sole aziende non moleste. Qualsiasi genere di deposito all'aperto è oggetto di autorizzazione municipale, la cui destinazione di carattere di molestia sarà determinante di volta in volta anche in base ad un giudizio estetico.

E' data facoltà al Municipio di richiedere fra la zona residenziale e la zona Ar-Com la formazione di un'adeguata area verde per la protezione della zona residenziale.

La realizzazione di abitazione è concessa soltanto se strettamente collegata all'esercizio dell'edificio principale.

Grado di sensibilità al rumore (GdS): II.

## **Art. 65 Zona Ar-I (Artigianale - industriale)**

1. La zona Ar-I è destinata principalmente a insediamenti di carattere industriale e artigianale. Sono pure ammesse le costruzioni destinate ad attività commerciali, gli esercizi e i servizi pubblici al servizio della zona e le attrezzature sportive.

2. La realizzazione di abitazioni è concessa soltanto se strettamente collegata all'esercizio dell'edificio principale (per es.: l'abitazione per il personale di sorveglianza).

3. Sono concesse attività poco moleste.

4. Per l'edificazione valgono le seguenti norme particolari.

- indice di occupazione massimo (i.o.) 50 %
- altezza massima degli edifici ml 12.00
- altezza massima al colmo ml 15.00
- distanza minima da confine ml 6.00

Deroghe alle altezze possono essere concesse per la realizzazione di corpi tecnici.

Area verde: superficie minima pari al 30% della superficie edificabile netta, di cui almeno la metà alberata.

L'area verde alberata può essere utilizzata per la realizzazione dei posteggi.

Per costruzioni interrato profonde più di 7.00 m dalla quota del terreno naturale è richiesta una perizia idrogeologica a garanzia della protezione della falda freatica.

Il Municipio ha facoltà di richiedere una perizia idrogeologica quando gli scavi per la costruzione sono importanti.

Inoltre:

Per gli edifici a destinazione artigianale, industriale e sportiva:

- indice di edificabilità massimo (i.e.): mc/mq 5.0

Per gli edifici a destinazione commerciale e servizio o esercizio pubblico:

- indice di sfruttamento massimo: 0.8

Per edifici a destinazione mista gli indici sono calcolati proporzionalmente alle singole destinazioni d'uso.

Grado di sensibilità al rumore (GdS): III.

## **Art. 66 Piano di quartiere facoltativo**

1.1 Allo scopo di favorire le realizzazioni di complessi edilizi urbanisticamente validi, l'Autorità comunale può accordare le seguenti facilitazioni:

- bonus sull'indice di sfruttamento di punti 0,1 per le zone T2, R3, R3S, R2;
- aumento delle altezze degli edifici di ml 3.00 per le zone T2, R3, R3S, R2.

1.2 Per l'ottenimento delle suddette facilitazioni devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- la superficie edificabile del fondo deve essere almeno di 6000 mq;

- edificazione da progettare e realizzare in modo unitario. Essa deve essere ben composta planimetricamente e volumetricamente, tanto nel suo insieme quanto nel dettaglio;
- devono essere osservate le seguenti indicazioni:
  - \* buon inserimento edificatorio e ambientale;
  - \* planimetria accuratamente studiata in rapporto all'igiene dell'abitato;
  - \* organizzazione funzionale dei posteggi a livello per visitatori e fornitori;
  - \* posteggi interrati per i residenti;
  - \* superficie di giochi per bambini discoste dal traffico, della grandezza minima pari al 20% della superficie utile lorda;
  - \* organizzazione funzionale degli spazi per i servizi principali (container, spazi comuni, ecc);
  - \* separazione del traffico pedonale dal traffico veicolare.

### **Art. 67 Piano di quartiere obbligatorio PQ1**

1. Il comparto costituito dal fondo mappale 291, indicato nel piano delle zone con un margine blu, è soggetto a pianificazione specifica con l'allestimento di un piano di quartiere obbligatorio ai sensi dell'Art. 56 LALPT.
2. Oltre a quanto stabilito dalle disposizioni di zona (R3) sono accordate le facilitazioni del § 1.1 dell'Art. 66.
3. Per l'ottenimento delle suddette facilitazioni devono essere rispettate le condizioni del § 1.2 (Art. 66).

## **C. ZONA DI PROTEZIONE DELLA RIVA DEL LAGO**

### **Art. 68 Delimitazione**

Comprende tutte le zone tratteggiate in blu nel piano allegato.

