



*Comune di Cademario*

---

# **Norme di attuazione del piano regolatore di Cademario**

**(versione aggiornata alla decisione del CdS del 08.07.2020)**



## INDICE

<i>Comune di Cademario</i> .....	<b>I</b>
<b>INDICE</b> .....	<b>II</b>
<b>I. NORME INTRODUTTIVE</b> .....	<b>1</b>
Art. 1 Base legale - Legislazione applicabile .....	1
Art. 2 Compensorio .....	1
Art. 3 Componenti .....	1
<b>II. NORME EDILIZIE GENERALI</b> .....	<b>2</b>
Art. 4 Condizioni per l'edificabilità .....	2
Art. 5 Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone .....	2
Art. 6 Sistemazione del terreno .....	2
Art. 7 Definizioni .....	3
1. Definizioni .....	3
2. Lunghezza della facciata .....	3
3. Indice di edificabilità .....	3
4. Linea d'arretramento .....	3
5. Linea di costruzione .....	3
6. Molestia .....	4
7. Costruzioni accessorie .....	4
8. Ripristino .....	4
9. Strade private aperte al pubblico transito .....	4
10. Accessi .....	4
Art. 8 Distanze .....	5
1. Distanze tra edifici .....	5
1.1. Caso particolare verso edifici sorti prima dell'adozione del PR .....	5
2. Distanze verso i confini .....	5
2.1. Contiguità ed edificazione a confine .....	5
2.2. Convenzione tra privati .....	5
2.3. Deroga alla distanza da confine per sopraelevazione di edifici esistenti .....	6
2.4. Distanze per le costruzioni nel nucleo di vecchia formazione (NV: art. 40) .....	6
3. Distanze verso le strade e le piazze .....	6
4. Distanza verso l'area forestale .....	7
5. Distanze verso i corsi d'acqua .....	7
Art. 9 Opere esterne ai fabbricati e loro aspetto esteriore .....	7
1. Recinzioni .....	7
2. Muri di cinta e cancellate .....	7
3. Siepi vive, cinte .....	7
4. Assiti, cinte di fortuna .....	8
5. Accessi dall'area pubblica .....	8
6. Opere di cinta verso privati .....	8
7. Tubazioni esterne .....	8

Art. 10	Autorimesse e posteggi .....	9
Art. 11	Aree di svago.....	10
Art. 12	Costruzioni di strade private aperte al pubblico transito .....	10
Art. 13	Edificazioni a cavallo di confini .....	10
Art. 14	Edificazioni nell'area soggetta ad obblighi di arretramento.....	10
Art. 15	Tetti a falde .....	11
Art. 16	Opere sotterranee .....	11
Art. 17	Misure di sicurezza nelle costruzioni e provvedimenti.....	11
Art. 18	Indici e loro utilizzazioni .....	11
Art. 19	Depositi .....	12
<b>III. NORME E DISPOSIZIONI EDIFICATORIE PARTICOLARI.....</b>		<b>13</b>
Art. 20	Finalità.....	13
Art. 21	Elenco delle zone .....	13
	Zona SB - Zona speciale Belsito .....	13
<b>A. PIANO DEL PAESAGGIO.....</b>		<b>14</b>
Art. 22	Definizione .....	14
Art. 23	Area forestale (BO).....	14
Art. 24	Zona agricola.....	14
Art. 25	Territorio senza destinazione specifica.....	15
Art. 26	Zona di protezione della Chiesa di S. Ambrogio .....	15
Art. 27	Aree di protezione della falda freatica e delle sorgenti.....	15
Art. 28	Oggetti culturali .....	16
Art. 29	Zone di protezione della natura.....	16
Art. 30	Zona di protezione del paesaggio.....	18
Art. 31	Elementi naturali protetti .....	20
Art. 32	Settori territoriali di compensazione ecologica.....	21
Art. 33	Settori territoriali di ripristino ecologico .....	21
Art. 34	Campeggi o simili .....	22
Art. 35	Zona di interesse archeologico.....	23
Art. 36	Gradi di sensibilità .....	23
Art. 37	Zone esposte a pericoli naturali .....	25
Art. 38	Edifici situati fuori zona edificabile (inventario).....	25
<b>B. PIANO DELLE ZONE .....</b>		<b>32</b>
Art. 39	Definizione .....	32
Art. 40	Zona del nucleo di vecchia formazione (NV) .....	32
Art. 41	Zona residenziale estensiva (R2) .....	34
Art. 42	Zona artigianale (Ar).....	35
Art. 43	Zona speciale Kurhaus (SK) .....	36
Art. 44	Zona speciale Belsito (SB) .....	38
Art. 45	Zona speciale Prévât (SP) .....	39
Art. 45bis	Zona speciale alberghiera ZSA .....	41
Art. 46	Zona speciale Monastero ZSM .....	41
Art. 47	Aparthotel.....	42
Art. 48	Regolamentazione delle residenze secondarie .....	42

<b>C. PIANO DEL TRAFFICO .....</b>	<b>43</b>
Art. 49 Finalità - Contenuto.....	43
<b>D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO .....</b>	<b>45</b>
Art. 50 Finalità.....	45
Art. 51 Zona per attrezzature e costruzione d'interesse pubblico (AP-EP).....	45
Art. 52 Attrezzature d'interesse pubblico AP - Comune .....	46
Art. 53 Costruzioni d'interesse pubblico EP - Comune.....	46
Art. 54 Attrezzature d'interesse pubblico AP - altri Enti.....	47
Art. 55 Costruzioni d'interesse pubblico EP- altri Enti .....	47
<b>E. PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI.....</b>	<b>48</b>
Art. 56 Finalità - Contenuto.....	48
<b>IV. NORME FINALI.....</b>	<b>49</b>
Art. 57 Deroghe.....	49
Art. 58 Penalità e ricorsi.....	49
Art. 59 Revoca della licenza.....	49
Art. 60 Entrata in vigore.....	49
 <b>COMMENTARIO AL PIANO DEL PAESAGGIO</b>	
Art. 22 Definizione.....	1
Art. 23 Area forestale (BO).....	1
Art. 24 Zona agricola.....	1
Art. 25 Territorio senza destinazione specifica.....	1
Art. 26 Zona di protezione della Chiesa di S. Ambrogio .....	1
Art. 27 Aree di protezione della falda freatica e delle sorgenti.....	1
Art. 28 Oggetti culturali .....	2
Art. 29 Zone di protezione della natura.....	2
Art. 30 Zone di protezione del paesaggio.....	2
Art. 31 Elementi naturali protetti .....	3
Art. 32 Settori territoriali di compensazione ecologica.....	3
Art. 33 Settori territoriali di ripristino ecologico .....	4
Art. 34 Campeggi o simili .....	5
Art. 35 Zona d'interesse archeologico .....	5
Art. 36 Gradi di sensibilità .....	5
Art. 37 Zone di pericolo .....	5
Art. 38 Edifici situati fuori zona edificabile (inventario).....	5

## I. NORME INTRODUTTIVE

### Art. 1 Base legale - Legislazione applicabile

1. Il piano regolatore comunale si fonda sulla legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), sulla legge d'applicazione cantonale (LALPT) e sulla legge federale protezione dell'ambiente (LPA).
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la legislazione edilizia e quella sulla pianificazione del territorio cantonali nonché le legislazioni federali applicabili alla materia ed in particolare sulla protezione della natura e del paesaggio, delle foreste, delle acque e di protezione dell'ambiente.

### Art. 2 Comprensorio

Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio comunale di Cademario.

### Art. 3 Componenti

- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
  - il piano del paesaggio
  - il piano delle zone
  - il piano del traffico
  - il piano delle attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico
  - il piano indicativo dei servizi pubblici (servizi tecnologici)
- b) delle presenti norme di attuazione
- c) della relazione tecnico-economica, con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi di attuazione (piano di attuazione).

## II. NORME EDILIZIE GENERALI

### Art. 4 Condizioni per l'edificabilità

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

- a) se è situato in una zona dichiarata edificabile secondo il piano regolatore
- b) se è urbanizzato ai sensi della legislazione federale sulla pianificazione del territorio

### Art. 5 Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone

1. I siti ed i paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano scala 1 : 5'000 stabilito dal Dipartimento ed approvato dal Consiglio di Stato.
2. Le costruzioni, le ricostruzioni ed ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e da salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale.

### Art. 6 Sistemazione del terreno

1. La sistemazione del terreno è intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale dello stesso.
2. La sistemazione del terreno può essere ottenuta con la formazione di muri di sostegno, di controriva o di terrapieni di un'altezza non superiore a 1.50 m.
3. In casi eccezionali, per necessità tecniche o costruttive, il Municipio può concedere una deroga all'altezza soprammenzionata fino ad un'altezza massima di 2.50 m. In tal caso, la misura eccedente i m 1.50 é conteggiata nell'altezza del fabbricato. Possono essere imposte le misure necessarie al fine di un corretto inserimento nel paesaggio e segnatamente interventi di mascheramento per la parte eccedente l'altezza di 1.50 m.
4. I muri di sostegno e controriva sono assimilati ad opere di cinta e non sono sottoposti alle disposizioni sulle distanze dal confine e dall'area pubblica per edifici nei limiti dell'altezza massima ammessa (fino a 2.50 m in casi eccezionali).

5. Ai muri di sostegno e di controriva possono essere aggiunte delle opere di cinta con rete metallica, cancellate in ferro o siepi vive nei limiti di un'altezza complessiva di 2.50 m (inclusa quella del muro sottostante).  
L'altezza massima ammessa dell'opera di cinta deve essere compatibile con le esigenze di salvaguardia della visibilità.
6. E' riservato l'esame di competenza dell'Autorità cantonale.

## **Art. 7 Definizioni**

### **1. Definizioni**

Definizioni contenute nella legge edilizia per le definizioni dell'indice di sfruttamento (Is), dell'indice di occupazione (Io), della superficie utile lorda (SUL), della superficie edificata (SE), della superficie edificabile (SEF), 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 RLE e della LALPT.

### **2. Lunghezza della facciata**

La lunghezza della facciata è la misura del lato del rettangolo parallelo al confine e che circonda l'edificio.

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate dell'edificio, le cui distanze da confine siano almeno pari ai 2/3 dell'altezza dell'edificio stesso.

### **3. Indice di edificabilità**

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

$$Ie = \frac{\text{Volume SIA della costruzione}}{\text{SEF}}$$

### **4. Linea d'arretramento**

La linea d'arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'opera a cui è riferita; essa deve essere rispettata tanto nelle nuove costruzioni quanto nelle ricostruzioni.

### **5. Linea di costruzione**

La linea di costruzione indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni.

## 6. **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 alterano il modo di vivere nell'abitato non provocando effetti ed in special modo non implicando immissioni sostanzialmente diverse da quelle derivanti dall'abitare.
- b) Poco moleste sono di regola tutte le attività di carattere artigianale, che si svolgono solo di giorno o le cui eventuali immissioni sono solo di natura aleatoria.
- c) Moleste sono tutte le altre attività non contemplate nei precedenti capoversi.
- d) Si richiama inoltre l'obbligo di attenersi alla Legge federale sulla protezione dell'ambiente ed alle relative Ordinanze d'applicazione.

