

# Piano regolatore della Sezione di Morbio Superiore, Comune di Breggia



CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE.....	4
Art. 1 Base legale, scopi e principi .....	4
Art. 2 Oggetto d'applicazione del PR .....	4
Art. 3 Componenti.....	4
Art. 4 Suddivisione del territorio in zone .....	4
CAPITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
Art. 5 Condizioni per l'edificabilità di un fondo .....	6
Art. 6 Distanze.....	6
Art. 7 Altezza degli edifici.....	8
Art. 8 Altezza dei locali d'abitazione .....	8
Art. 9 Tracciamenti e rilievi del terreno.....	8
Art. 10 Muri di sostegno e di controriva, manufatti di cinta.....	9
Art. 11 Indici e loro utilizzazione .....	10
Art. 12 Manutenzione dei terreni, piantagione di siepi, coltivazione della canapa, discariche, depositi .....	11
Art. 13 Visibilità e accessi .....	11
Art. 14 Posteggi .....	12
Art. 15 Percorsi pedonali .....	13
Art. 16 Strade private .....	13
CAPITOLO III - PRESCRIZIONI DI ZONA.....	14
1. ZONE EDIFICABILI.....	14
Art. 17 Zona nucleo di villaggio NV .....	14
Art. 18 Zona di contorno del nucleo di villaggio CNV .....	19
Art. 19 Zona residenziale semi-estensiva Rse .....	20
Art. 20 Edifici e attrezzature d'interesse pubblico EP-AP .....	21
2. TERRITORIO FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI.....	24
Art. 21 Utilizzazione del suolo .....	24
Art. 22 Zona forestale .....	24
Art. 23 Zona agricola.....	24
Art. 24 Parco delle Gole della Breggia .....	25
Art. 25 Zone di protezione del paesaggio .....	25
Art. 26 Singole componenti naturali del paesaggio degne di protezione .....	25
Art. 27 Edifici situati fuori zona edificabile (inventario) .....	27
CAPITOLO IV - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	32
Art. 28 Ristrutturazione di stabili esistenti in zona edificabile, in contrasto con le norme di PR .....	32
Art. 29 Protezione degli edifici dalle immissioni di rumori.....	32

Art. 30 Area verde .....	32
Art. 31 Formazione di aree di svago .....	33
Art. 32 Zone soggette a pericolo naturale.....	33
Art. 33 Punti di vista .....	33
Art. 34 Sorgenti, captazioni e zone di protezione delle acque.....	33
Art. 35 Beni culturali e perimetri di rispetto dei monumenti.....	33
Art. 36 Beni archeologici e zone d'interesse archeologico .....	34
Art. 37 Zone di pericolo balistico.....	35
Art. 38 Deroghe.....	35
Allegati.....	37
Abbreviazioni.....	38
Tabella delle altezze.....	39
Zone di pericolo balistico.....	40

# **CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE**

## **Art. 1 Base legale, scopi e principi**

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

## **Art. 2 Oggetto d'applicazione del PR**

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

## **Art. 3 Componenti**

Il PR si compone:

a) di rappresentazioni grafiche, ossia:

- \* piano del paesaggio, rappresentante separatamente il comprensorio collinare in scala 1:2000 (elaborato 1) e la zona dei monti in scala 1:10000 (elaborato 2),
- \* piano delle zone edificabili, in scala 1:2'000,
- \* piano del traffico e degli edifici e attrezzature d'interesse pubblico, in scala 1:2'000,
- \* piano degli interventi edilizi nella zona del nucleo di villaggio; in scala 1:500;

b) delle presenti norme d'attuazione;

c) del rapporto di pianificazione che comprende anche il compendio dello stato dell'urbanizzazione ai sensi dell'articolo 31 OPT, la relazione specialistica concernente le componenti naturali del paesaggio e il programma di realizzazione delle opere previste dal PR.

## **Art. 4 Suddivisione del territorio in zone**

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone d'utilizzazione:

- \* zona nucleo di villaggio NV
- \* zona di contorno del nucleo di villaggio CNV
- \* zona residenziale semi estensiva Rse
- \* zone di interesse pubblico EAP
- \* aree di posteggio P
- \* aree di circolazione pubblica
- \* zone forestali Fo
- \* zone agricole AG

\* zone di protezione della natura, del paesaggio e dei monumenti

## **CAPITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 5 Condizioni per l'edificabilità di un fondo**

Un fondo è edificabile alle seguenti condizioni cumulative definite dall'articolo 67 della LALPT:

- a) se è situato in una zona definita edificabile dal PR (piano delle zone edificabili);
- b) se è urbanizzato ai sensi dell'articolo 77 della LALPT.

### **Art. 6 Distanze**

#### 1. Distanze dal confine

- a) La distanza di un edificio dal confine verso un lotto privato non deve essere inferiore a m 3.00

Per gli edifici situati nella zona nucleo di villaggio e nella zona di contorno del nucleo di villaggio valgono le distanze prescritte dagli articoli 17 e 18 delle presenti norme.

- b) L'edificazione a confine o l'edificazione in contiguità con un edificio situato su un altro fondo, così come l'edificazione a distanze da confine inferiori a quelle sopra prescritte sono possibili con l'accordo del confinante, che deve firmare il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione ed è tenuto, nel caso di mancata contiguità, ad assumersi la maggiore distanza.

Il Municipio provvede ad iscrivere il suddetto accordo nel Registro comunale degli indici.

- c) Dal confine della zona dei nuclei di villaggio deve, in ogni caso, essere rispettata la distanza minima di m 3.00

- d) Una costruzione accessoria può essere costruita a confine (senza aperture) o ad una distanza di almeno m 1.50 (con aperture), verso un lotto privato, alle seguenti condizioni:

\* l'altezza della costruzione non deve superare m 3.00 alla gronda e m 4.00 al colmo; su terreni con pendenza superiore al 20% è ammesso, verso valle, un supplemento di altezza fino a m 1.50,

\* la lunghezza delle facciate non deve superare m 10.00.

Verso edifici principali esistenti sui fondi confinanti deve essere, in ogni caso, rispettata la distanza di m 3.00 da facciate senza aperture e di m 4.00 da facciate con aperture.

Quali costruzioni accessorie s'intendono quelle al servizio di un fabbricato principale, indipendenti da quest'ultimo in quanto a funzione, non destinate all'abitazione o al lavoro e non utilizzate per attività o depositi industriali, artigianali o commerciali.

#### 2. Distanze dall'area pubblica

- a) Verso fondi destinati ad edifici ed attrezzature pubbliche

La distanza minima di una costruzione verso un'area pubblica (destinata ad edifici e/o attrezzature d'interesse pubblico o ad area di posteggio) deve essere uguale a quella verso i fondi privati prevista al punto 1 del presente articolo.

b) La distanza minima delle costruzioni principali ed accessorie verso strade e piazze è regolamentata dalle linee d'arretramento definite nel piano della rete viaria e degli EAP; dette linee d'arretramento sono tracciate:

- \* ad una distanza di m 4.00 dalla carreggiata veicolare della strada di collegamento e della strada di raccolta,

- \* ad una distanza di m 3.00 dal ciglio delle strade di servizio,

- \* ad una distanza di m 1.50 dal ciglio dei percorsi pedonali.

Ove non risultano indicate linee d'arretramento deve essere rispettata la distanza minima di m 4.00 dal ciglio stradale.

Le distanze di cui sopra non si applicano:

- \* nelle zone dei nuclei di villaggio,

- \* in caso di trasformazione, riattamento o sopraelevazione di fabbricati esistenti, a condizione che sia salvaguardata la sicurezza del traffico; resta riservato il preavviso delle istanze cantonali competenti per quanto concerne la distanza dalle strade cantonali.

c) Verso corsi d'acqua

La distanza per edifici, impianti, sistemazione di terreno, muri di cinta e di sostegno deve essere maggiore o uguale a un valore variabile da 5.00 a 15.00 m dal limite dei corsi d'acqua (dal piede dell'argine), in funzione della larghezza dell'alveo (vedi anche art. 26 pto 1 delle presenti norme).