### **Art. 69 Obiettivi di protezione**

Nella zona di protezione della riva del lago sono da salvaguardare e da valorizzare tutti gli aspetti caratteristici e di pregio dell'ambiente lacuale, in modo da consentire al massimo la godibilità e anche l'accessibilità da parte del pubblico.

Questa zona è a tutti gli effetti una zona di protezione ai sensi dell'art. 17 LPT.

### **Art. 70 Darsene, pontili, attracchi**

Non è permessa la costruzione di singole darsene, pontili, attracchi o altre opere lacustri.

### **Art. 71 Cinte**

1. Entro la striscia di 20.00 ml (o al massimo fino alla prossima strada parallela alla riva) dal lago indicata nel piano delle zone sono vietati muri di cinta.

2. Oltre 5.00 ml dalla linea del limite del demanio (271.20) sono invece ammesse siepi o parapetti (trasparenti) di altezza non superiore a ml 1.20 dal terreno naturale.

### **Art. 72 Ripristino e consolidamento della riva**

Possono essere autorizzate opere per il ripristino dell'aspetto naturale ed accorgimenti necessari per il consolidamento della riva, purché non in contrasto con gli obiettivi sopra descritti.

## **D. PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PIAN CASORO**

### **Obiettivi e comprensorio**

#### **Art. 74 Obiettivi**

L'obiettivo prioritario, considerando la posizione geografica ed economica della località in questione, consiste nel predisporre adeguate misure di protezione della natura e del paesaggio e migliorare il grado di attrattività della regione, promuovendo l'attività di svago in generale e l'attività di svago legata all'ambiente lacuale, in particolare:

- creare una riserva naturale;
- mantenere le caratteristiche e le qualità paesaggistiche attuali;
- creare una zona di svago;
- creare un bagno pubblico con le necessarie infrastrutture e servizi;
- creare le necessarie condizioni di accesso e parcheggio alla zona di svago.

Le attività e l'uso dell'area di Pian Casoro devono essere disciplinate da apposito regolamento.

Per quanto non esplicitamente predisposto dalle norme relative al Piano particolareggiato del Pian Casoro sono applicabili le norme del PR.

#### **Art. 75 Comprensorio**

Il comprensorio di pianificazione è quello indicato nel piano delle zone (1:2500) con tratteggio bianco/verde.

La suddivisione delle zone è indicata nel piano particolareggiato 1:1000 (piano nr: 2000-10).

## **a. Zona di protezione della natura**

### **Art. 76 Delimitazione**

Comprende tutte le zone indicate in marrone chiaro nella planimetria 1:1000.

### **Art. 77 Finalità**

La riserva naturale ha come obiettivo di conservare, aumentare o ristabilire la multiformità dei contenuti naturalistici della zona.

In sintesi la protezione della natura tende a realizzare:

- una maggiore multiformità possibile di ambienti naturali, di specie animali e di specie vegetali;
- un equilibrio biologico il più possibilmente intatto.

Dal profilo naturalistico sono da proteggere:

- la fascia di vegetazione ripuale a lago, comprendente canneti (in parte di notevole estensione e profondità), i giunchi, arbusti, alberi e cespugli;
- il tratto terminale del riale Scairolo con le sue rive, la foce e la zona degli stagni;
- gli alberi situati lungo la riva sinistra del riale Scairolo in località "Campagna".

### **Art. 78 Divieti**

Nella zona protetta è assolutamente vietato qualsiasi tipo di intervento o di attività che potrebbe compromettere l'integrità della flora, della fauna e dei biotopi, o alterare il paesaggio, in particolare:

- la balneazione;
- la posa di recinzioni, ad eccezione di quelle provvisorie per la formazione della siepe e quelle a lago per la protezione dei canneti;
- le escavazioni;
- i riporti e i depositi di qualsiasi tipo di materiale, come pure le opere di drenaggio e di bonifica;
- la navigazione in vicinanza dei canneti come presso la foce del riale;
- l'introduzione di nuove specie vegetali ed animali estranee al comprensorio.

### **Art. 79 Accessi**

L'accesso alla riserva naturale è vietato sia da terra che da lago, salvo agli addetti alla manutenzione ed ai loro mezzi.



## **b. Zona di svago naturale AP1**

### **Art. 80 Delimitazione**

La zona di svago naturale è indicata in verde nella planimetria 1:1000.