## 7. **Costruzioni accessorie**

Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale, che:

- a) non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale
- b) non siano più alte di 2.70 m e non siano superiori a 35.00 mq di SE. Le costruzioni accessorie entrano nel computo della SE. Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine se senza aperture o ad una distanza di almeno 1.50 m se con aperture.  
Esse devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:
  - a confine o a 3.00 m da edifici esistenti senza aperture
  - a 4.00 m da edifici esistenti con aperture

## 8. **Ripristino**

Conservazione o rimessa nelle condizioni originali dei caratteri architettonici della struttura edilizia (volume, partiti, tecnologie, materiali) e dei relativi elementi costruttivi e decorativi di rilievo (volte, soffitti, stipiti di porte e finestre, pavimenti, camini, ecc.).

## 9. **Strade private aperte al pubblico transito**

Per strada privata si intende il sedime di proprietà privata adibito al traffico veicolare pedonale in genere, collegante due strade o proprietà pubbliche, o munito di piazza finale di giro adeguata alle esigenze dei servizi pubblici.

## 10. **Accessi**

Ogni entrata da un fondo in area pubblica, piazze o strade private aperte al pubblico transito, è considerata accesso.

Si richiama l'art. 47 della Legge sulle strade del 23 marzo 1983.

## Art. 8 Distanze

### 1. Distanze tra edifici

- a) La distanza minima tra due edifici su fondi contigui deve essere almeno uguale alla somma delle distanze richieste per ogni edificio dallo stesso confine.
- b) La distanza tra edifici situati sullo stesso fondo deve essere calcolata come alla precedente lettera a) e riferita ad un confine ideale.

#### 1.1. Caso particolare verso edifici sorti prima dell'adozione del PR

La distanza "tra edifici" verso una costruzione sorta prima dell'entrata in vigore del PR (ad esclusione della zona NV) deve essere di almeno 6.00 m, ritenuto che la distanza minima dal confine del fondo sia rispettata.

### 2. Distanze verso i confini

- a) La distanza minima di un edificio dal confine del fondo adiacente è stabilita in funzione dell'altezza dell'edificio stesso come segue:
  - altezza fino a 4.00 m : distanza minima 3.00 m
  - altezza fino a 8.00 m : distanza minima 4.00 m
- b) Se la lunghezza della facciata (vedi art. 7.2. - Definizioni) verso il confine è superiore a 12.00 m, la distanza minima prevista deve essere aumentata in ragione di 1/5 della maggior lunghezza della facciata e questo fino a che la distanza raggiunga la misura uguale ai 2/3 dell'altezza del fabbricato.

#### 2.1. Contiguità ed edificazione a confine

L'edificazione in contiguità ad edifici esistenti è ammessa alla condizione che le norme di zona non la vietino.

L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire in contiguità o che assume a suo carico l'intera distanza tra edifici.

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

#### 2.2. Convenzione tra privati

Il Municipio può rilasciare licenze edilizie in deroga alle distanze da confine con il consenso del proprietario contiguo ed alla condizione che restino garantite le distanze minime tra edifici.

L'accordo viene iscritto nel registro degli indici.

### **2.3. Deroga alla distanza da confine per sopraelevazione di edifici esistenti**

Nel caso particolare di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, ad esclusione della zona NV, le distanze dai confini, rispettivamente dagli edifici esistenti, possono essere mantenute in deroga a quelle stabilite da queste norme d'attuazione, alle condizioni che le distanze minime tra gli edifici siano almeno di 6.00 m, e che tutte le altre disposizioni di PR siano rispettate.

### **2.4. Distanze per le costruzioni nel nucleo di vecchia formazione (NV: art. 40)**

1. Le costruzioni nel nucleo di vecchia formazione (NV) possono sorgere a confine di un fondo adiacente se senza aperture o ad una distanza di almeno 1.50 m se con aperture, rispettate *comunque* le seguenti distanze tra edifici:

- a) 3.00 m verso edifici esistenti senza aperture
- b) 4.00 m verso edifici esistenti con aperture

2. Per casi eccezionali (per la salvaguardia degli allineamenti in particolare) sono concesse distanze inferiori o superiori a quelle previste qualora non risultino lesi gli interessi dei terzi e previa approvazione da parte delle competenti Autorità cantonali.

### **3. Distanze verso le strade e le piazze**

- a) la distanza minima verso piazze, strade cantonali, comunali o consortili è determinata dalle linee di arretramento del PR
- b) Laddove le linee di arretramento non risultino dal PR, le nuove costruzioni devono sorgere alla distanza di almeno 10.00 m dall'asse delle strade principali secondo la legislazione federale sulla circolazione stradale e di almeno 7.00 m dall'asse delle altre strade pubbliche o aperte al pubblico e segnatamente dalle strade collettrici e di servizio, e di almeno 3.00 m dal ciglio dei sentieri e percorsi pedonali
- c) La distanza non può in ogni caso essere inferiore a 4.00 m dal ciglio della strada, rispettivamente dal filo esterno del marciapiede
- d) Le autorimesse aventi l'ingresso prospiciente a piazze, strade cantonali, comunali, consortili o private aperte al pubblico transito, devono avere una distanza minima di almeno 5.50 m verso il ciglio della strada, rispettivamente verso il filo esterno del marciapiede
- e) Solo in casi eccezionali il Municipio può concedere deroghe all'obbligo dell'arretramento verso le strade pubbliche o aperte al pubblico, ad eccezione delle strade cantonali che sono di competenza dell'Autorità cantonale

- f) La deroga del Municipio di cui alla precedente lettera e) deve essere approvata dal competente Dipartimento cantonale.

#### **4. Distanza verso l'area forestale**

- a) Tutte le costruzioni devono distare 10.00 m dal limite del bosco.
- b) Deroghe a tale distanza possono essere concesse dal Municipio in casi eccezionali qualora dovessero essere ostacolate in modo rilevante le possibilità edificatorie.
- c) In ogni caso la distanza dal limite del bosco dovrà essere di almeno 6.00 m.

#### **5. Distanze verso i corsi d'acqua**

La distanza di un edificio dal ciglio esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale degli alvei non corretti, deve essere di almeno 6.00 m. Eccezioni possono essere concesse di volta in volta dal Dipartimento dell'Ambiente.

### **Art. 9 Opere esterne ai fabbricati e loro aspetto esteriore**

#### **1. Recinzioni**

Le opere di cinta possono sorgere a confine con il fondo privato e con l'area pubblica. Tali opere possono sorgere a confine con le strade se non ne deriva pericolo per la circolazione. Le opere di cinta non sono tenute a rispettare i limiti di arretramento fissati dal PR. Gli spazi liberi fra gli edifici e le aree pubbliche devono essere tenuti in condizioni decorose.

Lungo le strade cantonali valgono pure, se più restrittivi, i disposti della legge sulla costruzione, sulla manutenzione e sull'uso delle strade cantonali.

#### **2. Muri di cinta e cancellate**

Se gli spazi fra gli edifici e le aree pubbliche sono delimitati con un muro, l'altezza dello stesso non potrà superare i 0.70 m.

Al muro potrà essere aggiunta una cancellata in ferro o, se il complesso estetico lo permette, di altro materiale idoneo, salvaguardata la visuale per il traffico, nei limiti di un'altezza massima totale di 1.50 m.

#### **3. Siepi vive, cinte**

Le siepi vive verso le aree pubbliche, le strade e le piazze non possono superare l'altezza massima di 0.80 m.

Esse devono essere mantenute in modo decoroso.

Le siepi vive possono essere vietate se pregiudicano la visibilità del traffico.

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

#### **4. Assiti, cinte di fortuna**

Le cinte formate da assiti, altri materiali pericolosi o dall'aspetto indecoroso verso le strade, le piazze e le aree pubbliche non sono ammesse neppure in via provvisoria. Sono riservati gli impianti di cantiere.

#### **5. Accessi dall'area pubblica**

Gli accessi di cui all'art. 7 cpv. 10 devono soddisfare ai seguenti requisiti:

- a) assicurare una buona visibilità ed evitare ogni intralcio alla sicurezza del traffico
- b) cancelli carrabili e portoni di autorimesse devono aprirsi verso l'interno delle proprietà pubbliche o private e devono essere arretrate di almeno 5.50 m dal ciglio delle strade o piazze, rispettivamente dal filo esterno dei marciapiedi
- c) la pendenza massima degli accessi, più particolarmente delle rampe d'accesso, non deve superare il 5% per i primi 4.00 m di profondità dall'area pubblica
- d) di regola, accessi privati lungo strade cantonali non vengono autorizzati; possono essere concesse deroghe solo nei casi in cui detti accessi risultano altrimenti impossibili.

#### **6. Opere di cinta verso privati**

1. L'altezza delle opere di cinta verso privati non deve superare gli 1.50 m.
2. I muri di cinta o elementi pieni non devono superare l'altezza massima di 0.70 m e possono essere sormontati da rete metallica, legno, cancellate o siepi vive alla condizione che l'altezza totale non superi i m 1.50.

#### **7. Tubazioni esterne**

Lungo i muri degli edifici confinanti con l'area pubblica, con zone gravate da servitù di arretramento o di espropriazione o con area privata destinata a pubblico passaggio, è vietato far sboccare tubazioni conducenti fumo, vapore o liquidi di qualsiasi natura, compresa l'acqua piovana.

La posa delle suddette tubazioni lungo le pareti esterne è comunque vietata fino all'altezza di 4.00 m.

**Art. 10 Autorimesse e posteggi**

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS (Unione dei Professionisti Svizzeri della strada). In particolare:
  - a) **abitazioni**  
1 posto ogni appartamento; in ogni caso 1 posto ogni 100 mq o frazione superiore a 100 mq di superficie utile lorda
  - b) **uffici e negozi**  
1 posto ogni 30 mq di superficie utile lorda di uffici ed 1 posto ogni 30 mq di superficie utile netta di negozi
  - c) **laboratori, fabbriche, depositi**  
il numero dei posti è determinato caso per caso in proporzione al personale occupato. Di regola vale la norma di 1 posto per ogni dipendente
  - d) **alberghi**  
1 posto ogni 2.5 letti
  - e) **motels**  
1 posto ogni camera
  - f) **ristoranti e bar**  
1 posto ogni 4 posti a sedere o 8.00 mq di superficie utile lorda
  - g) **sale di spettacolo**  
1 posto ogni 5 posti a sedere
  - h) **scuole**  
1 posto ogni aula di classe
  - l) **ospedali, cliniche**  
1 posto ogni 5 letti
2. Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici ambientali del nucleo.  
In questi casi il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

**Art. 11 Aree di svago**

1. Per edifici d'abitazione con più di cinque appartamenti deve essere sistemata sul fondo privato un'area di svago pari almeno al 15% della superficie utile lorda, soleggiata e discosta dal traffico, dotata di adeguata vegetazione, da destinare durevolmente a tale scopo.
2. Ove sia possibile, il Municipio può imporre la creazione di aree di svago che servono contemporaneamente a più edifici d'abitazione.
3. Se la creazione di aree di svago private risulti oggettivamente impossibile, il proprietario è tenuto a corrispondere al Comune un contributo del 25% del costo di costruzione dell'area di svago, compreso il valore del terreno.