Eventuali deroghe devono essere approvate dal Dipartimento del territorio.

3. Distanze dal bosco

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

b) Deroghe fino a m 6.00 possono essere concesse solamente con il consenso dell'autorità forestale espresso tramite preavviso vincolante, ad eccezione dell'area edificabile CNV concernente i fmn 98, 99 e 100, le cui costruzioni devono mantenere una distanza di almeno 10.00 m dall'area forestale soggetta a pericoli naturali.

4. Distanze per costruzioni interrato

Le costruzioni interrato possono essere costruite fino al confine dei fondi privati o pubblici; restano riservate le prescrizioni del cpv. 3 del presente articolo concernenti le distanze dal bosco e le disposizioni dell'articolo 13 delle presenti norme concernenti le distanze di posteggi e porte d'autorimesse dal ciglio delle strade aperte al pubblico transito.

## 5. Distanze per piscine

Le piscine interrato o fuori terra devono rispettare la distanza minima di m 1.50 dal confine. Le piscine coperte sono considerate come costruzioni principali.

## 6. Distanze tra edifici

a) Per determinare la distanza tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale.

b) Per nuove costruzioni verso edifici esistenti prima della pubblicazione del PR, situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prevista dalle norme, vale, quale distanza dal confine agli effetti delle disposizioni di zona, quella risultante dalla situazione dei confini al momento dell'entrata in vigore del piano regolatore.

## Art. 7 Altezza degli edifici

a) L'altezza degli edifici è misurata conformemente agli articoli 40 e 41 della LE.

b) L'altezza di un edificio al colmo è la misura della distanza verticale tra il terreno sistemato e il punto più alto del tetto.

c) I corpi tecnici (quali vani per scale d'accesso al tetto, vani d'accesso dal tetto a corpi scale, torrioni per ascensori, comignoli, uscite di sicurezza, collettori solari, antenne e parabole di ricezione) non sono computati nell'altezza; le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili per la loro utilizzazione.

## Art. 8 Altezza dei locali d'abitazione

L'altezza minima dei locali d'abitazione è di m 2.30.

Per i sottotetti, la suddetta misura minima vale come altezza media, considerando abitabile la superficie con altezza uguale o superiore a m 1.80.

Altezze inferiori possono essere ammesse nei piani ammezzati e in caso di riattamento, ristrutturazione e trasformazione d'edifici con locali d'altezza inferiore.

## Art. 9 Tracciamenti e rilievi del terreno

a) Nell'ambito della procedura d'autorizzazione di una nuova costruzione, il Municipio può chiedere il tracciamento del fabbricato, eseguito dal geometra revisore; i costi saranno a carico dell'istante.

b) Nell'ambito della procedura di richiesta d'autorizzazione di una nuova costruzione o di un intervento di modifica dell'andamento del terreno mediante terrapieni d'altezza superiore a m 1.50 o scavi d'altezza superiore a m 2.50, le rappresentazioni grafiche che illustrano il

progetto devono essere riferite ad almeno una sezione del terreno esistente, rilevata dal geometra revisore.

A dipendenza dell'estensione dell'area d'intervento, il Municipio può richiedere il riferimento a più di una sezione.

## **Art. 10 Muri di sostegno e di controriva, manufatti di cinta**

### 1. Muri di sostegno e di controriva

La realizzazione di muri di sostegno o di controriva è ammessa per rendere accessibili i fondi o rendere fruibili parti di terreno, a condizione di non alterarne sostanzialmente la configurazione naturale.

Valgono le seguenti disposizioni:

a) I muri di sostegno possono avere un'altezza massima di m 3.00 verso le strade e di m 2.50, dal terreno sistemato, in tutti gli altri casi; per i muri di controriva l'altezza massima dal terreno sistemato è di m 4.00.

Sopra i muri potranno essere posati parapetti d'altezza non superiore a m 1.25.

b) I muri di controriva che superano i m 2.50 d'altezza devono rispettare dal confine dei lotti privati verso valle le distanze minime degli edifici prescritte dalle norme; gli stessi verso monte possono essere edificati a confine.

c) Il Municipio può concedere deroghe all'altezza massima dei muri di sostegno, fino ad ammettere un'altezza di m 3.50, quando vi sono motivazioni tecniche che rendono impossibile realizzare in altro modo la sistemazione del terreno.

In tale caso, i muri di sostegno che superano i m 2.50 d'altezza sono considerati "fabbrica" (vedi articolo 134 della LAC) e devono quindi rispettare le distanze minime degli edifici prescritte dalle norme.

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

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

f) Allo scopo di evitare pericoli di natura idrogeologica, il Municipio può chiedere il preavviso di un perito, a spese del proprietario, al fine d'esigere la posa di un drenaggio, munito di canaletto di raccolta e relativo scarico delle acque d'infiltrazione.

g) Sono considerati muri anche i manufatti di sostegno o di controriva realizzati mediante la

posa di vasche cementizie prefabbricate contenenti vegetazione (tipo verduro).  
L'esecuzione dei suddetti manufatti è, in ogni caso, vietata verso l'area pubblica.

## 2. Manufatti di cinta

a) I manufatti di cinta possono sorgere a confine.

Per recinzioni previste a confine con strade o passaggi pedonali, il Municipio può chiedere un adeguato arretramento.

In ogni caso, le opere di cinta previste a confine con strade o sentieri pedonali di cui il PR prevede un allargamento sono concesse a titolo precario.

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

c) Le siepi vive, a confine con un altro lotto, non potranno superare l'altezza di m 1.25, misurata dalla quota del terreno più alto; in caso d'accordo tra confinanti può essere ammessa un'altezza di m 2.00.

Sono riservate le disposizioni della LAC.

Per giustificati motivi d'interesse pubblico il Municipio può chiedere l'adeguamento alle prescrizioni del precedente capoverso per le siepi esistenti.

## **Art. 11 Indici e loro utilizzazione**

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

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

c) La restrizione d'uso degli indici d'occupazione e/o di sfruttamento su di un fondo a favore d'altri fondi può essere concessa, previa convenzione tra i proprietari, da iscrivere nel registro comunale degli indici. Detta traslazione degli indici è possibile unicamente su lotti confinanti e deve essere limitata al 20% della superficie occupata e/o della superficie utile

lorda realizzata sul lotto beneficiario della traslazione.

## **Art. 12 Manutenzione dei terreni, piantagione di siepi, coltivazione della canapa, discariche, depositi**

a) Nel territorio comunale, le superfici non edificate devono essere oggetto di manutenzione (falcio, coltivazione a campo, a vigneto, ecc.).

Se i proprietari non vi provvedono direttamente, il Municipio n'ordina l'esecuzione sotto la comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese degli obbligati.

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

c) La coltivazione della canapa è vietata all'interno delle zone edificabili. Deve essere rispettata una distanza minima di m 100 delle piantagioni dal limite delle zone edificabili e dalle singole case abitative situate fuori zona edificabile.

d) Nel territorio comunale sono vietate le estrazioni e le discariche di materiali di qualsiasi genere.

Eccezioni possono essere accordate dalle istanze cantonali competenti sulla base di una domanda di costruzione.

E' in ogni caso ammesso il livellamento dei fondi a scopo edilizio rispettando quanto previsto dall'articolo 41 della LE.

e) Nel territorio comunale sono vietati depositi all'aperto di materiali, macchinari o attrezzature ingombranti.

Le aree di deposito esistenti devono essere risanate entro il termine di due anni a partire dall'entrata in vigore del PR

f) I fondi edificati in cui sono presenti più di 4 appartamenti e i fondi interessati da un unico progetto di realizzazione di più di 4 unità abitative, devono essere dotati di cassonetti per la raccolta dei rifiuti domestici, disposti in un'area accessibile, delimitata da muri o siepi lungo almeno due lati.

## **Art. 13 Visibilità e accessi**

a) Muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. dovranno permettere una visuale di m 60,0 sulle strade cantonali.