### **Art. 81 Finalità**

L'obiettivo è quello di promuovere quelle attività di svago (passeggiate) e di riposo, legate ad un ambiente di interesse naturalistico e tranquillo a lago.

### **Art. 82 Divieti**

Nella zona di svago naturale non sono permesse costruzioni di alcun genere e modifiche dello stato attuale del terreno.

## **c. Bagno pubblico AP2**

### **Art. 83 Delimitazione**

Comprende tutta la zona indicata in arancione sul piano particolareggiato 1:1000.

### **Art. 84 Finalità**

La zona del bagno pubblico ha lo scopo di favorire e promuovere tutte quelle attività legate all'ambiente lacuale (bagno, vela, sport lacuali).

### **Art. 85 Infrastrutture**

È permessa la costruzione di attrezzature legate all'attività lacuale (spogliatoi, servizi igienici, bar, sede, deposito).

Devono in particolare essere rispettate le norme edificatorie del comprensorio di protezione della riva del lago.

L'altezza massima degli edifici è il ml 5.00.

La distanza minima dai confini è fissata in ml 3.00.

## **d. Zona di svago attrezzature per bambini AP3**

### **Art. 86 Delimitazione**

La zona di svago è indicata in rosa sul piano particolareggiato 1:1000.

### **Art. 87 Finalità**

La zona di svago ha lo scopo di creare un'area adibita a parco giochi e divertimento per bambini, a diretto contatto con un ambiente naturale.

### **Art. 88 Infrastrutture**

Nella zona di svago è consentita la posa di giochi, panchine e la piantagione di alberi di alto fusto.

### **Art. 89 Divieti**

Non sono autorizzate altre costruzioni o impianti, o modifiche sostanziali della morfologia del terreno.

## **e. Zona di mantenimento ZM**

### **Art. 90 Zona di protezione della riva del lago**

Nella zona di protezione della riva del lago valgono le norme del capitolo C (68-73 NAPR).

## **f. Accessi, piazze, posteggi**

### **Art. 91 Delimitazione**

Gli accessi veicolari, le piazze ed i posteggi sono quelli colorati in marrone e giallo nella planimetria allegata 1:1000.

## **E. PIANO DEL TRAFFICO**

### **Art. 92 Autorimesse e posteggi**

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

a) Per abitazione, 1 posto auto per appartamento.

Per appartamenti superiori a 80 mq, 1 posto auto ogni 80 mq SUL o frazione.

b) Per tutti gli altri casi fa stato il Regolamento cantonale posteggi privati (RCpp).

c) Deroche o eccezioni possono venir concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risulta tecnicamente impossibile, o per motivi di protezione ambientale.

In questo caso il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% della spesa necessaria (compreso valore del terreno) per la formazione di posteggi pubblici in numero corrispondente.

### **Art. 93 Visibilità ed accessi**

1. I muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. dovranno permettere una visuale di ml 60.00 su strade collettrici di traffico e di ml 40.00 su strade di quartiere.

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 ml 5.50 dal confine con l'area carrozzabile o pedonale della strada.

Per una profondità di almeno ml 4.00 del medesimo confine, l'accesso all'autorimessa o ai posteggi può avere una pendenza massima del 10%.

### **Art. 94 Strade**

Le strade si suddividono in:

- strada di collegamento;
- strada di raccolta;
- strada di servizio.

Nell'ambito dei progetti definitivi, rispetto al tracciato inserito nel piano del traffico sono

possibili piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

### **Art. 94bis Percorsi pedonali**

Sui percorsi pedonali è ammesso il transito veicolare ai fondi confinanti e per ragioni di servizio.

### **Art. 96 Costruzioni di strade private**

1. La costruzione di strade private di accesso a uno o più fondi, è soggetta a permesso di costruzione.
  
2. La domanda di concessione deve essere accompagnata da una relazione tecnica e da piani dettagliati, da cui risultino la situazione planimetrica, il profilo longitudinale, le diverse sezioni, i raccordi con le strade pubbliche e il sistema di approvvigionamento idrico e di evacuazione delle acque.
  
3. Valgono le disposizioni in merito alle distanze stabilite nell'Art. 16; il Municipio stabilisce le linee di arretramento e di allineamento.
  
4. Strade private di lottizzazione dovranno avere una larghezza minima di ml 3.50. In funzione dell'importanza e della lunghezza della strada, il Municipio può imporre aumenti di larghezza, marciapiede, piazza di scambio e piazza di giro.
  