**Art. 12 Costruzioni di strade private aperte al pubblico transito**

Le strade private devono essere concepite in modo tale che, in caso di lottizzazione, tutte le nuove particelle siano convenientemente servite. Il numero di accessi alle strade pubbliche deve essere limitato al minimo indispensabile. Si richiama la Legge sulle strade del 23 marzo 1983.

**Art. 13 Edificazioni a cavallo di confini**

Costruzioni a cavallo di confini sono ammesse solo se sia provato che è in corso la procedura di riunione dei fondi.

**Art. 14 Edificazioni nell'area soggetta ad obblighi di arretramento**

1. I riattamenti o la sistemazione di stabili esistenti, come pure qualsiasi esecuzione di costruzioni secondarie (distributori di benzina, rampe, scalinate, posteggi e simili) o di costruzioni seminterrate o sotterranee nell'area compresa tra il confine dell'area pubblica comunale e la linea d'arretramento o nella distanza minima di confine, ad eccezione delle opere di manutenzione, sono soggetti a speciale autorizzazione del Municipio.
2. L'esecuzione delle opere di cui al primo capoverso può essere autorizzata dal Municipio dietro speciale convenzione da sottoscrivere dal proprietario, che escluda, in

particolare, la pretesa di ogni indennità nel caso d'espropriazione dell'area medesima a seguito d'allargamenti stradali o altra esecuzione d'opera pubblica.

#### **Art. 15 Tetti a falde**

Di regola i tetti a falde non devono avere una pendenza superiore al 30%. La copertura dei tetti a falde deve essere eseguita con tegole o coppi di laterizio color rosso.

#### **Art. 16 Opere sotterranee**

Il Comune può costruire nei terreni destinati alle future strade e sulle zone d'espropriazione previste dal PR condutture e manufatti sotterranei (ad es. fognatura, acqua potabile, cavi elettrici) o opere di preparazione per le costruzioni previste risarcendo integralmente ai proprietari i danni che ne risultano.

#### **Art. 17 Misure di sicurezza nelle costruzioni e provvedimenti**

1. Il proprietario è responsabile verso i terzi per ogni conseguenza derivante dalle opere eseguite o in corso d'esecuzione. In particolare il proprietario, il direttore dei lavori e le imprese esecutrici - o gli incaricati dell'esecuzione dell'opera - sono responsabili del cantiere e dei posti di lavoro per tutte quelle misure atte a salvaguardare l'incolumità dei propri dipendenti e dei terzi ed a ridurre al minimo gli inconvenienti per rumori, scosse, esalazioni, polvere, ecc.
2. In caso di inosservanza di tali norme il Municipio può ordinare la sospensione dei lavori sino all'adozione da parte dei responsabili dei necessari provvedimenti.

#### **Art. 18 Indici e loro utilizzazioni**

1. Gli indici di sfruttamento e di occupazione sono stabiliti come indici massimi: non vi è quindi obbligo alla realizzazione totale degli indici previsti per le diverse zone.
2. Lo sfruttamento massimo è inoltre subordinato alle limitazioni d'altezza ed alle distanze prescritte.
3. 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 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 RF.

L'operazione è iscritta nel registro comunale degli indici.

**Art. 19      Depositi**

Nel territorio comunale sono vietati il deposito e le discariche di materiali di qualsiasi genere. Eccezioni possono essere accordate dal Municipio d'intesa con l'Autorità cantonale, se non si oppongono interessi preponderanti e sulla base di una domanda di costruzione. E' riservata la facoltà al Cantone di designare aree di deposito o discariche localizzate da una pianificazione di ordine sovracomunale.

### III. NORME E DISPOSIZIONI EDIFICATORIE PARTICOLARI

#### Art. 20 Finalità

La divisione del territorio comunale in zone è stabilita dal piano del paesaggio e dal piano delle zone, che ne precisa i caratteri, i tipi di costruzione, i requisiti ed i vincoli edificatori.

#### Art. 21 Elenco delle zone

Sono stabilite le seguenti zone:

- A. Area BO - Area forestale (indicativa)  
Zona A - Zona agricola  
Territorio senza destinazione specifica  
Zona di protezione della Chiesa di S. Ambrogio
  
- B. Zona NV - Zona del nucleo di vecchia formazione  
Zona R2 - Zona residenziale estensiva  
Zona AR - Zona artigianale  
Zona SK - Zona speciale Kurhaus  
Zona SB - Zona speciale Belsito  
Zona SP - Zona speciale Prévât  
Zona ZSA - Zona speciale alberghiera  
Zona ZSM - Zona speciale Monastero
  
- C. Zona AP - EP - Zona per attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico

## **A. PIANO DEL PAESAGGIO**

### **Art. 22 Definizione**

Il piano del paesaggio stabilisce il genere d'utilizzazione del territorio non edificabile e precisa i vincoli di protezione paesaggistica all'interno dello stesso.

### **Art. 23 Area forestale (BO)**

1. L'area forestale inserita nel piano a titolo indicativo è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.
2. In caso di dissodamento la superficie sottratta all'area forestale è attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'Autorità competente.
3. Nel caso in cui l'Autorità forestale non riconosca più il carattere boschivo ad una superficie indicata "area forestale" dal PR, la stessa sarà considerata attribuita alla zona d'utilizzazione più affine ad essa limitrofa.
4. L'attribuzione ad una zona edificabile di superfici esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è invece soggetta a variante di PR.

### **Art. 24 Zona agricola**

1. La zona agricola, comprende i terreni idonei all'utilizzazione agricola ed i terreni che, nell'interesse generale, devono essere utilizzati dall'agricoltura.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se sono necessari per l'attività agricola.
3. Le eccezioni in conformità degli art. 24 LPT e 9-15 DEPT sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi ed alle esigenze della gestione agricola del territorio.
4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

**Art. 25 Territorio senza destinazione specifica**

Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali non sono previste utilizzazioni ed obiettivi pianificatori particolari.

Tutto questo territorio è soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della legislazione cantonale d'applicazione.

**Art. 26 Zona di protezione della Chiesa di S. Ambrogio**

1. E' istituita una zona di protezione della Chiesa di S. Ambrogio e del suo intorno.
2. La zona di protezione ha lo scopo di tutelare il monumento d'importanza cantonale, considerato il suo alto valore monumentale e storico.
3. Sul piano la zona è indicata con un perimetro a punti; essa comprende l'area di esclusione dell'edificazione e l' area edificabile.
4. Nella zona di protezione non potranno avvenire trasformazioni dello stato fisico esistente senza l'autorizzazione del Dipartimento dell'Ambiente.
5. Nell'area di esclusione dell'edificazione sono ammesse piccole modifiche della conformazione del terreno se non in contrasto con gli obiettivi sanciti dal presente decreto.
6. Eventuali costruzioni concesse in conformità delle eccezioni previste dall'art. 24 della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) dovranno inoltre rispettare la linea d' arretramento indicata sul piano.

**Art. 27 Aree di protezione della falda freatica e delle sorgenti**

1. Per le sorgenti ed i pozzi di captazione le cui aree di protezione sono state definitivamente approvate dal C.d.S. conformemente all'art. 36 LALIA, sono applicabili le restrizioni all'impiego dei fondi, le misure di protezione e l'obbligo d'autorizzazione previsti dalle "Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque sotterranee" emanate dall'Ufficio federale per la protezione dell'ambiente dell'ottobre 1977 (aggiornamento 1982).
2. Le misure di risanamento sono fissate dalla Sezione Protezione Acque del Dipartimento dell'Ambiente.

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

### Art. 28 Oggetti culturali

1. Gli oggetti culturali segnalati sul PR sono:
- |   |                  |      |
|---|------------------|------|
| - Chiesa Parrocchiale                       | mapp. 223        | N. 1 |
| - Chiesa di S. Ambrogio                     | mapp. 581        | N. 2 |
| - L'area del Cimitero adiacente alla Chiesa | mapp. 582-583    | N. 3 |
| - Cappella in località Ceta                 | mapp. 354        | N. 4 |
| - La casa d'abitazione nel nucleo           | mapp.101-102-103 | N.5  |
| - Cappelletta, località Propriano           |                  | N. 6 |
| - Cappelletta, località Segnadù             |                  | N. 7 |
| - Chiesetta di S. Bernardo, località Oro    |                  | N. 8 |
2. Costruzione significativa
- Costruzione al mapp. 35 all'interno del NV
3. In generale sono proibiti tutti gli interventi che potrebbero modificare o compromettere l'integrità ed il valore dei monumenti nonché tutti quelli che potrebbero ostacolarne la vista o deturpare l'ambiente circostante.  
Restano riservati i disposti della legislazione cantonale sui monumenti storici ed artistici.

### Art. 29 Zone di protezione della natura

1. Le zone di protezione della natura sono istituite ai sensi della Legislazione Federale sulla protezione della natura in particolare in base alla nuova Ordinanza di esecuzione del 16.01.1991, rispettivamente dell'art. 17 della Legge Federale sulla Pianificazione del Territorio.
2. Le zone di protezione della natura istituite ed indicate nei piani del paesaggio in scala 1:1'000 e 1:5'000 hanno per scopo la conservazione, la promozione o la tutela delle componenti naturalistiche nella loro configurazione, estensione spaziale e correlazioni funzionali.
3. Nelle zone di protezione della natura sono vietate tutte le attività all'infuori delle attività volte alla tutela, gestione e promozione degli elementi protetti; in particolare è vietato: cogliere o sradicare vegetali nonché catturare animali; effettuare colmature, discariche, concimazioni, eseguire scavi; immettere acque di scarico; alterare i corsi d'acqua, accendere fuochi o bruciare stame o altri scarti vegetali; campeggiare; erigere muri, recinzioni, linee aeree.

Il taglio, lo spostamento e la messa a dimora di nuove alberature è soggetto ad autorizzazione del Municipio.

Sono per contro ammesse e sostenute quelle attività volte ai fini della protezione, tutela o promozione della qualità e funzione dei siti.