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

b) Porte, cancelli, catene, barriere, ecc. d'accesso a garage o posteggi prospicienti a piazze, strade cantonali, comunali, consortili o private aperte al pubblico transito devono essere ubicati ad una distanza di almeno m 5.50 dal ciglio dell'area carrozzabile della strada; lungo le strade comunali in caso d'aperture telecomandate di cancelli d'accesso alle proprietà può essere ammessa una distanza di m 2.50.

Per una profondità di almeno m 5.00 dal ciglio stradale, l'accesso all'autorimessa o ai posteggi può avere una pendenza massima del 5%.

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

## **Art. 14 Posteggi**

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

In particolare:

a) per le case d'abitazione:

\* nelle zone edificabili ad eccezione della zona NV:

o minimo 1 posto auto per alloggi fino a 130 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda

o minimo 2 posti auto per alloggi da 131 m<sup>2</sup> a 230 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda

o minimo 3 posti auto per alloggi con superficie utile lorda superiore a 230 m<sup>2</sup>;

\* nelle zone NV

o unicamente 1 posto auto per alloggi fino a 130 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda

o unicamente 2 posti auto per alloggi da 131 m<sup>2</sup> a 230 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda

o unicamente 3 posti auto per alloggi con superficie utile lorda superiore a 230 m<sup>2</sup>;

b) per gli altri contenuti:

\* uffici: 1 posto auto ogni 40 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda;

\* negozi: 1 posto auto ogni 30 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda;

\* esercizi pubblici, quali ristoranti o bar: 1 posto auto ogni 8 m<sup>2</sup> di superficie utile netta interna e ogni 16 m<sup>2</sup> di superficie utile netta esterna, aperte agli avventori;

\* alberghi o pensioni: 1 posto auto per ogni camera; nel caso in cui all'albergo o alla pensione siano annessi locali ristorante o bar aperti alla clientela esterna il computo del numero di posti auto deve essere fatto in senso cumulativo;

\* locali artigianali e laboratori il numero di posteggi dovrà essere determinato dal Municipio caso per caso, in proporzione al personale occupato nell'azienda; di regola vale la norma di un posto auto ogni addetto;

\* per tutti gli altri casi fanno stato le norme VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada).

Deroghe alle norme sopra menzionate possono essere concesse dal Municipio qualora la

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

## **Art. 15 Percorsi pedonali**

I tracciati dei percorsi pedonali indicati negli elaborati grafici di PR sono vincolanti unicamente all'interno delle zone edificabili; i tracciati dei sentieri segnalati nel territorio fuori delle zone edificabili sono, per contro, indicativi.  
Eventuali modifiche riguardanti i tracciati indicati su terreni privati, sono soggette ad autorizzazione comunale.

## **Art. 16 Strade private**

a) La costruzione di nuove strade private di accesso a uno o più fondi è soggetta ad autorizzazione municipale.

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

Il Municipio può stabilire linee di costruzione o d'arretramento, alla medesima stregua che per le strade comunali, e dà le direttive per il raccordo con le strade pubbliche.

Il tracciato di una strada privata può essere corretto o la sua esecuzione può essere vietata per motivi di contrasto con gli scopi del PR;

Le strade private di lottizzazione dovranno avere una larghezza minima di m 3.50.

In funzione dell'importanza e della lunghezza della strada, possono essere imposti aumenti di larghezza e piazze di scambio e di giro.

b) Il Comune può assumere in proprietà una strada costruita dai privati se essa è ceduta gratuitamente e corrisponde ai seguenti requisiti:

\* la sua larghezza deve essere adeguata alle esigenze di PR e, in ogni caso, non può essere inferiore a m 3.50;

\* il suo tracciato deve essere approvato dal Municipio, ritenuto che per una nuova strada tale approvazione deve essere preventiva;

\* deve essere stata costruita a regola d'arte, secondo i criteri in uso presso il Comune, e deve essere dotata di pavimentazione.

# CAPITOLO III - PRESCRIZIONI DI ZONA

## 1. ZONE EDIFICABILI

### Art. 17 Zona nucleo di villaggio NV

La zona nucleo di villaggio comprende le parti e gli spazi che compongono il tessuto insediativo dell'agglomerato tradizionale di Morbio Superiore.

Il Municipio può concedere ed anche imporre deroghe alle presenti disposizioni.

La concessione della deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:

- rispetto delle finalità e dello spirito del PR,
- rispetto dell'interesse pubblico e di altri interessi privati preponderanti (vicini).

La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente concedendo la licenza edilizia.

#### 1. Delimitazione e tipi d'intervento

La zona del nucleo di villaggio, delimitata nell'elaborato grafico in scala 1:2000 piano delle zone edificabili; è soggetta a regolamentazione particolare.

Detta regolamentazione è costituita:

- \* dalle indicazioni planivolumetriche contenute nell'elaborato grafico piano degli interventi edilizi allestito in scala 1:500;
- \* dalle disposizioni contenute nella tabella delle altezze inserita nell'elaborato grafico sopra citato\*;
- \* dalle prescrizioni del presente articolo;

Nel piano in scala 1: 500, già menzionato, sono specificatamente indicati:

- \* gli edifici e i manufatti soggetti a vincolo conservativo;
- \* le nuove edificazioni possibili.

#### 2. Prescrizioni per gli edifici soggetti a vincolo conservativo

2.1. Gli edifici soggetti a vincolo di mantenimento possono essere riattati o trasformati a condizione che gli interventi tendano a valorizzare o comunque salvaguardare le componenti tipologiche o morfologiche originarie.

Riservati i diritti di terzi sono ammessi unicamente gli adeguamenti volumetrici specificatamente indicati nel piano degli interventi edilizi, riguardanti:

- a. gli interventi di rialzamento nella misura strettamente necessaria a rendere abitabile il sottotetto,
- b. gli interventi di ricostruzione o ristrutturazione con possibilità di riconfigurazione della volumetria al di sopra del piano terreno; in tale ambito, l'altezza degli edifici può essere aumentata a condizione di non compromettere il rapporto d'equilibrio con le costruzioni

adiacenti o circostanti.

\* e al termine del presente documento.

2.2. Riservati i diritti di terzi, devono, inoltre, essere rispettati i seguenti criteri d'intervento particolari:

a. le facciate principali possono essere oggetto di riordino compositivo nella misura dello stretto necessario, tendendo a non alterare le caratteristiche morfologiche originarie e mantenendo o restaurando gli elementi di pregio architettonico o ambientale presenti;

b. le altre facciate possono essere oggetto di interventi di riordino compositivo delle aperture a condizione che venga chiaramente rispettata la predominanza delle parti piene sulle parti vuote;

c. i portali di pregio e i singoli elementi architettonici, plastici o pittorici meritevoli di conservazione, indicati nell'elaborato grafico in scala 1:500, possono essere unicamente oggetto di interventi di manutenzione, ripristino o restauro;

d. le nuove aperture che possono essere realizzate nell'ambito del riordino compositivo delle facciate dovranno avere forme analoghe a quelle delle aperture originarie (prevalenza dell'altezza sulla larghezza); sono ammesse eventuali aperture di forma e dimensione particolari a condizione che esse risultino compositivamente in armonia con quelle tradizionali presenti e mantenute;

e. le aperture possono essere munite di ante piene o gelosie (senza vincolo di materiale); non sono ammesse chiusure con rolladen o simili;

f. parapetti e balaustre devono essere eseguiti con materiali tradizionali; è escluso l'uso di lastre di eternit, laminati plastici, ecc.;

g. i tinteggi delle facciate devono essere preferibilmente eseguiti a calce o al minerale;

h. i loggiati esistenti devono essere mantenuti; la loro chiusura con vetrate è concessa se eseguita con un opportuno arretramento degli infissi, in modo da non pregiudicare la lettura delle strutture originarie; in caso di radicale ristrutturazione di un edificio eventuali vecchi loggiati otturati devono essere riaperti o messi in evidenza, con adeguati accorgimenti formali, sulla superficie muraria otturata;

i. sui prospetti murari delle costruzioni o di altri manufatti prospicienti le aree pubbliche è ammessa la posa di quadri elettrici o altri quadri tecnici a condizione che i pannelli di chiusura siano posati a filo di parete e la loro superficie sia trattata col medesimo materiale e tinteggio del prospetto murario;

j. per la copertura del tetto devono essere utilizzati i coppi di colore rosso, preferibilmente posati con la tecnica della doppia sovrapposizione; se tale tecnica non è utilizzata, devono comunque essere rispettate le seguenti disposizioni:

- la parte iniziale della falda (piede) deve essere eseguita alla piemontese;
- le lastre ondulate sottostanti i coppi devono essere di colore non eccessivamente dissimile da quello del laterizio;

k. in caso di interventi di riordino volumetrico la configurazione del tetto deve avere caratteristiche geometriche semplici;

l. non è ammessa la creazione di squarci o terrazze sulle falde dei tetti; è ammessa la formazione di abbaini a condizione che siano equilibratamente integrati nella geometria del tetto;

m. su ogni costruzione è ammessa la formazione di al massimo due lucernari a condizioni che siano situati su due falde tra loro contrapposte e che ogni lucernario abbia una dimensione non superiore a cm 55 \* 80;

n. le falde dovranno avere una pendenza compresa tra il 30 e il 60% e dovranno essere munite di ganci ferma neve e ferma coppi; le sporgenze delle falde dovranno essere analoghe a quelle delle case tradizionali originarie; in particolare, sulle facciate di testa, quando le linee inclinate delle falde delimitano una superficie muraria di forma triangolare le sporgenze non devono essere superiori a m 0.30;

o. eventuali antenne paraboliche applicate contro le facciate degli edifici devono uniformarsi cromaticamente con il tinteggio dell'intonaco della muratura esterna

p. rispetto a quanto prescritto dalle disposizioni, sono ammesse variazioni, se originate dall'obbligo di rispettare diritti di terzi o da motivate esigenze di natura funzionale, costruttiva o formale.

### 3. Prescrizioni per le nuove edificazioni

3.1. Le nuove edificazioni sono possibili:

\* in sostituzione delle costruzioni definite edifici demolibili e ricostruibili,

\* all'interno del perimetro dei comparti definiti aree edificabili a completamento del tessuto edilizio tradizionale,

Le nuove edificazioni, sentito il parere delle autorità cantonali competenti, saranno valutate di volta in volta dal Municipio.

La superficie occupata dalle nuove costruzioni dovrà essere commisurata alla potenzialità oggettiva offerta dal sito, stimata tenendo conto della necessità di non compromettere la configurazione spaziale di cortili o gli allineamenti con le costruzioni contigue.

È ammessa l'edificazione in contiguità e l'edificazione a confine, se senza aperture; con aperture, salvo accordo tra confinanti, dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

\* m 1.50 da un fondo aperto;

\* m 3.00 da prospetti di edifici senza aperture;

\* m 4.00 da prospetti di edifici con aperture.

L'altezza delle costruzioni è regolamentata dalle disposizioni contenute nella tabella delle altezze inserita nel piano degli interventi edilizi nella zona NV, in scala 1:500.

3.2. Devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

a) in linea di principio tutte le nuove costruzioni devono essere allineate lungo le contrade, le piazze e i viottoli dei nuclei; in caso di arretramento per la formazione di corti o giardini, lungo le suddette aree pubbliche devono essere allineati muri di cinta o di sostegno di altezza non inferiore a m 2,00, fatta eccezione per casi adeguatamente motivati da esigenze progettuali di natura funzionale o ambientale;

b) la configurazione dei tetti deve avere caratteristiche geometriche semplici;

c) quando trattasi di prospetti allineati lungo le contrade, le piazze e i viottoli dei nuclei, le aperture devono essere compositivamente ordinate con predominanza delle parti piene su quelle vuote; non è permessa la realizzazione di balconi; possono essere realizzati loggiati e porticati con campate aventi larghezze analoghe a quelle dei loggiati e porticati tradizionali esistenti;

d) riguardo ai rapporti di vicinato e, in particolare, per quanto attiene alle distanze da altri lotti o da altre costruzioni, valgono le disposizioni della Legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero (LAC);

e) valgono, inoltre, le disposizioni già enunciate per gli edifici soggetti a vincolo conservativo concernenti la copertura del tetto (materiale, pendenza), la formazione di squarci, terrazze e lucernari sulle falde dei tetti, la posa di quadri tecnici e di antenne paraboliche;

f) rispetto a quanto prescritto dalle disposizioni, sono ammesse variazioni, se originate dall'obbligo di rispettare diritti di terzi o da motivate esigenze di natura funzionale, costruttiva o formale.

#### 4. Costruzioni accessorie

La realizzazione di nuove costruzioni accessorie è ammessa unicamente se essa non

risulta in conflitto con gli obiettivi di protezione ambientale del contesto dei nuclei di villaggio.

La possibilità di realizzare nuovi corpi accessori o di effettuare interventi di ricostruzione o di radicale ristrutturazione di quelli esistenti, sarà valutata caso per caso dal Municipio, sentito il parere delle istanze cantonali competenti.

## 5. Manufatti e spazi esterni

a) Il Municipio, previo esame di una dettagliata relazione tecnica annessa alla domanda di costruzione, approva l'impiego dei materiali e le modalità esecutive dei nuovi manufatti esterni (quali muri di cinta e di sostegno, scalinate, gradinate, balaustre) e delle pavimentazioni di porticati, cortili o altri spazi liberi da costruzioni.

b) Le aperture d'accesso dall'esterno alle case, a cortili, ad autorimesse o altri locali possono essere chiuse da portoni o cancelli in legno o metallo tinteggiato; è vietato l'uso di altri materiali.

c) I cortili, gli orti e i giardini devono essere oggetto d'accurata manutenzione al fine di evitarne la degradazione.

In caso di nuove piantagioni si devono utilizzare alberi e piante facenti parte della tradizione locale, evitando, in particolare, le piante tropicali e le conifere nordiche.

d) Nel piano degli interventi edilizi in scala 1: 500 sono indicati i tratti di muro esistenti che hanno un ruolo ordinatore all'interno della trama del tessuto edilizio tradizionale.

I tracciati di tali muri sono vincolanti.

Nuovi accessi ai terreni confinanti possono essere ricavati lungo detti tracciati se equilibratamente inseriti nel prospetto del muro; lo stesso dicasi per porte di accesso a eventuali locali interrati, nei casi in cui trattasi di muri di sostegno esistenti che presentano un'altezza non inferiore a m 2.50.

In linea di principio i muri in pietrame esistenti, di fattura tradizionale, devono essere mantenuti o risanati.

## 6. Posteggi

a) La formazione di posteggi nelle aree non edificate dei lotti (cortili, giardini o altri spazi liberi da costruzioni) è ammessa unicamente se non risulta in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia del contesto delle case del nucleo di villaggio

b) L'inserimento di posteggi all'interno delle costruzioni è ammesso solo eccezionalmente, a condizione che le porte d'accesso alle autorimesse risultino equilibratamente inserite nell'ordinamento compositivo delle facciate degli edifici, nell'ambito di proposte progettuali che saranno valutate caso per caso dal Municipio, sentito il preavviso delle istanze

cantionali competenti.

c) La mancata formazione di posteggi deve essere compensata con il versamento del contributo sostitutivo prescritto dall'articolo 14 delle presenti norme.

#### 7. Insegne pubblicitarie

All'interno del perimetro della zona NV, è vietata la posa d'impianti pubblicitari.

Sono ammesse

\* insegne di locali pubblici con scritte non luminose,

\* targhe non luminose, a condizione che la loro superficie non superi mq 0.25 e che siano applicate a lato dell'entrata degli edifici senza recare squilibrio ad eventuali portali di pregio o ad altri elementi decorativi presenti sulle facciate.

#### 8. Destinazione degli edifici

Nella zona del nucleo di villaggio le costruzioni possono essere destinate all'abitazione, al commercio o ad attività turistiche.

Sono ammesse attività non moleste.

Per attività non moleste s'intendono quelle che non hanno sostanzialmente ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.

#### 9. Grado di sensibilità al rumore

Il grado di sensibilità al rumore (articolo 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II (vedi articolo 29 delle presenti norme).