4. A seconda dell'importanza della strada, il Municipio dà le necessarie direttive per il raccordo con le strade pubbliche. In tutti i casi, per una profondità minima di ml 6.00 a partire dal raccordo con la strada pubblica, la strada privata deve avere una sezione minima viabile di ml 5.20, una pendenza massima del 10% e i raggi di curvatura dei raccordi orizzontali di almeno ml 3.00.
  
5. La costruzione di una strada privata può essere vietata se essa contrasta con gli scopi del PR o se interferisce negativamente con la rete varia, con le attrezzature pubbliche o con la suddivisione delle zone insediative prevista dal PR.
  
6. La manutenzione delle strade private incombe ai proprietari; essi sono in particolare responsabili delle conseguenze che la strada può avere nei confronti dei terzi, quanto a sicurezza, pulizia e salubrità, e specialmente nei raccordi con le strade pubbliche per quanto attiene in particolare agibilità, visuale, manutenzione del manto stradale, scolo delle acque ed illuminazione. In caso di inadempienza, il Municipio, previa diffida e riservata la procedura di contravvenzione, può provvedere agli interventi necessari, a spese del

proprietario.

## **F. PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI**

### **Art. 97 Definizione**

Il piano dei servizi tecnologici specifica gli interventi inerenti all'acquedotto e alle opere di depurazione.

I piani hanno carattere indicativo.

## **G. PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI PUBBLICHE**

### **Art. 98 Zona AP-EP**

Comprende le superfici adibite o riservate esclusivamente per attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico (vedi tabelle allegate).

*Vedi allegati*

*Art. 98*

*Art. 98*

# Allegati

# Art. 98

## COMUNE DI BARBENGO

### CONTENUTI E ZONE EAP

	Zona - Edificio - Attrezzatura	Mappale	Destinazione d'uso	Parametri edificatori	Distanze	Gradi di sensibilità
Zona edifici ed attrezzature di interesse pubblici/ proprietà del Comune	1a	Municipio e ex asilo	139-143	Edifici amministrativi	Amnesso il riattamento, la costruzione e la ricostruzione di edifici esistenti e nuovi. I.O. 30% Hmax. = 9.00ml	6.00
	1b	Magazzino comunale	254	Magazzino	Amnesso il riattamento, la ricostruzione e l'ampliamento. I.O. 40% Hmax. = 10.00ml	6.00
	2	Scuola materna	70/71	Edifici scolastici	Amnesso il riattamento, la ricostruzione e l'ampliamento. I.O. 30% Hmax. = 7.00ml	6.00
	3	Scuola elementare	139	Edifici scolastici	Amnesso il riattamento, la ricostruzione e l'ampliamento. I.O. 30% Hmax. = 9.00ml	6.00
	4a	Campo di calcio	69/330	Terreno per svago e attività sportive	Amnessa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	6.00
	4b	Parco Cadesiano	853	Terreno per svago e gioco bambini	Amnessa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	6.00
	4c	Parco area verde Masguara	70-308-1156	Terreno per svago parco campo di allenamento	Amnessa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	6
	4d	Lavatoio	799	Ex lavatoio	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento del volume esistente.	
	5	Cimitero	687-688	Cimitero	Amnessa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	
	6a	Oratorio di S. Francesco - Figino	917	Edificio di culto	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento del volume esistente.	
	6b	Chiesa di S. Ambrogio - Barbengo	699-1068	Edificio di culto	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento del volume esistente.	