In particolare viene sostenuto l'uso estensivo di tali zone:

- a) la zona di protezione della natura ZPN1 Agra che si estende al prato umido ed alla Bolla quali biotopi di riproduzione degli anfibi; essa si estende inoltre ad un settore di area forestale, luogo di rifugio degli anfibi fuori dal periodo di riproduzione ed al settore in cui sono presenti specie vegetali protette (orchidee). E' fatto obbligo di sfalciare il canneto ogni 4/5 anni ed il prato umido adiacente regolarmente ogni anno
  - b) la zona di protezione della natura ZPN2 Lisone si estende al prato e vegetazione igrofila (prato umido) presente a sud del corso d'acqua. E' fatto obbligo di sfalciare il prato regolarmente ogni anno, dopo la metà di ottobre
  - c) la zona di protezione della natura ZPN3 Prévât si estende all'alveo ed alle rive del corso d'acqua presente quali elementi formanti un corridoio ecologico. In questa zona, in eccezione ai divieti sopraesposti, lo stato del terreno potrà essere manomesso per la prevista formazione del parcheggio P11, conformemente alle indicazioni contenute nel Commentario al piano del paesaggio elaborato dal naturalista (allegato 9).
4. Responsabile del controllo delle zone protette è il Municipio che può avvalersi della consulenza di specialisti del ramo. In particolare, il Municipio è tenuto a verificare la corretta attuazione da parte del proprietario degli interventi di gestione prescritti, previo accordi con il proprietario stesso. In caso di mancata gestione conformemente ai disposti delle presenti norme, i proprietari dei fondi in zona di protezione della natura devono tollerare gli interventi di gestione pubblica degli elementi protetti secondo quanto disposto dall'art. 18 cpv. c)1-2-3 della Legge sulla protezione della natura.
  5. Trasgressioni alle disposizioni precedenti possono essere punite con l'ammenda, riservate le competenze cantonali.
  6. Gli interventi di ripristino naturalistico sono indicati nel piano del paesaggio e hanno per scopo il riscatto di particolari porzioni del territorio comunale in cui lo stato originario naturale è stato abusivamente manomesso.
  7. Nei settori di ripristino naturalistico dovranno essere eseguiti gli interventi indicati nel Commentario al piano del paesaggio dal naturalista (allegato 9).

8. E' fatto obbligo di gestione e cura regolare dei settori di ripristino naturalistico, così da assicurarne continuità vitale.
9. Il ripristino degli elementi naturali manomessi è ordinato dal Municipio e deve essere eseguito dal proprietario del fondo. In caso di mancato ossequio alle intimazioni, il proprietario dei fondi nei settori di ripristino deve tollerare gli interventi di gestione pubblica.

### **Art. 30      Zona di protezione del paesaggio**

1. Le zone di protezione del paesaggio istituite ed indicate nel piano del paesaggio in scala 1:1'000 e 1:5'000 hanno per scopo la tutela dei valori paesistici nel rapporto di equilibrio formale e funzionale presente.

2. Nelle zone di protezione del paesaggio sono ammessi solo gli interventi compatibili con la tutela dell'equilibrio paesistico presente. Le attività agricole svolte secondo l'uso tradizionale, come pascolo del bestiame, lo sfalcio e l'orticoltura, sono ammesse e promosse.

Non sono ammesse opere che modifichino lo stato naturale del terreno; in particolare sono vietati: scavi, colmature e discariche, incanalamenti o correzione dei corsi d'acqua; il taglio, lo spostamento e la messa a dimora di alberi e siepi è soggetto ad autorizzazione del Municipio.

Sono vietate murature in beton a vista e/o pietrame colato in malta di cemento come pure elementi prefabbricati; è vietata la creazione di barriere verdi con specie alloctone.

3. a) La zona di protezione ZPP1 Chiesetta di Ceta si estende all'area su cui sorgono la Chiesetta come pure gli affioramenti rocciosi quali elementi che permettono la lettura della formazione geomorfologica della zona (fenomeno delle glaciazioni).

In località Ceta sono poste le seguenti limitazioni a salvaguardia del paesaggio sui fondi qui di seguito elencati:

- mapp. 353. Per la parte segnalata sul piano N. 1a e 1b con tratteggio verde (ZPP1) viene escluso qualsiasi tipo di edificazione, lo stato fisico dei fondi non può essere modificato. Questa parte dei sedimi potrà comunque essere conteggiata negli indici
- mapp. 351-352-353-354-355. E' permessa unicamente la messa a dimora di singoli arbusti o alberelli di latifoglie indigeni a monte degli affioramenti rocciosi, mentre è espressamente vietata la recinzione con siepi di sempreverdi o altre siepi continue, come pure l'erezione di muretti anche solo di sostegno di maglia

a rete (a tale scopo si possono usare zoccoli di cemento con paletti singoli, come si trovano in commercio).

- b) La zona di protezione ZPP3 Agra si estende all'area che circonda la Bolla ed il canneto quale area aperta di pregio paesistico.
- c) La zona di protezione del paesaggio ZPP5 Roncaa si estende all'area coltivata a vigneto in alternanza a boschetti in cui sono presenti siepi, corsi d'acqua ed edifici rurali tradizionali.

4. Responsabile del controllo delle zone protette è il Municipio, che può avvalersi della consulenza di specialisti del ramo. In particolare, il Municipio è tenuto a verificare la corretta attuazione da parte del proprietario degli interventi di gestione prescritti. In caso di mancata gestione conformemente ai disposti delle presenti norme, i proprietari dei fondi in zona di protezione della natura devono tollerare gli interventi di gestione pubblica degli elementi protetti secondo quanto disposto dall'art. 18 cpv. c)1-2-3 della Legge sulla protezione della natura.
5. Trasgressioni alle disposizioni precedenti possono essere punite con l'ammenda. Restano riservate le leggi e le ordinanze della Confederazione, del Cantone e del Comune d'ordine superiore alla presente normativa.

### **Art. 31 Elementi naturali protetti**

1. Gli elementi naturali protetti sono istituiti ai sensi della legislazione federale sulla protezione della natura ed in particolare in base all'art. 18 e 21 ed in base alla nuova Ordinanza d'esecuzione del 16.01.1991.
2. Lo scopo dell'istituzione degli elementi protetti indicati nei piani del paesaggio in scala 1:1'000 e 1:5'000 è la tutela dei corsi d'acqua, delle rive e relativa vegetazione ripuale, delle siepi e dei boschetti, degli affioramenti rocciosi, dei muri a secco e degli alberi isolati o filari d'alberi come pure dei punti di vista presenti sul territorio comunale.
3. Sono vietati gli interventi volti ad eliminare o modificare gli elementi protetti.
4. E' fatto obbligo di gestione e cura regolare degli elementi protetti, così da assicurarne la continuità vitale.
5. Responsabile del controllo e della gestione di elementi naturali protetti è il Municipio che può avvalersi della consulenza di specialisti del ramo. I proprietari dei fondi in cui insistono elementi naturali protetti devono tollerare gli interventi di gestione pubblica degli elementi protetti secondo quanto disposto dall'art. 18 cpv. c)1-2-3 della Legge sulla protezione della natura.

**Art. 32 Settori territoriali di compensazione ecologica**

1. I settori di territorio oggetto di interventi di compensazione ecologica sono indicati nel piano del paesaggio e hanno per scopo il riscatto o la valorizzazione di particolari porzioni del territorio comunale per compensare la perdita di valori naturalistici in altre località destinate all'edificazione.
2. Nei settori di territorio oggetto di interventi di compensazione ecologica dovranno essere eseguiti gli interventi descritti nel Commentario al piano del paesaggio elaborato dal naturalista (allegato 9).
3. E' fatto obbligo di gestione e cura dei settori di compensazione ecologica creati con gli interventi di cui sopra, così da assicurarne la continuità vitale.
4. Responsabile ed Ente esecutore degli interventi è il Municipio che può avvalersi della consulenza di specialisti del ramo.  
Il Municipio, nella sua qualità di Ente esecutore, prenderà accordi con i proprietari dei fondi oggetto di compensazione e sostituzione di valori naturalistici persi.  
Detti proprietari dovranno tollerare gli interventi secondo i disposti dall'art. 18 cpv. c)1-2-3 della Legge sulla protezione della natura.

**Art. 33 Settori territoriali di ripristino ecologico**

1. I settori di ripristino ecologico sono istituiti ai sensi della Legislazione Federale sulla protezione della natura in particolare in base alla nuova Ordinanza di esecuzione del 16.01.1991, rispettivamente dell'art. 17 della Legge Federale sulla Pianificazione del Territorio.
2. I settori di ripristino istituiti dal piano del paesaggio hanno per scopo il riscatto di particolari porzioni del territorio comunale così da riportarle allo stato naturale precedente.
3. Nei settori di ripristino ecologico vengono considerati i seguenti punti:
  - a) ripristino dell'ambiente ripuale in località Lisone (segnalato nel piano N. 1a con una stella viola). In questa zona (sul mapp. 774, all'inizio della Val Maggiore) è stata effettuata una ripiena con materiale di scavo a ridosso e localmente con parziale invasione di un prato umido.  
Ogni intervento di deposito del materiale deve cessare e si deve inoltre procedere al ripristino di una situazione consona all'importanza del sito.  
Interventi di ripristino:
    - togliere il materiale edile e di scavo dalle sponde del corso d'acqua e dal prato umido

- mettere a dimora cespugli ed alberelli idonei: alno bianco, frassino, sambuco, corniolo, salice rosso, biancospino, rosa canina
  - ripristino del corso del torrente naturale laddove manomesso
- b)** sistemazione elementi che deturpano il paesaggio in località Lisone (segnalati nel piano N. 1a con colore viola). Quest'area è stata riempita con detriti edili e funge da ulteriore discarica per materiali nuovi invadendo l'alveo del ruscello. La ripiena ha un influsso negativo sullo sviluppo naturale del ruscello e della flora e fauna tipiche di ambienti di questo tipo per cui è fatto obbligo di ripristinare tale area come allo stato naturale eliminando almeno parte della discarica (tutto il materiale non inerte).  
Inoltre si dovranno piantare cespugli ed alberelli idonei [vedi cpv. a)] lungo il corso d'acqua
- c)** superfici da sfalciare. Vengono segnalati nei piani del paesaggio con contorno colorato. In quest'area il Comune si incarica di provvedere ad uno sfalcio annuale dei prati e pascoli esistenti qualora questo non venisse eseguito dai proprietari delle aree suddette
- 4.** E' fatto obbligo di gestione e cura regolare dei settori di ripristino ecologico, così da assicurarne la continuità vitale.
- 5.** Responsabile del controllo e della gestione dei settori di ripristino è il Municipio che può avvalersi della consulenza di specialisti del ramo.  
I proprietari dei fondi nei settori territoriali di ripristino ecologico devono tollerare gli interventi di gestione pubblica degli elementi protetti secondo quanto disposto dall'art. 18 cpv. c)1-2-3 della Legge sulla protezione della natura.

#### **Art. 34      Campeggi o simili**

Su tutto il territorio del Comune è bandito l'uso del suolo per la formazione di campeggi o simili, nonché il deposito di roulotte o simili.

### **Art. 35      Zona di interesse archeologico**

I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici del 26 gennaio 1942.

Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o di altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio, alla Polizia cantonale o all'Ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento dell'Ambiente.

Nel piano del paesaggio viene indicata una zona di interesse archeologico comprendente i mapp. 285-532-534-535-536. Ogni intervento di trasformazione dello stato fisico esistente entro la zona archeologica, va preliminarmente segnalato dal Municipio all'Ufficio monumenti del Dipartimento dell'Ambiente.