### **Art. 18 Zona di contorno del nucleo di villaggio CNV**

a) Tale zona comprende alcune particelle situate nella fascia edificabile immediatamente a valle del nucleo di villaggio.

È permessa la realizzazione d'edifici a carattere residenziale e turistico; possono essere inseriti contenuti commerciali o aziende artigianali non moleste, che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.

b) Valgono le seguenti disposizioni particolari:

fmn 104:

L'edificio esistente può essere oggetto d'interventi di mantenimento o ristrutturazione.

Nell'ambito d'eventuali interventi di ristrutturazione, la parte edilizia orientata verso monte può essere ricostruita allineando la facciata lungo una nuova linea di costruzione a partire

dall'angolo sud est dell'Oratorio di Sant'Anna.

Devono, inoltre, essere rispettate le prescrizioni sancite dall'articolo 17 delle presenti norme per le nuove costruzioni nella zona nucleo di villaggio.

fmn 98, 99, 100, 105 e 107:

\* altezza massima delle costruzioni m 6.00, misurata a monte;

\* indice di sfruttamento massimo: 0.6;

\* indice d'occupazione massimo: 35%;

\* lungo la linea di costruzione parallela alla strada cantonale, indicata nel piano delle zone, devono essere allineate le facciate di nuove costruzioni o muri di cinta in pietra naturale o intonacati, di altezza non inferiore a m 1.80 e non superiore a m 2.20;

\* in caso d'allineamento di facciate di nuove costruzioni, l'edificazione deve rispettare le prescrizioni sancite dall'articolo 17 delle presenti norme per le nuove costruzioni nella zona nucleo di villaggio;

\* in caso d'allineamento di muri di cinta, da quest'ultimi le nuove costruzioni devono rispettare la distanza minima di m 4.00; i muri di cinta possono essere interrotti per la formazione d'accessi di larghezza non superiore a m 4.20, riservate le disposizioni dell'articolo 13 delle presenti norme riguardo alla posa di porte e cancelli destinati al passaggio d'autoveicoli.

c) Il grado di sensibilità al rumore (articolo 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II (vedi articolo 29 delle presenti norme).

## **Art. 19 Zona residenziale semi-estensiva Rse**

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

b) L'indice di sfruttamento massimo è 0,5

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

d) L'altezza delle costruzioni non può essere superiore a m 8.20, non computando eventuali parapetti in caso di tetti piani praticabili; l'altezza al colmo non può essere superiore a m 10.20.

Per terreni con pendenza uguale o superiore al 50%, è concesso un supplemento di m 1.00 alle altezze sopra regolamentate; la pendenza del terreno deve essere misurata sull'ingombro dell'edificio.

Per la creazione di rampe d'accesso alle autorimesse o a depositi sotterranei, è concesso un supplemento di m 1.50 lungo un tratto non superiore al 50% della lunghezza della facciata; detto supplemento non è cumulabile con quello concesso per terreni con

pendenza uguale o superiore al 50%.

e) La superficie da destinare a verde, in conformità alle disposizioni dell'articolo 30 delle presenti norme, non deve essere inferiore al 20% della superficie edificabile del fondo.

f) Il grado di sensibilità al rumore (articolo 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II (vedi articolo 29 delle presenti norme).

## **Art. 20 Edifici e attrezzature d'interesse pubblico EP-AP**

a) Nei terreni destinati ad edifici e attrezzature d'interesse pubblico sono ammesse solo costruzioni con contenuti d'interesse pubblico nonché attrezzature pubbliche quali campi da gioco, giardini, piazze.

b) Valgono le seguenti disposizioni:

Edifici d'interesse pubblico (EP):

1 Casa comunale

Gli edifici esistenti possono essere riattati o ricostruiti.

L'indice d'occupazione non deve essere superiore al 50%.

L'altezza delle costruzioni non deve essere superiore a m 8.20.

2 Edifici per riunioni e attività sociali

Trattasi di edifici, soggetto a vincolo di mantenimento, situati all'interno del perimetro della zona NV; valgono le disposizioni dell'articolo 17 delle presenti norme.

3 Autosilo / rifugio PC

La costruzione prevista sul terreno che si estende a sud est della Casa comunale deve essere completamente interrata. Sono ammessi fuori terra unicamente i corpi accessori riguardanti gli accessi agli spazi interrati.

4 Centro scolastico: scuola elementare e scuola dell'infanzia

Le costruzioni esistenti possono essere oggetto d'interventi di ristrutturazione, ampliamento o ricostruzione.

L'edificio della scuola dell'infanzia deve essere ubicato nella posizione più idonea valutata nell'ambito dell'allestimento del progetto di massima.

L'indice d'occupazione non deve essere superiore al 15%.

L'altezza delle costruzioni non deve essere superiore a m 7.50.

5 Chiesa parrocchiale di San Giovanni e cappella di San Nicolao

6 Oratorio di Sant'Anna e Oratorio di San Martino

Trattasi d'edifici segnalati quali monumenti culturali, soggetti a vincolo di mantenimento; valgono le disposizioni dell'articolo 35 delle presenti norme.

7 Magazzino comunale, esercizio pubblico, appartamento gestore dell'esercizio pubblico, area attrezzata per la raccolta dei rifiuti

Nel comparto in oggetto sono più specificatamente ammessi i seguenti contenuti:

- magazzino comunale,
- esercizio pubblico (bar, osteria) con annesso eventuale appartamento del gestore,
- area attrezzata per la raccolta dei rifiuti,
- posteggi al servizio degli addetti, degli utenti e degli abitanti degli spazi destinati ai contenuti sopra menzionati.

La costruzione esistente sul fmn 100 può essere ristrutturata o demolita e ricostruita rispettando i seguenti parametri:

- mantenimento dell'attuale allineamento della costruzione verso la strada comunale,
- ingombro al suolo verso valle non superiore a quello del manufatto esistente,
- eventuale aumento della cubatura SIA non superiore al 20% della cubatura delle volumetrie attuali.

Non è ammessa l'edificazione di ulteriori costruzioni principali.

L'area destinata alla raccolta rifiuti deve essere ubicata discosta da locali abitativi sensibili al rumore e ove meno appariscente è la sua presenza, possibilmente mascherata da un manufatto d'elevazione facilmente rimuovibile (in legno o in pannelli di altro materiale).

Le parti di terreno non edificate devono essere sistemate sulla base di un progetto che preveda un assetto adeguatamente ordinato, mirato a qualificare la visuale dell'area d'accesso al paese il cui contesto è valorizzato dalla presenza dell'Oratorio di Sant'Anna; più specificatamente:

- le aree del terreno pavimentate devono limitarsi a quelle strettamente necessarie alle diverse esigenze funzionali riguardanti la sosta degli autoveicoli, la posa e l'uso dei container dei rifiuti, i raccordi pedonali, la manovra degli automezzi di servizio del magazzino comunale nonché gli annessi manufatti amovibili accessori il cui numero deve essere quantitativamente contenuto,
- a lato del marciapiede che costeggia la strada cantonale, a partire dal manufatto d'attesa dell'autopostale, deve essere piantumato un filare d'alberi, quale cortina che, arrivando da valle, apre e orienta la visuale verso l'oratorio di Sant'Anna,
- devono essere adeguatamente sistemate a verde le superfici rimanenti e le scarpate di raccordo tra le differenti quote del terreno.

Nelle aree esposte a pericoli naturali riportate a titolo indicativo nel Piano delle zone (fmn 100 e 102 RFD) le nuove costruzioni devono essere nel limite del possibile evitate. Ogni intervento nelle suddette aree deve essere sottoposto alla competente Autorità cantonale, la quale può esigere la presentazione di una perizia geotecnica che permetta di integrare nel progetto edilizio l'aspetto relativo ai pericoli naturali.