# Art. 98

## COMUNE DI BARBENGO

### CONTENUTI E ZONE EAP

	Zona - Edificio - Attrezzatura	Mappale	Destinazione d'uso	Parametri edificatori	Distanze	Gradi di sensibilità
Zona edifici ed attrezzature di interesse pubblico di proprietà Comunale	7a	Sasso delle parole	1034	Punto panoramico	Ammessa la realizzazione di arredi di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	
	8a	Porto Figino	887	Porto,attracco natanti,zona di alaggio	Ammessa la realizzazione di arredi di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	
	8b	Porto Torrazza	909	Porto,attracco natanti,zona di alaggio	Ammessa la realizzazione di arredi di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	
	8c	Porto Roncone	-	Porto,attracco natanti,zona di alaggio	Ammessa la realizzazione di arredi di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista e la formazione di nuovi posti barca.	
	12a	Serbatolo acqua potabile Noga	1065	Serbatolo	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento, ampliamento.	3.00
	12c	Serbatolo acqua potabile Sotto Sasso	1030	Serbatolo	E ammessa la costruzione di un nuovo serbatolo di ca. 2300 mc (capacità di accumulo) interrato almeno su tre lati. E ammessa un'altezza massima sul fronte stradale di 6.50 m	3.00 III
	8d	Stazione di pompaggio - Pian Casoro	14	Stazione di pompaggio	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento .	5.00
Zona edifici ed attrezzature di interesse pubblico di proprietà di un altro ente	12	Scuola media unica (SMU)	296-315-322	Edifici scolastici	Ammesso il riattamento, la ricostruzione e l'ampliamento. I.O. 30% Hmax = 12.00ml	6.00
	13a	Chiesa di S. Carlo	93	Edificio di culto	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento del volume esistente.	3.00
	13b	Casa parrocchiale	970	Edificio di culto	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento del volume esistente.	3.00
	14a	Posteggi Brughette	165	Posteggi	Ammessa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	
	15a	Impianto depurazione acque del Pian Sciarolo	78	Trattamento acque di scarico	Ammesso il riattamento, la costruzione e la ricostruzione di edifici esistenti e nuovi. I.O. 50% Hmax = 14.00ml	3.00
	15b	Stazione di pompaggio CPS	318	Stazione di pompaggio	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento .	
	15c	Cabina Swisscom	43	Telefonia	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento .	3.00
	15d	Magazzino comunale Morcote	253	Magazzino	Ammesso il riattamento, la ricostruzione e l'ampliamento. I.O. 40% Hmax = 10.00ml	5.00



## Contenuti e zone edifici e attrezzature pubbliche (1/2)

COMUNE DI BARBENGO

CONTENUTI E ZONE EAP

	Zona - Edificio - Attrezzatura	Mappale	Destinazione d'uso	Parametri edificatori	Distanze	
Zona edifici ed attrezzature di interesse pubblico: di proprietà del Comune	1a	Municipio e ex asilo	139-143	Edifici amministrativi	AmMESSo il riattamento, la costruzione e la ricostruzione di edifici esistenti e nuovi. I.O. 30% Hmax. = 9.00ml	6.00
	1b	Magazzino comunale	254	Magazzino	AmMESSo il riattamento, la ricostruzione e l'ampliamento. I.O. 40% Hmax. = 10.00ml	6.00
	2	Scuola materna	70/71	Edifici scolastici	AmMESSo il riattamento, la ricostruzione e l'ampliamento. I.O. 30% Hmax. = 7.00ml	6.00
	3	Scuola elementare	139	Edifici scolastici	AmMESSo il riattamento, la ricostruzione e l'ampliamento. I.O. 30% Hmax. = 9.00ml	6.00
	4a	Campo di calcio	69/330	Terreno per svago e attività sportive	AmMESSa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	6.00
	4b	Parco Cadapiano	853	Terreno per svago e gioco bambini	AmMESSa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	6.00
	4c	Parco area verde Masguara	70-308-1156	Terreno per svago parco campo di allenamento	AmMESSa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	6
	4d	Lavatoio	799	Ex lavatoio	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento del volume esistente.	
	5	Cimitero	687-688	Cimitero	AmMESSa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	
	6a	Oratorio di S.Francesco - Figino	917	Edificio di culto	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento del volume esistente.	
	6b	Chiesa di S.Ambrogio - Barbengo	699-1068	Edificio di culto	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento del volume esistente.	