### **Art. 36      Gradi di sensibilità**

1. I gradi di sensibilità al rumore delle zone edificabili sono assegnati in base all'art. 43 dell'ordinanza federale contro l'inquinamento fonico.
2. I gradi di sensibilità al rumore delle singole zone di PR sono i seguenti:
  - grado I            zona speciale Kurhaus SK "Area edificabile per le strutture alberghiere e clinico-terapeutiche"
  - grado II            zona nucleo di vecchia formazione NV;  
zona speciale Kurhaus SK – tutto il comparto esclusa l'area;  
edificabile per le strutture alberghiere e clinico-terapeutiche;  
zona residenziale estensiva R2;  
zona speciale Belsito SB;  
zona speciale Prévât SP;  
zona speciale alberghiera ZSA;  
zona speciale monastero ZSM;  
zone EP (tutte);  
zona AP4-5-6-9-18-2;
  - grado III            zona artigianale AR;  
zona agricola;  
zone AP 1-7-10-11-12-13-14-15-16-17-19-20

3. Valgono i valori d'esposizione al rumore fissati dall'OIF.
4. Nuove costruzioni, modifiche o ampliamenti sostanziali di impianti che causano emissioni foniche sono autorizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di limitazione delle emissioni nocive per l'ambiente.  
In particolare gli impianti, come edifici, infrastrutture per il traffico, impianti tecnici degli edifici ed altre installazioni non mobili il cui esercizio provoca rumore esterno sono autorizzate se compatibili con la destinazione d'uso di zona e se le immissioni provocate rispettando i valori limite di pianificazione stabiliti per la zona. Per la valutazione delle emissioni bisogna tener conto anche dell'eventuale traffico indotto.
5. Per nuovi edifici posti lungo la strada cantonale, la domanda di costruzione dovrà essere corredata da una perizia fonica che dimostri il rispetto dei valori d'esposizione al rumore fissato dall'OIF.

### **Art. 37 Zone esposte a pericoli naturali<sup>1</sup>**

Le zone sono segnalate nell'apposita carta edita dall'Istituto scienze della terra. All'interno di tali zone il Dipartimento del territorio, nell'ambito dell'esame di sua competenza delle domande di costruzione, potrà richiedere l'allestimento di una perizia geologica.

### **Art. 38 Edifici situati fuori zona edificabile (inventario)**

Gli interventi nel territorio comunale fuori delle zone edificabili definito dalla scheda 8.5. del PD "Paesaggio con edifici ed impianti degni di protezione" devono mirare alla salvaguardia, al rispetto ed alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale, nonché alla tutela ed alla rivitalizzazione dell'attività viti-vinicola nella zona "Ronchi".

Gli edifici fuori zona edificabile sono stati attribuiti alle seguenti diverse categorie:

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

Gli interventi attuabili sugli edifici sono determinati dalla categoria cui è stato assegnato ciascun edificio. Fanno stato i seguenti documenti:

- tabella generale delle valutazioni (**allegato I**)
- valutazioni specifiche contenute nelle schede di ogni singolo edificio (**allegato II**): classificatori con schede e documentazione fotografica edificio per edificio

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.

A tale scopo fa stato la documentazione fotografica relativa al singolo edificio contenuta nell'inventario.

#### **1. Norme edilizie**

---

<sup>1</sup> Verificare in base ad approvazione 2005

L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è di principio esclusa. Le residenze primarie esistenti possono essere mantenute dagli attuali abitanti domiciliati (anche se non proprietari), ma in caso di alienazione e locazione esse dovranno essere destinate all'abitazione secondaria.

Deroghe possono essere concesse dal Municipio per la zona "Ronchi", unicamente per edifici situati in zone allacciate ai principali servizi tecnologici pubblici e per i quali non sia richiesto un ampliamento al momento del cambiamento di destinazione.

**1.1 Per la riattazione o la trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (categoria 1a-d):**

a) Gli interventi devono riflettere le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo

**b) Facciate**

I muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma originale.

Non è consentito l'innalzamento di muri perimetrali, se non per ristabilire la quota della corona originaria, o per permettere il rifacimento della copertura su quote uniformi o pendenze uniche. La costruzione di muri perimetrali perché pericolanti non è permessa: questi devono venire rinforzati onde permettere il mantenimento delle facciate originali.

Le pareti esterne in muratura di pietra originale vanno mantenute.

Pareti intonacate vanno eseguite con intonaci grezzi, non colorati.

Di regola finestre e prese di luce originali in facciata vanno mantenute.

Modifiche d'aperture sono ammesse solo in via eccezionale quando non sia assicurato un minimo di ventilazione e d'illuminazione.

Porte, finestre e gelosie di semplice disegno devono essere di legno naturale. E' permessa la verniciatura con prodotti d'imprimitura.

Inferriate e parapetti di facciata devono essere in ferro o in legno: in ambo i casi di semplice disegno o comunque riproducenti la situazione originaria.

**c) Aperture**

Nuove aperture, nel caso la trasformazione concessa lo richiedesse, dovranno assumere le dimensioni e le proporzioni di quelle degli edifici esistenti tipici nella zona.

**d) Balconi**

Non è ammessa la formazione di nuovi balconi o terrazze coperte.

**e) 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.

La copertura del tetto deve essere eseguita con coppi dove questo tipo di copertura sia preesistente, con coppi o tegole ondulate negli altri casi.

Se non vengono riutilizzati materiali esistenti, le coperture devono essere di colore rosso. Non è permessa la copertura con lamiera o lastre in fibrocemento liscio o ondulato.

Gronde, tubi pluviali, converse e scossaline, torrini di ventilazione e raccordi ai camini devono venir eseguiti in rame.

La posa di pannelli solari è ammessa purché non alteri l'immagine dell'edificio o del gruppo a cui appartiene. I pannelli dovranno avere superficie limitata e venir posati nella posizione visivamente meno percettibile.

La posa di lucernari di qualsiasi genere è esclusa.

**f) Ampliamenti**

La trasformazione di edifici meritevoli di conservazione (cat. 1a-d) non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 OPT). Una deroga per assicurare le minime esigenze di abitabilità può essere concessa da parte del Dipartimento.

Per la zona "Ronchi" l'edificazione di costruzioni elementari nelle immediate vicinanze o a ridosso degli edifici esistenti comporta l'obbligo d'interro delle stesse su almeno tre lati, laddove ciò sia possibile.

Dette costruzioni elementari, aventi una superficie non superiore a 10 m<sup>2</sup>, devono integrarsi in maniera da non deturpare il carattere architettonico dell'edificio esistente ed il suo inserimento nel paesaggio e ne devono riprendere, quando possibile, materiali e tipologia costruttiva.

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 e contenuti nell'inventario.

**g) Ricostruzioni**

La ricostruzione dei diroccati, dove è permesso (nuclei meritevoli di conservazioni) viene eseguita sul sedime del rispettivo diroccato. Valgono le stesse norme edilizie come per gli altri edifici. Nel caso in cui la costruzione originaria non dovesse più essere documentabile, le altezze e la direzione del colmo devono adeguarsi alle costruzioni vicine.

Gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sostanziali sugli edifici ammessi in base delle presenti norme.

- 1.2** Per gli edifici diroccati non ricostruibili (**categoria 2**): non è ammessa la ricostruzione di questi edifici.
- 1.3** Per gli edifici rustici già trasformati (**categoria 3**) valgono le seguenti disposizioni:  
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) e di recupero di parti originali.

Gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sugli edifici ammessi in base delle presenti norme.

- 1.4** Per gli altri edifici (**categoria 4**): gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a e art. 24 LPT.

## **2. Sistemazione esterna e tutela dell'esercizio dell'agricoltura**

Per i fondi attornianti o comprendenti gli edifici oggetto dell'inventario valgono le seguenti disposizioni:

- 2.1** E' dato obbligo ai proprietari di gestire i fondi in maniera di evitare al bosco di invaderli (generalmente basta uno sfalcio annuale delle superfici prative).  
Il Municipio può disporre nella zona "Ronchi" inclusa nel catasto viticolo che aree incolte vengano periodicamente ripulite a spese del proprietario.  
Aree vignate in cui venga a mancare un minimo di manutenzione, dovranno venir dissodate in maniera da escludere il pericolo del diffondersi di malattie.
- 2.2** La piantagione di vegetazione ornamentale deve limitarsi a specie locali. In particolare è vietata la messa a dimora nella zona "Ronchi" di alberi od arbusti riconosciuti come ospiti secondari di agenti parassitari della vite.
- 2.3** E' vietato erigere recinzioni se non in funzione di uno sfruttamento agricolo del fondo.

- 2.4** Siepi vive o coltivazioni a confine possono essere vietate se pregiudicano la visibilità del traffico su strade comunali.
- 2.5** I tradizionali muri in pietra a secco devono essere mantenuti, così come altri manufatti tradizionali quali fontane, cappelle, scalinate in pietra, ecc.
- 2.6** La sistemazione del terreno circostante non deve modificare percorsi storici esistenti. In particolare non possono venir deviati o sbarrati sentieri d'uso comune per l'attività agricola.
- 2.7** La sistemazione del terreno è finalizzata alla conservazione ed 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 dello stesso. In particolare non possono venir modificati i terrazzamenti nelle zone di produzione viticola, se non per renderne più agevole la coltivazione.  
In questo caso la struttura generale a terrazzi va comunque mantenuta.
- 2.8** I richiesti interventi di trasformazione non devono esigere la costruzione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 cpv. 3 OPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non dà contemporaneamente diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.
- 2.9** I proprietari e gli utenti di edifici trasformati, situati fuori dalle zone edificabili, devono tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio della viticoltura e dell'agricoltura in genere sui terreni circostanti.
- 2.10** A lato delle strade comunali d'accesso ai fondi è possibile la formazione di terrapieni o di rilevati ad uso posteggi. Queste aree dovranno integrarsi in maniera da non deturpare l'aspetto paesaggistico generale. La pavimentazione dovrà essere eseguita con materiali naturali (verde praticabile, terra battuta, ghiaia).
- 2.11** Le costruzioni elementari che non soggiacciono a licenza di costruzione o notifica, come ad esempio baracche ad uso deposito di attrezzi per la lavorazione dei fondi con superficie non superiore a 10 m<sup>2</sup>, devono integrarsi in maniera da non deturpare l'aspetto paesaggistico generale. In particolare è

vietata la formazione di costruzioni elementari in materiali ferrosi o sintetici (ad esempio baracche/autorimesse in lamiera).

### 3. Impianti tecnici

**3.1** Il sistema di smaltimento delle acque residuali è definito per ciascun edificio dell'inventario. Nel caso di "allacciamento alla canalizzazione comunale non opportuno e non esigibile", la richiesta di formazione di un pozzo perdente per lo smaltimento delle acque residuali deve essere accompagnata da una perizia che accerti l'idoneità del terreno allo smaltimento delle acque stesse (art. 13 lett. f RLE).

**3.2** La scelta del sistema di approvvigionamento idrico deve avvenire nel rispetto delle vigenti leggi in materia. L'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda l'approvvigionamento.

L'utilizzazione di acque di superficie o di acque sotterranee è soggetta ad autorizzazione; in caso di domanda di costruzione o di notifica di trasformazione l'istante dovrà produrre la relativa autorizzazione.

### 4. 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 domanda di costruzione dovrà essere comprensiva del rilievo fotografico completo dell'edificio documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione e dei piani (piante, sezioni e facciate) in scala 1:50 necessari alla comprensione del progetto, in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) dell'edificio esistente.

Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria ed i materiali che si intendono utilizzare.

Qualora ci fossero monumenti storici particolari (dipinti o altro) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda.

## **B. PIANO DELLE ZONE**

### **Art. 39 Definizione**

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

### **Art. 40 Zona del nucleo di vecchia formazione (NV)**

1. La zona NV (zona del nucleo di vecchia formazione - indicata con colore seppia) si estende agli agglomerati più antichi di particolare interesse ambientale.
2. In questa zona, sentito il preavviso dell'Autorità cantonale competente, sono ammessi nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti o trasformazioni, a condizione che si rispettino le caratteristiche strutturali e tipologiche preesistenti, nonché gli spazi liberi destinati ad orto.
3. Laddove si renda opportuna la conservazione omogenea dei caratteri morfologici ambientali, il Municipio può imporre la contiguità e l'edificazione a confine.
4. Nel caso di nuove costruzioni su fondi ineditati, le stesse devono inquadrarsi correttamente nell'ambiente naturale e costruito circostante. A tale scopo il Municipio può imporre l'esatta ubicazione, il volume costruibile fuori terra e l'altezza dell'edificio, nonché può stabilire le alberature d'alto fusto da piantare nella parte libera del sedime.
5. Nei casi invece di ricostruzione, di riattamento o di trasformazione è possibile ampliare il volume dell'edificio preesistente o esistente (ampliamento in verticale e orizzontale) nei limiti di un adeguato inserimento dal profilo estetico - architettonico e paesaggistico e secondo l'allineamento storico degli edifici circostanti.
6. Per la zona NV valgono inoltre le seguenti norme edificatorie particolari:
  - a) il tetto deve essere a falde

- b) la copertura del tetto deve essere eseguita con coppi o con tegole ondulate di colore rosso
- c) le murature esterne devono essere intonacate oppure costituite da pietrame a superficie irregolare e lasciato in vista
- d) i colori dell'intonaco devono adeguarsi a quelli già usati per gli edifici più rappresentativi del nucleo
- e) le aperture in facciata devono essere quadrangolari o rettangolari, quest'ultime disposte con il lato più lungo nel senso verticale
- f) le porte e le finestre, munite quest'ultime unicamente di gelosie, devono essere in legno lasciato naturale o verniciato
- g) le ringhiere in facciata devono essere in ferro o in legno: in ambo i casi di semplice disegno
- h) nei casi di ricostruzione, di riattamento o di trasformazione, gli elementi architettonici originali e caratterizzanti le facciate come balconi, loggiati, aperture, mensole, architravi, gronde, ecc. devono essere mantenuti o ripristinati
- i) tutte le domande di costruzione nella zona devono essere accompagnate da una documentazione fotografica e da un'accurata specifica dei materiali e dei colori che si intendono realizzare.
- l) per la trasformazione di stalle e cascine in abitazione è concessa la modifica della volumetria, dei livelli interni e delle aperture alla condizione che la tipologia, i materiali ed i colori rispondano a quelli degli edifici tradizionali destinati alla residenza
- m) l'altezza dell'edificio sul mapp. 187 NM non potrà essere di più di m 3.00 rispetto alla quota della strada cantonale e di 15 m sulla facciata a valle.

**Art. 41 Zona residenziale estensiva (R2)**

1. Per la zona R2 (zona residenziale estensiva - indicata con colore arancione) valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
  - a) indice di sfruttamento 0.4
  - b) indice di occupazione 30%
  - c) altezza degli edifici massimo 7.00 m
  
2. Per terreni con pendenza superiore al 30% può essere concesso dal Municipio un supplemento di 1.00 m all'altezza dell'edificio.  
In questo caso è fatto obbligo al proprietario di presentare le sezioni del terreno quotato, allestite dal geometra assuntore della mappa.
  
3. Per edifici di lunghezza superiore ai 12 m il Municipio può imporre misure estetico-architettoniche volte ad ottenere un inserimento pregevole dell'edificio nel terreno. Non sono ammesse costruzioni a schiera condominiale, né a schiera particellare.
  
4. Sul mapp. 380 NM (parte ovest in località Ceta) sono poste le seguenti limitazioni all'edificazione a salvaguardia del punto panoramico:
  - a) è istituita una zona spazi liberi (indicata sul piano con strisce a colori) per la parte a monte del mappale e che comprende la scarpata a contatto con la zona AP. Gli spazi liberi comprendono i sedimi in cui è esclusa l'edificazione, lo stato fisico dei fondi non può di regola essere modificato. Questa parte del sedime potrà comunque essere conteggiata negli indici
  - b) il colmo del futuro fabbricato può raggiungere al massimo la quota del fabbricato esistente al mapp. 382 (ca. 767 m.s.m.)
  - c) le opere di cinta sono limitate ad un'altezza di 1.20 m e non devono in ogni caso ostacolare il punto di vista.
  - d) Nell'allegato 2 sono rappresentate graficamente le modalità d'applicazione della lett. b).
  
5. Sui mapp. 542-543-546-549-550-551-553 NM in località Larina è istituita una linea di costruzione a cui dovranno obbligatoriamente allinearsi le nuove costruzioni.

6. Sui mapp. 351-352-353-354-355 in località Ceta come pure sul mapp. 556 in località Larina sono poste le seguenti limitazioni a salvaguardia del paesaggio:
- a) sui mapp. 353-556 è istituita una zona spazi liberi con esclusione dell'edificazione (indicata sul piano con strisce a colori).  
Gli spazi liberi comprendono i sedimi in cui è esclusa l'edificazione, lo stato fisico dei fondi non può di regola essere modificato; questa parte del sedime potrà comunque essere conteggiata negli indici.
  - b) le opere di sistemazione esterna sui mapp. 351-352-353-354-355 devono essere eseguite nel rispetto delle disposizioni per la zona di protezione del paesaggio ZPP1 e ZPP5 di cui all'art. 30 delle presenti norme.

#### Art. 42 Zona artigianale (Ar)

1. Nella zona Ar (zona artigianale - indicata con colore viola) possono essere installati solo laboratori artigianali, attrezzature di servizi generali e depositi poco molesti, purché il loro carattere non risulti in palese contrasto con la destinazione delle zone adiacenti.
2. In questa zona sono permesse abitazioni soltanto se servono direttamente all'esercizio o alla sorveglianza delle costruzioni ed a condizione che non superino una cubatura SIA pari al 5% della cubatura SIA totale.
3. Per questa zona valgono inoltre le seguenti norme edificatorie particolari:
  - a) indice di edificabilità 3.00 mc/mq
  - b) indice di occupazione 50%
  - c) altezza degli edifici massimo 7.00 m
  - d) distanza minima dal confine del fondo adiacente, anche se l'altezza dell'edificio è inferiore a 7.00 m minimo 5.00 m

**Art. 43 Zona speciale Kurhaus (SK)**

1. La zona speciale Kurhaus è quella indicata nel piano delle zone con contorno rosa e sigla SK, e nel piano allegato 3.
2. La zona è suddivisa in diverse aree con utilizzazione e destinazione specifica e più precisamente:
  - l'area edificabile per strutture alberghiere e clinico - terapeutiche
  - l'area edificabile per stabile sostitutivo di edifici esistenti
  - l'area a parco
  - l'area con piscina all'aperto
  - l'area libera con vegetazione da salvaguardare
  - l'area destinata alla realizzazione di strutture di parcheggio
  - l'area destinata ad attrezzature sportivo-ricreative
3. Per l'edificazione all'interno dell'area edificabile per strutture alberghiere e clinico-terapeutiche valgono le seguenti disposizioni:
  - allineamento obbligatorio sulle linee di costruzione
  - profondità massima di 20 m; 28 m; 15 m
  - quota dei nuovi fabbricati 834 m.s.m.
  - superficie utile lorda complessiva 14'000 mq di cui 5'000 mq SUL per la nuova struttura alberghiera e 2'000 mq SUL per l'edificio per il personale
  - la destinazione d'uso di base è di tipo alberghiero e clinico-terapeutica con i servizi e strutture complementari.

E' possibile derogare alla destinazione d'uso di base sia per abitazioni destinate ad anziani (Seniorenresidenz) limitatamente ad un numero massimo di 20 appartamenti di una dimensione massima di 60 mq SUL per appartamento rispettivamente per abitazioni padronali nella misura massima di 3 appartamenti di una dimensione massima di 150 mq SUL per appartamento.

La concezione architettonica deve essere riferita ad un insediamento articolato in tre blocchi (incluso l'esistente) poggianti su uno zoccolo in continuazione dell'esistente a valle dell'edificio sub. A.

La vegetazione deve essere salvaguardata nella misura massima possibile.

L'articolazione e la suddivisione dei singoli elementi è indicata nei piani (distanza facciate fronte sud). La tipologia deve essere l'espressione di un linguaggio attuale così come i materiali utilizzati.

4. L'area edificabile per lo stabile sostitutivo di insediamenti esistenti dovrà essere collocato all'interno dell'area medesima e la volumetria dovrà essere conforme alle necessità di costruire lo spazio dell'insediamento complessivo di riferimento.  
La destinazione d'uso è quella degli edifici esistenti di carattere agricolo da sostituire (I - L - M).
5. L'area a parco deve essere mantenuta con l'attuale destinazione e sono ammesse attività ed interventi conformi alla destinazione specifica dell'area.
6. L'area con piscina all'aperto comprende l'impianto vero e proprio con la zona di supporto di contorno.
7. L'area libera con vegetazione da salvaguardare comprende la parte a valle (sud) della zona edificabile per insediamenti alberghieri e clinico-terapeutici.  
Lo stato del sito e la vegetazione esistente devono essere salvaguardati.
8. Insediamenti e spazi liberi devono essere progettati e disegnati in modo che risulti un'immagine d'insieme di uno spazio-sito qualificato ed attrattivo.  
Ciò vale sia per la concezione architettonica che per i materiali ed i colori.
9. L'area destinata ad attrezzature sportivo-ricreative è quella indicata per la realizzazione di due campi da tennis con strutture e servizi annessi. Eventuali deroghe all'utilizzazione sono ammesse ma sempre nell'ambito di attrezzature sportivo-ricreative di supporto all'esercizio dell'attività alberghiera e clinico-terapeutica.
10. L'area destinata alla realizzazione di strutture di parcheggio è quella indicata sul piano.  
La struttura di parcheggio deve essere concepita sotterranea ed il tetto sistemato a verde. L'edificabilità è subordinata all'approvazione di un progetto di dettaglio che rispetti le disposizioni soprammenzionate.

E' concessa una deroga alle disposizioni dell'art. 10 NAPR per la salvaguardia dell'assetto dello spazio fisico del sito e per ragioni ambientali.