Edifici d'interesse pubblico di proprietà parapubblica:

8 Azienda forestale RVM

Attrezzature d'interesse pubblico di proprietà comunale o d'altri Enti (AP):

9 Campo sportivo

10 Area verde con attrezzature di svago

11 Cimitero

12 Poligono di tiro regionale (di proprietà del comune di Chiasso)

13 Serbatoi dell'acqua potabile,

14 Vivaio cantonale di Lattecaldo:

15 Area di svago con vista panoramica circostante l'Oratorio di San Martino

Gli interventi d'assetto o riassetto di tali aree, nonché quelli concernenti gli eventuali sviluppi delle attrezzature saranno effettuati sulla base di singoli progetti allestiti dall'Ente pubblico o parapubblico proprietario e sottoposti al preavviso delle Istanze cantonali competenti.

Eventuali nuovi fabbricati di servizio devono essere contenuti entro i limiti strettamente necessari alla loro funzionalità.

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

d) il grado di sensibilità al rumore stabilito per le zone EP/AP è il grado II esclusa l'area AP - poligono di tiro alla quale non è assegnato alcun grado di sensibilità al rumore (vedi articolo 29 delle presenti norme).

## **2. TERRITORIO FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI**

### **Art. 21 Utilizzazione del suolo**

L'utilizzazione del suolo nel territorio fuori delle zone edificabili è disciplinata dalle specifiche norme degli articoli che seguono relativi alla zona forestale, alla zona agricola e alle zone di protezione del paesaggio e della natura.

L'edificabilità, riservate le eventuali ulteriori limitazioni previste dagli articoli sopra menzionati, è disciplinata dall'articolo 24 LPT e dagli articoli 71 e seguenti della LALPT.

### **Art. 22 Zona forestale**

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

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

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

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

e) In località Rovagina sono ammessi interventi finalizzati a valorizzare l'utilizzazione ricreativa del comparto forestale, compatibilmente con gli scopi di protezione sanciti dalle legislazioni forestali.

### **Art. 23 Zona agricola**

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

Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola. Le eccezioni in conformità dell'articolo 24 LPT e degli articoli 71 e segg. della LALPT sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.

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

b) Il Municipio promuove:

\* la gestione delle aree agricole situate all'interno delle zone di protezione della natura e del paesaggio (vedi articoli 24 e 25 delle presenti norme)

\* la cura e lo sfruttamento estensivo dei terreni agricoli minacciati dall'imboschimento.

Ai fini d'interesse pubblico, qualora i proprietari non provvedessero a curare i loro fondi, il Municipio interviene intimando l'obbligo degli interventi di manutenzione sotto la comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese degli obbligati.

c) Il grado di sensibilità al rumore (articolo 43 OIF) stabilito per la zona è il grado III (vedi articolo 29 delle presenti norme).

## **Art. 24 Parco delle Gole della Breggia**

Tale zona è soggetta alle direttive pianificatorie di protezione e di gestione statuite dal piano d'utilizzazione cantonale del Parco delle Gole della Breggia.

## **Art. 25 Zone di protezione del paesaggio**

Le zone di protezione del paesaggio statuite dal PR, sono:

ZPP-1 Aree agricole da salvaguardare per la protezione del contesto dei nuclei di villaggio;

ZPP-2 Area agricola da salvaguardare per la protezione del contesto della Chiesa parrocchiale di San Giovanni.

ZPP-3 Paesaggio agricolo tradizionale: vigneti, prati alberati e cespuglieti.

Tali zone comprendono aree di particolare pregio paesaggistico; esse devono essere mantenute tramite falci regolari.

È vietata qualsiasi forma d'utilizzazione e intervento che possa modificare l'attuale configurazione del terreno.

Sono, inoltre, vietate, in linea di principio, nuove costruzioni e installazioni.

Gli interventi edilizi concernenti le costruzioni esistenti realizzati ai sensi dell'articolo 24 LPT dovranno conformarsi alle finalità di protezione.

Ogni domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato.

## **Art. 26 Singole componenti naturali del paesaggio degne di protezione**

Nel piano del paesaggio sono segnalate le componenti naturali seguenti:

\* corsi d'acqua e loro rive;

\* biotopi umidi;

\* prati secchi;

La condizione degli elementi protetti è sorvegliata dal Municipio il quale provvede a organizzare eventuali interventi di gestione, qualora non lo facessero i proprietari.

### **1. Corsi d'acqua e loro rive**

La distanza da mantenere dai corsi d'acqua per qualsiasi tipo di costruzione dovrà essere conforme all'Ordinanza federale sulla sistemazione dei corsi d'acqua (OSCA) e alle relative

direttive in relazione con la Legge federale sulla sistemazione dei corsi d'acqua (LSCA) che prevedono delle fasce di rispetto dal corso d'acqua, variabili da m 5.00 a m 15.00 in funzione della larghezza dell'alveo, all'interno delle quali è vietata qualsiasi tipo di costruzione e infrastruttura.

Sono inoltre vietati la copertura di tratti a cielo aperto, il restringimento degli alvei e delle rive esistenti, il rivestimento artificiale del fondo e delle rive, l'elevazione dei muri di cinta e di sostegno e l'eliminazione della vegetazione ripuale esistente.

In casi eccezionali e con il consenso del Dipartimento, il Municipio può concedere deroghe alle distanze citate. Appurata l'esigenza di una deroga, questa può essere concessa tenendo conto:

- \* della sicurezza dei beni e delle persone,
- \* della necessità di incrementare la capacità idraulica di deflusso,
- \* dell'accesso per la manutenzione,
- \* della tutela di particolari ambienti pregiati,
- \* del potenziale di recupero (rinaturazione) del corso d'acqua,
- \* dell'assetto urbanistico e paesaggistico.

Interventi su corsi d'acqua, dovranno, per quanto possibile, essere eseguiti con tecniche d'ingegneria naturalistica.

## 2. Biotopi umidi

In generale è vietato qualsiasi intervento che possa arrecare danno ai biotopi, alterare la loro composizione o provocare la loro scomparsa (direttamente o indirettamente).

Qualora la manutenzione dell'area protetta comportasse oneri eccessivi, il proprietario può segnalare il problema al Municipio che provvederà ad esaminare il caso e a definire gli interventi necessari con l'autorità cantonale competente, tenuto conto degli scopi di protezione e di eventuali sussidi concernenti la compensazione ecologica.

## 3. Prati secchi

I prati secchi, segnalati nel piano del paesaggio sono considerati oggetti protetti. Essi devono essere mantenuti tramite falci regolari e, se possibile, tardivi.

## 4. Alberi particolari

L'albero segnalato nel piano del paesaggio (*Cercis siliquastrum* o albero di Giuda) che sorge sul fmn 13 è da considerare meritevole di protezione.

Ogni intervento che potrebbe pregiudicare la vitalità di detto albero, deve essere preventivamente notificato al Municipio.

## 5. Muri a secco

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

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

sassi.

## **Art. 27 Edifici situati fuori zona edificabile (inventario)**

### 1. Classificazione degli edifici.

Con l'inventario degli edifici fuori zona edificabile le singole costruzioni sono state attribuite alle seguenti diverse categorie:

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

Per gli edifici appartenenti alle categorie 1a e 1b, la trasformazione, ossia il risanamento con cambiamento di destinazione, è concessa se gli stessi sono ubicati all'interno di un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del Piano direttore cantonale.

La scheda dell'inventario e la tabella della valutazione fanno stato quale documenti che designano 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 ed appartengano ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del Piano direttore cantonale.

### 2. Norme per tutti gli edifici fuori zona edificabile.

#### 2.1 Destinazione d'uso residenziale.

L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è esclusa. Le abitazioni primarie esistenti possono essere mantenute anche in caso di alienazione. In caso di cambiamento di destinazione a residenza secondaria successivamente dovranno sottostare alle disposizioni del presente capoverso.

#### 2.2 Sistemazione esterna e tutela dell'esercizio dell'agricoltura.

Gli interventi di sistemazione esterna devono essere improntati al recupero, al mantenimento o alla valorizzazione degli elementi di pregio ambientale presenti.

I seguenti punti sono essenziali:

- a) I proprietari devono mantenere le superfici di contorno degli edifici a prato evitando al

bosco d'invaderle; è richiesto almeno uno sfalcio annuale.