## Contenuti e zone edifici e attrezzature pubbliche (2/2)

COMUNE DI BARBENGO						
CONTENUTI E ZONE EAP						
	Zona - Edificio - Attrezzatura	Mappale	Destinazione d'uso	Parametri edificatori	Distanze	
Zona edifici ed attrezzature di interesse pubblico di proprietà Comunale.	7a	Basso delle parole	1036	Punto panoramico	Ammessa la realizzazione di anodi di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	
	8a	Porto Figino	887	Porto,attracco natanti, zona di alaggio	Ammessa la realizzazione di anodi di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	
	8b	Porto Torrazza	909	Porto,attracco natanti, zona di alaggio	Ammessa la realizzazione di anodi di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	
	8c	Porto Roncone	-	Porto,attracco natanti, zona di alaggio	Ammessa la realizzazione di anodi di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista e la formazione di nuovi posti barca.	
	12a	Serbaloto acque potabile Hoga	1066	Serbaloto	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento, ampliamento.	3,00
	8d	Stazione di pompaggio - Pian Casero	14	Stazione di pompaggio	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento.	5,00
Zona edifici ed attrezzature di interesse pubblico di proprietà di un altro ente	12	Scuola media unica (SMU)	296-315-322	Edifici scolastici	Ammesso il riattamento, la ricostruzione e l'ampliamento. I.O. 30% Hmax = 12,00 ml	6,00
	13a	Chiesa di S. Carlo	93	Edificio di culto	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento del volume esistente.	3,00
	13b	Casa parrocchiale	970	Edificio di culto	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento del volume esistente.	3,00
	14a	Posteggi Biughette	165	Posteggi	Ammessa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	
	15a	Impianto depurazione acque del Pian Scario	78	Trattamento acque di scarico	Ammesso il riattamento, la costruzione e la ricostruzione di edifici esistenti e nuovi. I.O. 60% Hmax = 14,00mt	3,00
	15b	Stazione di pompaggio CPS	312	Stazione di pompaggio	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento.	
	15c	Cabina Sotassoni	43	Telefonia	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento.	3,00
	15d	Magazzino comunale Morcote	254	Magazzino	Ammesso il riattamento, la ricostruzione e l'ampliamento. I.O. 40% Hmax = 10,00mt	6,00

# Tabella riassuntiva parametri

## Tabella riassuntiva parametri

Hg = altezza massima degli edifici alla gronda  
 Hc = altezza massima degli edifici al colmo  
 i.s. = indice di sfruttamento massimo  
 i.o. = indice di occupazione massimo  
 i.e. = indice edificabilità massimo

TIPO DI ZONA	NOME ZONA		Parametri
NUCLEO DEL VILLAGGIO	NVA	Hg Hc i.s. i.o.	- - - -
NUCLEO DEL VILLAGGIO	NVB	Hg Hc i.s. i.o.	- - - -
ZONA RESIDENZIALE	R3	Hg Hc i.s. i.o.	10,00 ml 12,00 ml 0,4 30%
ZONA RESIDENZIALE (USO RESIDENZIALE)	R3S	Hg Hc i.s. i.o.	10,00 ml 12,00 ml 0,4 30%
ZONA RESIDENZIALE (USO COMMERCIALE)	R3S	Hg Hc i.s. i.o.	12,00ml 14,50ml 0,4 40%
ZONA RESIDENZIALE (USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE AL PIANO TERRENO)	R3S	Hg Hc i.s. i.o.	4,50 ml - 0,4 30%
ZONA RESIDENZIALE (USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE AI PIANI SUPERIORI)	R3S	Hg Hc i.s. i.o.	12,00ml 14,50ml 0,3 -
ZONA RESIDENZIALE	R2S	Hg Hc i.s. i.o.	10,00ml 12,0ml - 30%
ZONA RESIDENZIALE	R2	Hg Hc i.s. i.o.	7,00ml 9,00ml 0,5 30%
ZONA RESIDENZIALE	R2A	Hg Hc i.s. i.o.	Quota max. 296,00 metri - 0,5 20%
ZONA TURISTICO RESIDENZIALE	T2	Hg Hc i.s. i.o.	7,00ml 9,00ml 0,5 30%
ZONA TURISTICO RESIDENZIALE	T2A	Hg Hc i.s. i.o.	7,00ml 9,00ml 0,4 20%
ZONA TURISTICO RESIDENZIALE	T2B	Hg Hc i.s. i.o.	7,00ml 9,00ml 0,4 20%
ZONA DI MANTENIMENTO	ZM	Hg Hc i.s. i.o.	- - - -
ZONA ARTIGIANALE COMMERCIALE	AR-comm	Hg Hc i.s. i.o.	10,00ml 12,00ml 0,6 40%
ZONA ARTIGIANALE INDUSTRIALE (DESTINAZIONE ARTIGIANALE, INDUSTRIALE E SPORTIVA)	Ar-I	Hg Hc i.s. i.o.	12,00ml 15,00ml 5,0 mc/1mq 30%
ZONA ARTIGIANALE INDUSTRIALE (DESTINAZIONE COMMERCIALE E SERVIZIO O ESERCIZIO PUBBLICO)	Ar-I	Hg Hc i.s. i.o.	12,00ml 15,00ml 1 50%