#### **Art. 44 Zona speciale Belsito (SB)**

1. La zona speciale Belsito è quella indicata nel piano delle zone con contorno colore rosa e sigla SB, e nel piano allegato 4.
2. La zona è suddivisa in diverse aree con utilizzazione e destinazione specifica e più precisamente:
  - l'area edificabile per strutture alberghiere
  - l'area destinata ad attrezzature sportivo-ricreative
  - le aree libere da sistemare a parco
  - l'area adibita a posteggi di superficie

3. L'insediamento all'interno dell'area edificabile deve rispettare le disposizioni che seguono:

**profondità**

tra le due strade (di Prévât a nord e privata a sud)

**distanza da strada comunale**

minimo 4.00 m

**quota del fabbricato (massimo)**

735 m.s.m. dalla quota dell'asse della strada di Prévât nel punto indicato sul piano e meglio come specificato negli atti allegati: planimetria, sezioni e prospetti

**superficie utile lorda complessiva**

8'800 mq SUL

La destinazione d'uso di base è di tipo alberghiero con i servizi e le strutture complementari.

E' ammessa una deroga alla destinazione d'uso per la residenza del personale.

La concezione architettonica deve rispondere ai criteri di un intervento unico e puntuale pensato con una volumetria, tipologia e materiali attuali con l'obiettivo di inserire un elemento "bastione" (poggiato su zoccolo) di contenimento dell'estensione degli insediamenti dispersi del Comune.

4. L'area destinata ad attrezzature sportivo-ricreative è quella indicata sul piano (campo da tennis). I contenuti orientativi annessi sono una piscina all'aperto ed un campo da

tennis. Eventuali deroghe all'utilizzazione sono ammesse ma sempre nell'ambito di attrezzature sportive-ricreative di supporto all'esercizio dell'attività alberghiera.

5. Nell'area da sistemare a parco sono ammessi solo interventi conformi alla destinazione prevista e sono in particolare esclusi opere e manufatti che potrebbero compromettere la funzione specifica.
6. L'area con posteggi di superficie indicata sul piano è prevista in particolare per la clientela del ristorante aperto al pubblico.  
Le altre strutture di parcheggio ed in particolare di servizio della clientela e del personale devono essere previste sotterranee.  
Il numero dei posteggi è stabilito in funzione delle opzioni di progetto che tengono conto di ragioni ambientali e di contenimento dello spazio fisico necessario.  
E' ammessa di conseguenza una deroga alle disposizioni dell'art. 10 NAPR.
7. Insedimenti e spazi liberi devono essere progettati e disegnati in modo che risulti un'immagine d'assieme di uno spazio-sito qualificato ed attrattivo.  
Ciò vale sia per la concezione architettonica che per i materiali ed i colori.

#### **Art. 45      Zona speciale Prévât (SP)**

1. La zona speciale Prévât è quella indicata nel piano delle zone con contorno colore rosa e sigla SP, e nel piano allegato 5.
2. La zona è suddivisa in due aree con utilizzazione e destinazione specifica e più precisamente:
  - l'area edificabile
  - l'area da salvaguardare con funzione paesaggistica
3. Per l'edificazione all'interno dell'area edificabile valgono le seguenti disposizioni:

indice di sfruttamento	0.4
allineamento	obbligatorio sulle linee di costruzione
profondità massima del fabbricato	10.00 m
altezza massima del fabbricato	5.00 m misurata dalla quota della strada completamente a monte
distanza tra fabbricati	in contiguità o a 4.00 m

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| distanza dalle strade             | secondo le linee di allineamento (2.00 m per la strada a monte e 2.25 m per la strada a valle)  |
| area da sistemare                 | <p>l'area indicata è da sistemare come terreno di complemento dei fabbricati e può essere destinata a giardini, orti, camminamenti. E' ammessa la costruzione di piscine all'aperto. La profondità massima è di 5.00 m e l'altezza massima dei muri di sostegno o di controriva è di 4.00 m.</p> <p>La facciata a valle dei muri di sostegno deve essere disegnata con elementi BKS adeguatamente collocati con l'inserito di interventi puntuali di decoro a verde</p>   |
| destinazione d'uso                | residenza primaria (100% SUL) ritenute le deroghe dell'art.48 pto 2 NAPR  |
| carattere estetico-architettonico | <p>la tipologia deve rispondere a requisiti di un linguaggio attuale. Con ciò si intende escludere la realizzazione di interventi che si fondano sulla cosiddetta cultura dell'imitazione (lo stile rustico, il kitsch d'importazione ed indigeno). E' auspicata la realizzazione del tetto piano con copertura di complemento anche di forma e materiali diversi ed attuali. Il tetto, di qualsiasi forma e dimensione, è considerato incluso nell'altezza massima dell'ingombro ammesso di 10.00 m.</p> <p>Insedimenti e spazi liberi devono essere progettati e disegnati in modo che risulti un'immagine d'insieme di uno spazio-sito qualificato ed attrattivo. Ciò vale sia per la concezione architettonica che per i materiali ed i colori.</p> |
4. L'area da salvaguardare per motivi paesaggistici è da mantenere a bosco. Ogni intervento di manutenzione, incluso eventuali tagli, è subordinato all'autorizzazione del Municipio, previa autorizzazione da parte delle Autorità cantonali competenti. La stessa non può essere cintata e deve essere mantenuto un libero passaggio, di sufficiente larghezza, tra l'area da sistemare ed il bosco per non ostacolare il libero accesso
5. L'edificabilità del comparto est della zona SP è subordinata in particolare alla realizzazione (della strada d'accesso da parte ed a carico dei privati, alle condizioni indicate dal piano.

**Art. 45bis Zona speciale alberghiera ZSA**

1. La zona speciale alberghiera è quella indicata nel piano delle zone con colore lilla e sigla ZSA. Questa zona si suddivide in due comparti ZSA1 in località Lisone e ZSA2 in località Cademario.
2. Le costruzioni devono essere destinate ad attività legate al settore turistico-alberghiero. È ammessa una deroga alla destinazione d'uso per la residenza del personale.
3. Per la zona ZSA1 valgono le seguenti norme edificatorie particolari:

a)	volume massimo ammesso	9'000 m <sup>3</sup>
b)	quota massima degli edifici	823.50 m.s.m.
c)	distanza da confine	4.00 m
4. Per la zona ZSA2 sono ammesse trasformazioni e riattamenti dell'edificio esistente senza aumento della volumetria esistente.
5. Nell'area indicata come "area con esclusione dell'edificazione della zona ZSA1" è ammesso esclusivamente l'uso a posteggio per i fruitori della struttura alberghiera. Il posteggio deve essere dimensionato in base al fabbisogno stabilito dall'art. 10 NAPR. Il posteggio, sotterraneo o in superficie, non deve sporgere dal terreno naturale esistente e deve rispettare le distanze dalla strada e dal bosco stabilite dalle NAPR. Il posteggio deve essere pavimentato con elementi permeabili ed arredato con alberature. L'accesso dalla strada cantonale deve essere mantenuto nell'estremità sud del mapp. 688.
6. L'area indicata sul piano con strisce a color verde (ZSA2) è istituita una zona di spazi liberi, che comprende i sedimi in cui è esclusa l'edificazione; questa superficie potrà comunque essere conteggiata negli indici. Quest'area è riservata per piccole costruzioni accessorie o piscine scoperte al servizio della struttura alberghiera. Eventuali coperture di piscine scoperte saranno ammesse solo se non si tratta di strutture fisse (ad esempio tende o elementi scorrevoli aperti).

**Art. 46 Zona speciale Monastero ZSM**

1. La zona speciale Monastero è quella indicata nel piano delle zone con colore viola e sigla ZSM.
2. Le costruzioni devono essere destinate ad attività di culto legate al Monastero

3. Per le costruzioni esistenti sono ammesse trasformazioni e riattamenti.  
Per le nuove edificazioni valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
- |    |                               |                      |
|----|-------------------------------|----------------------|
| a) | volume massimo ammesso        | 5'000 m <sup>3</sup> |
| b) | superficie edificata ammessa  | 800 m <sup>2</sup>   |
| c) | altezza massima degli edifici | 7.00 m               |
| d) | distanza da confine           | 6.00 m               |

#### Art. 47 Aparthotel

Su tutto il comprensorio del Comune di Cademario è vietata la costruzione di "Aparthotel" o infrastrutture di uguale destinazione e gestione.

#### Art. 48 Regolamentazione delle residenze secondarie

1. Le costruzioni comprese nelle aree con tratteggio orizzontale nel piano allegato 7 devono essere destinate alla residenza primaria nella misura seguente:

Numero appartamenti per edificio o unità abitative per fondo	Numero max. appartamenti o unità abitative secondari ammessi	Superficie utile lorda minima per residenza primaria
1	-	100%
2	1	50%
3	1	60%
da 4 fino a 8	max. 2	75%
oltre 8	max. 2	80%

2. Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore del piano regolatore possono essere mantenute.  
In caso di interventi edilizi che modificano in modo sostanziale lo stato iniziale, tutte le costruzioni dovranno ossequiare le disposizioni contenute nel presente articolo sulla destinazione a residenza primaria, fatte salve le deroghe di cui al cpv. 5.
3. A garanzia della salvaguardia della destinazione a residenza primaria (abitazione permanente) il Municipio può fissare degli obblighi e diritti con i proprietari nell'ambito della licenza edilizia comunale o a registro fondiario.
4. Le zone senza regolamentazione delle residenze secondarie comprendono le località Lücc-Ceta / Torchio / ed il mappale N. 249 NM in località Prévât. (Vedi piano allegato 7).

5. Deroghe possono essere concesse dal Municipio, sentita una sua competente Commissione, per casi di rigore e segnatamente nel caso:
- di utilizzazione per scopi di interesse pubblico
  - di edifici che per dimensione e stato non permettono un riutilizzo adeguato per scopi di residenza primaria e segnatamente nel caso in cui gli investimenti risultassero sproporzionati rispetto a quelli necessari per un'edificazione a nuovo sostitutiva
  - in cui il proprietario è attinente del Comune o vi ha vissuto a lungo ed è intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente
  - in cui il proprietario è cittadino svizzero ed ha acquisito l'abitazione per via ereditaria
  - il proprietario è cittadino straniero residente in Svizzera ed ha acquisito l'abitazione per via ereditaria
  - in cui il proprietario mantiene con il Comune rapporti stretti e degni di protezione ed esempio benemeranza per manifestazioni culturali o scientifiche di interesse pubblico, attività socio-economiche di interesse locale o generale.

## C. PIANO DEL TRAFFICO

### Art. 49 Finalità - Contenuto<sup>ii</sup>

- Il piano del traffico organizza la rete viaria al fine di garantire lo svolgimento sicuro, funzionale ed economico del traffico.
- Esso indica gli elementi più importanti della rete regionale dei trasporti, la rete delle strade locali esistenti e progettate, gli arretramenti, gli allineamenti ed i parcheggi pubblici.
- Le aree riservate per i posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti

P1	Meriggio	30
P2	Meriggio	14
P5	Montaccio	80
P4	Lisone	15 6
P6	Cota	10
P8	Chiesa	40 6
P9	Nucleo (centro)	5
P10	Nucleo (nord)	2
P12	S. Ambrogio	12
P13	Chiesa S.Ambrogio	3

<sup>ii</sup> Variante di PR, approvazione 4292 del 22.08.2012

P14	Chiesa S.Ambrogio	9
P16	Cademario	54
P17	Revera	8
P19	Torchio	6
P20	Quadrella	10
P21	Quadrella	6

- 4 I posteggi a livello -1 compresi all'interno della struttura di parcheggio P16 sono posteggi privati a gestione municipale.