I manufatti esistenti come percorsi, scalinate, acciottolati e muretti di sostegno devono beneficiare di un'adeguata manutenzione;

b) la limitazione alle piante ornamentali di speci 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, così 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) i proprietari e gli utenti di edifici situati fuori dalle zone edificabili devono tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio dell'agricoltura sui terreni circostanti;

h) la conservazione dei muri a secco in del pietrame caratteristico (calcare selcifero) è obbligatoria. Deroghe possono essere concesse dal Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente (Dipartimento del territorio) nel caso in cui la mancata conservazione non pregiudichi valori paesaggistici importanti o gli oneri finanziari per la sistemazione dei muri siano sproporzionati a quelli dell'edificio.

### 3 Norme per i paesaggi con edifici e impianti degni di protezione.

Gli interventi nel territorio comunale fuori dalle zone edificabili 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.

Gli interventi attuabili dipendono dalla categoria cui è stato assegnato ciascun edificio ed alla loro appartenenza o meno ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del PD.

Fino alla messa in atto di tutte le misure previste dalla scheda 8.5 del Piano direttore cantonale, con le condizioni apportate dal Consiglio federale nella sua decisione di approvazione del 30 gennaio 2002, l'Inventario e la classificazione degli edifici attribuiti alla categoria meritevole 1a e 1b non sanciscono il diritto a poter realizzare e mettere in atto gli interventi ammessi ai sensi dei seguenti punti 3.1 e 3.4.

#### 3.1 Trasformazione degli edifici degni di protezione (cat. 1a, 1b).

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.

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 alle presenti norme.

Valgono inoltre i seguenti criteri.

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

b) Volumetria:

i muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma e struttura originaria. Sono concessi interventi sulle strutture dell'edificio solo se finalizzate al ripristino della volumetria originale.

c) Facciate e aperture:

di regola finestre e prese di 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 lo richiedesse, dovranno essere compatibili con quelle degli edifici tipici esistenti della zona.

d) Tetti:

il rifacimento del tetto è concesso, esso deve rispettare l'orientamento del colmo del tetto, la pendenza delle falde, la sporgenza e le quote originali.

Sono ammessi i seguenti materiali di copertura:

\* per i tetti originariamente in piode: conglomerato cementizio piano (non ondulato), di colore grigio;

\* per i tetti originariamente in tegole o coppi: tegole di colore rosso o coppi.

La costruzione di abbaini è esclusa.

La posa di pannelli solari è ammessa purché non alteri l'immagine dell'edificio o del nucleo a cui appartiene. I pannelli dovranno avere superficie limitata ed inserirsi in modo adeguato nell'architettura dell'edificio.

e) Ampliamenti:

la trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 OPT). 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) Accessi:

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 dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.

3.2 Riattazione (manutenzione) degli edifici particolari (cat. 1c).

Gli edifici e gli oggetti particolari con una destinazione specifica (oggetti culturali) vanno mantenuti nella loro destinazione attuale, così da salvaguardare il contenuto, il carattere e l'importanza storica.

3.3 Riattazione (manutenzione) degli edifici meritevoli di conservazione (cat. 1d).

Le modalità di riattazione dei rustici della categoria 1d devono rispondere ai criteri di salvaguardia degli elementi strutturali e tipologici.

#### 3.4 Manutenzione e riattazione dei rustici già trasformati (cat. 3).

Sono ammessi gli interventi di manutenzione 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 pure ammessi interventi più complessi solo se finalizzati all'effettivo recupero dell'edificio originario. In questo caso fanno stato i disposti del cpv. 3.1 precedente.

#### 3.5 Per gli altri edifici rilevati (cat. 4).

Gli interventi edilizi sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv 2 lett. a e art. 24 LPT ed alla legislazione cantonale d'applicazione.

#### 3.6 Edifici diroccati (cat. 2).

Non è ammessa la ricostruzione di questi edifici.

#### 3.7 Urbanizzazione.

L'allacciamento all'acquedotto comunale è concesso se non pregiudica il buon funzionamento dell'acquedotto stesso. Tutti i costi sono a carico del proprietario. L'ev. allacciamento dello stabile ad una fonte d'acqua è vincolato al rispetto delle prescrizioni federali e cantonali sullo smaltimento delle acque luride (fossa, depuratore biologico, ...)

#### 3.8 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 comprende:

- \* il rilievo fotografico completo dell'edificio 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.

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 salvaguardare il mantenimento.

#### 3.9 Costruzioni agricole elementari

Per questi edifici (soste di deposito per legname, pollai, depositi macchine agricole, ecc.) è fatto obbligo di una manutenzione ordinaria per salvaguardare il decoro degli stessi e la cura del paesaggio.

Copertura: è permessa una copertura in tegole, in coppi o eternit di colore bruno o rosso.

## **CAPITOLO IV - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### **Art. 28 Ristrutturazione di stabili esistenti in zona edificabile, in contrasto con le norme di PR**

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

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

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

### **Art. 29 Protezione degli edifici dalle immissioni di rumori**

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

Nei casi di nuova edificazione o ristrutturazione radicale di stabili esistenti, è obbligatoria la presentazione di una perizia fonica, da allegare alla domanda di costruzione, per le parti edilizie situate ad una distanza inferiore a m 10.00 dall'asse della strada cantonale lungo il tratto compreso tra la piazza antistante l'Oratorio di Sant'Anna e il confine col territorio di Caneggio.

b) In particolare, nella zona nucleo di villaggio (NV), nella zona di contorno del nucleo di villaggio (CNV), nelle zone residenziali semi-estensive (Rse) e nelle zone d'interesse pubblico (EAP), devono essere rispettati i valori limite d'esposizione previsti per il grado di sensibilità (GdS) II statuito, in conformità con l'articolo 43 dell'OIF, dagli articoli 17, 18, 19 e 20 delle presenti norme.

Nella zona agricola si applicano i valori limite del GdS III.

### **Art. 30 Area verde**

a. Per tutte le nuove costruzioni situate nelle zone edificabili esterne al perimetro dei nuclei di villaggio è obbligatoria la formazione di un'area verde direttamente accessibile a tutti gli utenti dell'edificio.

b. L'area verde deve essere costituita da una superficie unitaria, non pavimentata, possibilmente alberata, la cui destinazione deve essere vincolata nel Registro Fondiario. Essa non potrà essere utilizzata in nessun caso come posteggio o deposito.

c. Le superfici minime dell'area verde sono specificate nelle prescrizioni di zona.

### **Art. 31 Formazione di aree di svago**

Per le abitazioni con più di 4 appartamenti, deve essere prevista una superficie di terreni pari ad almeno il 15% della superficie utile lorda usata per l'abitazione, da riservare a parco per il gioco dei bambini.

### **Art. 32 Zone soggette a pericolo naturale**

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

### **Art. 33 Punti di vista**

- a) I punti di vista segnalati sul piano del paesaggio devono essere salvaguardati.
- b) Nei terreni situati a valle dei punti di vista il Municipio ha la facoltà di porre opportune condizioni per l'ubicazione di eventuali costruzioni o impianti, di limitare l'altezza delle costruzioni al colmo, nonché di imporre restrizioni per quanto riguarda le piantagioni e di definire i tipi di coltura.

### **Art. 34 Sorgenti, captazioni e zone di protezione delle acque**

Per le captazioni d'acqua potabile e le relative zone di protezione valgono le prescrizioni della LPAc, della OPAc, della LALIA e delle Istruzioni federali per la protezione delle acque sotterranee, UFAM 2004.

Nel piano del paesaggio sono delimitate le zone I e II delle sorgenti Rovagina; tutto il rimanente territorio comunale è situato in zona S2 speciale (carsismo), assoggettata alle disposizioni dello specifico regolamento cantonale.

Il piano di protezione, il catasto delle fonti inquinanti ed il Regolamento comunale per le zone di protezione delle sorgenti d'acqua potabile sono parte integrante del PR.

### **Art. 35 Beni culturali e perimetri di rispetto dei monumenti**

- a) Sono considerati beni culturali d'interesse cantonale ai sensi della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali, del 13 maggio 1997, i seguenti edifici o manufatti:

BC 1 Chiesa parrocchiale di San Giovanni, sul fmn 14,

BC 2 Oratorio di Sant'Anna, sul fmn 103,

BC 3 Oratorio di San Martino vescovo, sul fmn 68,

BC 4 Coperchio di sarcofago romano sul fmn 411.

b) Sono considerati Beni culturali d'interesse locale:

BC 5 Ponte di Canaa,

BC 6 Cappella di San Nicolao, sul fmn 12,

BC 7 Muri in pietrame lungo il confine a monte del fmn 11 e lungo il confine a valle del fmn 13.

BC 8 Cappella cimiteriale della famiglia Bernasconi, sul fmn 128,

BC 9 Lavatoio ottocentesco, sul fmn 28,

BC 10 Lavatoio pubblico alimentato da sorgente, sul fmn 372.

c) Qualsiasi intervento sugli edifici e manufatti sopra elencati dovrà tendere a salvaguardare e valorizzare le loro componenti tipologiche e morfologiche, in particolare consolidando o ripristinando gli elementi costruttivi e architettonici originari.

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

d) Ai sensi dell'articolo 22 della Legge sulla protezione dei beni culturali, a tutela dei beni culturali d'interesse cantonale, sono istituiti i seguenti perimetri di rispetto dei monumenti, indicati nel piano del paesaggio:

- perimetro di rispetto della Chiesa parrocchiale di San Giovanni,

- perimetro di rispetto dell'Oratorio di Sant'Anna,

- perimetro di rispetto dell'Oratorio di San Martino vescovo.

Entro i perimetri di rispetto sopra elencati non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione dei beni culturali.

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. 36 Beni archeologici e zone d'interesse archeologico**

a) Beni archeologici

I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio comunale 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 cpv1).

Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15 cpv2).

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 cpv3).

#### b) Zone d'interesse archeologico

Nel piano del paesaggio, sono delimitate le zone d'interesse archeologico, denominate colle di San Martino e zona Castello.

Tali zone sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art 34-39).

Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone d'interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi formulari dovranno riportare l'indicazione zona d'interesse archeologico.

L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

### **Art. 37 Zone di pericolo balistico**

Nella planimetria rappresentata nell'allegato 1, in appendice alle presenti norme, sono segnalate le seguenti zone di pericolo derivanti dalla presenza del poligono di tiro:

- \* zona 1: campo di tiro
- \* zona 2: terreno adiacente laterale
- \* zona 3: terreno discosto laterale
- \* zona 4: area paracolpi

Valgono le seguenti disposizioni:

- \* nelle zone 1, 2 e 4 è vietato ogni tipo di edificazione incompatibile con l'utilizzo e le attività connessi con il poligono di tiro regionale.
- \* eventuali costruzioni nella zona 3 ed eventuali nuove piantagioni nelle zone 1 e 2 sono subordinate a verifiche di compatibilità concordate con gli organi competenti del Dipartimento militare federale.

### **Art. 38 Deroghe**

Oltre alle specifiche deroghe previste dagli articoli 6 (punti 2 e 3), 10 (punto 1), 14, 17, 26 (punto 1), 27 (punto 2.2), il Municipio può concedere deroghe alle disposizioni delle presenti norme.

La concessione della deroga è subordinata alle seguenti condizioni cumulative:

- \* esistenza di una situazione eccezionale,
- \* rispetto delle finalità e dei concetti operativi del piano regolatore,
- \* rispetto dell'interesse pubblico,
- \* rispetto degli interessi dei proprietari limitrofi.

La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente concedendo la

licenza edilizia.

# Allegati

## Abbreviazioni

<b>LAC</b>	Legge d'applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero del 18.4.1911
<b>LALIA</b>	Legge cantonale d'applicazione della LIA del 2.4.1975
<b>LALPT</b>	Legge cantonale d'applicazione della LPT del 23.5.1990
<b>LE</b>	Legge edilizia cantonale del 13.3.1991
<b>LIA</b>	Legge federale contro l'inquinamento delle acque dell'8.10.1971
<b>LPA</b>	Legge federale sulla protezione dell'ambiente del 7.10.1983
<b>LPT</b>	Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22.6.1979
<b>LFO</b>	Legge forestale cantonale del 4 ottobre 1991
<b>OIF</b>	Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico del 15.12.1988
<b>OPT</b>	Ordinanza sulla pianificazione del territorio del 2.10.1989
<b>PR</b>	Piano regolatore
<b>RALE</b>	Regolamento d'applicazione della LE del 9.12.1992
<b>RLALPT</b>	Regolamento d'applicazione della LALPT del 29.1.1991
<b>fmn</b>	fondo mappale numero
<b>VSS</b>	Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (Unione svizzera dei professionisti della strada)
<b>UFAEG</b>	Ufficio federale delle acque e della geologia

## Tabella delle altezze

EDIFICIO DEMOLIBILE E RICOSTRUIBILE	
17C	altezza massima m 8.00, misurata verso la contrada, in corrispondenza dell'angolo confinante con il giardino sub g
21C	altezza massima m 8.00, misurata verso la contrada, in corrispondenza dell'angolo confinante con il fmn 19
23 28A	altezza non superiore a quella delle costruzioni attualmente esistenti
29A	altezza massima m 8.00, misurata verso la contrada, in corrispondenza dell'angolo confinante con il corpo edilizio sub B, soggetto a vincolo conservativo, sul fmn 30
29B	altezza massima m 8.00, misurata verso la contrada, in corrispondenza dell'angolo confinante con l'attuale corpo edilizio sub A, esistente sul medesimo fondo
32C	altezza massima m 8.00, misurata verso la contrada, a confine con il corpo edilizio sub B, esistente sul medesimo fondo
38A	altezza massima m 8.00, misurata verso la contrada, a confine con il fmn 32
44C,D,E 47A	altezza non superiore a quella attuale della costruzione sub A del fmn 47
49A	altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio sub A, soggetto a vincolo conservativo sul fmn 50
53A	altezza non superiore alla quota della linea di gronda della parte edilizia contigua, soggetta a vincolo conservativo
53C	altezza non superiore alla quota della linea di gronda del corpo edilizio sub B, soggetto a vincolo conservativo sul fmn 55
56A	
54E 58B	altezza non superiore a quella delle costruzioni attualmente esistenti
58B	altezza massima m 8.00, misurata verso la contrada sulla facciata sud-ovest
57	altezza massima m 8.00, misurata verso la contrada, a confine con il fmn 58
90A	altezza massima m 8.00, misurata dalla quota attuale del percorso d'accesso sub e
80 83 84A,B,D 85 86B 87A	altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio sub C, soggetto a vincolo conservativo sul fmn 84
89A	altezza non superiore alla quota della linea di gronda della parte edilizia contigua, soggetta a vincolo conservativo
243A,L	altezza non superiore alla quota della facciata nord-est della parte edilizia contigua, soggetta a vincolo conservativo
243E	Altezza massima m 8.00 misurata dalla quota del terreno sistemato sub g

AREA EDIFICABILE A COMPLETAMENTO DEL TESSUTO EDILIZIO TRADIZIONALE	
10B,C,D,f,h	altezza non superiore alla quota della linea di gronda della facciata nord ovest dell'edificio sub A, soggetto a vincolo conservativo sul medesimo fondo
16B,d	altezza non superiore alla quota della linea di gronda della facciata nord dell'edificio sub A, soggetto a vincolo conservativo sul medesimo fondo
17D,e,f	altezza non superiore alla quota della linea di gronda della facciata nord dell'edificio sub A, soggetto a vincolo conservativo, sul fmn 22
44B,f 45B,C,d	altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio sub A, soggetto a vincolo conservativo, sul fmn 50
44g 47d	Altezza non superiore alla quota da mantenere della linea di gronda attuale dell'edificio sub A del fmn 47
90C,d,f	altezza massima m 8.00, misurata dalla quota attuale del percorso d'accesso sub e
243g	altezza non superiore alla quota della linea di gronda della parte edilizia contigua soggetta a vincolo conservativo

# Zone di pericolo balistico