## **D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO**

### **Art. 50 Finalità**

Il piano delle attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico localizza le superfici che sono destinate o che devono rimanere destinate a scopi d'interesse pubblico al fine di garantire uno sviluppo organico dell'insediamento urbano.

### **Art. 51 Zona per attrezzature e costruzione d'interesse pubblico (AP-EP)**

Nella zona AP-EP (zona per attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico - indicata con colori grigio per gli edifici e verde prato per le attrezzature) la tipologia edilizia è determinata dallo scopo delle costruzioni; la distanza minima dal confine del fondo adiacente deve essere quella prevista dall'art. 8 cpv. 2, le altezze devono essere adeguate a quelle della zona limitrofa.

- a) **Attrezzature di interesse pubblico (Comune)**  
vincolo a favore del Comune
- b) **Costruzioni di interesse pubblico (Comune)**  
vincolo a favore del Comune
- c) **Attrezzature di interesse pubblico (altri Enti)**  
vincolo a carico di altri Enti
- d) **Costruzioni di interesse pubblico (altri Enti)**  
vincolo a carico di altri Enti

**Art. 52 Attrezzature d'interesse pubblico AP - Comune<sup>iii</sup>**

AP-EP4	da definire	mapp.737
AP-EP5	(vedi EP5)	
AP6	Attrezzature ricreative	mapp.380
AP7	Protezione sorgenti Pianchette	mapp. diversi
AP9	Cimitero	mapp. 582-583p.
AP10	Serbatoio	mapp.739
AP11	Camera di ripartizione	mapp. 740
AP12	Protezione sorgenti Cugliè	mapp. 735-424-741
AP13	Protezione sorgenti Fontana	mapp. diversi
AP14	Protezione sorgenti Panzera	mapp. 416-417
AP15	Protezione sorgenti Baraco	mapp. 424
AP16	Protezione sorgenti Renera	mapp. 1011-980
AP17	<del>Area di compostaggio</del>	<del>mapp. 735</del>
AP 18	Attrezzature per lo svago e il tempo libero	mapp. 735 parz.
AP 19	Serbatoio	mapp. 424 parz.
AP 20	Deposito	mapp. 169 parz.
AP 21	Giardino pubblico	mapp. 1028

**Art. 53 Costruzioni d'interesse pubblico EP - Comune**

EP2	Cappella di Ceta	mapp. 354
EP 4 – (AP)	da definire	
EP 5- (AP)	Magazzino comunale, ecocentro	mapp. 1018 parz.-1071 parz.
EP8	Lavatoio	mapp. 234
EP11	Scuola materna	mapp. 33
EP13	Spazi amministrativi e/o locativi e rifugio protezione civile Pci <i>L'altezza dell'edificio non potrà essere superiore alla quota della strada cantonale a monte (ad eccezione di corpi tecnici sporgenti di limitate dimensioni) e la superficie edificata potrà estendersi fino al limite della zona EP13, nel rispetto della distanza di 6m dal riale e 10 m dall'area forestale.</i>	mapp. 1081-768-769

<sup>iii</sup> Variante di PR, approvazione 4292 del 22.08.2012

**Art. 54      Attrezzature d'interesse pubblico AP - altri Enti**

AP1	Centro sportivo (patriziato)	mapp.735
AP2	Giardino pubblico (patriziato)	mapp. 291

**Art. 55      Costruzioni d'interesse pubblico EP- altri Enti**

EP1	Scuola elementare consortile	mapp. 738
EP6	Chiesa parrocchiale	mapp. 223
<del>EP7</del>	<del>Spazi amministrativi e di sostegno alle attività sociali</del>	<del>mapp. 214-228</del>
EP12	Chiesa di S. Ambrogio	mapp. 581

## **E. PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI**

### **Art. 56 Finalità - Contenuto**

1. Il piano dei servizi pubblici delimita e definisce i servizi pubblici, come canalizzazione, acquedotto e simili.
2. Il piano di cui al primo capoverso ha carattere indicativo.

## IV. NORME FINALI

### Art. 57 Deroghe

1. Il Municipio può concedere ed anche imporre deroghe alle presenti disposizioni.
2. La concessione della deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
  - esistenza di una situazione eccezionale
  - rispetto delle finalità e dello spirito del piano regolatore particolareggiato
  - rispetto dell'interesse pubblico e di altri interessi privati preponderanti (vicino)
3. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente nell'ambito del rilascio della licenza edilizia.

### Art. 58 Penalità e ricorsi

Penalità e ricorsi sono regolati dalla LE, in particolare dagli art. 48 e segg.

### Art. 59 Revoca della licenza

Le licenze edilizie già accordate, ma che non hanno esplicato effetti, sono revocate se risultano in urto con il PR e queste norme d'attuazione.

### Art. 60 Entrata in vigore

1. Il PR e queste norme d'attuazione entrano in vigore secondo i disposti della LALPT e del RLALPT.

2. Esse abrogano ogni altra norma contraria o incompatibile dei regolamenti comunali sin qui in vigore.

# **COMMENTARIO AL PIANO DEL PAESAGGIO**

**(elaborato dal naturalista)**

## PIANO DEL PAESAGGIO

### **Art. 22 Definizione**

Nessun commento

### **Art. 23 Area forestale (BO)**

Nessun commento

### **Art. 24 Zona agricola**

Nessun commento

### **Art. 25 Territorio senza destinazione specifica**

Nessun commento

### **Art. 26 Zona di protezione della Chiesa di S. Ambrogio**

Questo articolo è stato introdotto al fine di meglio precisare la volontà di proteggere questo monumento d'importanza cantonale che, oltre ad avere un alto valore monumentale e storico, si trova in una posizione paesaggistica interessante e di conseguenza degna di protezione.

Eventuali trasformazioni dello stato fisico esistente devono essere avallate dal Dipartimento del Territorio in quanto soggette a modificare l'aspetto del perimetro in questione.

### **Art. 27 Aree di protezione della falda freatica e delle sorgenti**

Nessun commento

**Art. 28      Oggetti culturali**

Nessun commento

**Art. 29      Zone di protezione della natura**

L'articolo specifica le attività vietate nelle zone di protezione della natura, quelle soggette ad autorizzazione del Municipio, nonché quelle ammesse e sostenute.

In generale nelle zone di protezione della natura non è permessa nessuna concimazione. Il pascolo è vietato in quanto la concimazione provoca un'alterazione della composizione vegetale dei prati magri (pascolo estensivo).

Nella zona di protezione della natura ZPN1-Agra è previsto l'obbligo di sfalciare il canneto ogni 4-5 anni ed il prato umido adiacente ogni anno in modo da mantenerne le caratteristiche attuali che andrebbero irrimediabilmente perse senza questo tipo di intervento.

Nella zona di protezione della natura ZPN2-Lisone è pure previsto l'obbligo di sfalciare il prato a vegetazione igrofila ogni anno per le stesse ragioni sopra enunciate.

**Art. 30      Zone di protezione del paesaggio**

L'articolo specifica le attività ammesse e promosse nelle zone di protezione del paesaggio, in particolare le attività agricole di tipo tradizionale, quelle soggette ad autorizzazione del Municipio, nonché quelle vietate.

In generale in queste zone è tollerato lo sfruttamento agricolo e pastorizio tradizionale, cioè non intensivo in modo da non alterare l'aspetto attuale dell'area (siepi, boschetti, muri a secco).

Nella zona di protezione ZPP1-Chiesetta di Ceta sono previste limitazioni per diversi fondi relative sia all'edificazione (mapp. 353) che al tipo di vegetazione arborea ed arbustiva che può essere messa a dimora.

Ciò è dovuto al fatto che la Chiesetta si trova nel mezzo di un'area in cui si trovano degli elementi geomorfologici aventi valore paesaggistico.

La zona di protezione ZPP5-Agra può essere considerata come zona tampone attorno alla zona di protezione della natura omonima (ZPN1).

Per la zona di protezione ZPP5-Roncaa è prevista una gestione del vigneto secondo i dettami della coltivazione viticola rispettosa dell'ambiente. Ciò permette la salvaguardia di diverse specie vegetali presenti tra i filari e di conseguenza la vita di numerose specie animali, in particolare insetti, legate alle condizioni particolari esistenti in questo habitat.

Quest'articolo specifica inoltre la responsabilità del controllo delle zone protette da parte del Municipio e della sua facoltà di avvalersi della consulenza di specialisti del ramo; la gestione è per contro a carico dei proprietari dei fondi stessi.

E' pure introdotta per queste zone la facoltà da parte del Municipio di intervenire nel caso di mancata gestione conformemente ai disposti dell'art. 18 cpv. c) 1-2-3 della Legge sulla protezione della natura con opere di gestione pubblica; questi interventi devono essere tollerati dai proprietari dei fondi.

Il non rispetto delle disposizioni da parte del privato implica inoltre l'autorizzazione al Municipio di far eseguire i lavori del caso a spese del trasgressore.

### **Art. 31 Elementi naturali protetti**

Questo articolo vuole ricordare, ai sensi della Legislazione federale in materia di protezione della natura, l'importanza della protezione dei biotopi elencati quali habitat indispensabili ad innumerevoli specie animali e vegetali, molte delle quali in via d'estinzione.

Vige il divieto di eliminare o modificare gli oggetti protetti, come pure trascurarli in modo da menomarne il valore. In caso di forza maggiore gli elementi naturali (in particolare muri a secco, siepi e boschetti) che verranno eliminati dovranno essere compensati da altri di uguali dimensioni, caratteristiche e funzioni.

Anche in questo articolo è specificata la responsabilità del controllo e della gestione degli elementi protetti da parte del Municipio e facoltà di avvalersi della consulenza di specialisti del ramo. Gli interventi di gestione pubblica devono essere accettati da parte dei proprietari dei fondi stessi.

### **Art. 32 Settori territoriali di compensazione ecologica**

Particolari porzioni appartenenti al territorio comunale necessitano un riscatto o una loro valorizzazione essendo rilevanti dal punto di vista naturalistico sia per quanto riguarda la loro composizione biologica che per la loro posizione, ad esempio nelle immediate vicinanze di una zona naturalisticamente privilegiata. Ciò viene effettuato al fine di compensare la perdita di valori naturalistici in altre zone del comprensorio comunale.

Gli interventi di compensazione ecologica necessari sono:

- la misura di compensazione ecologica atta a compensare il previsto dissodamento nella zona ZPN3-Prèvat (vedi art. 29): si prevede un rimboschimento delle parcelle 463-272-271-268-266-263, di proprietà privata per una superficie totale di 2'000 m2.

Obiettivo è la formazione di una selva castanile senza interruzione ad est della "Vaile", formante un unico complesso con le selve già presenti verso la località di Prèvat.

Oltre al previsto rimboschimento è consigliabile di procedere al trattamento della selva castanile circostante l'area suddetta, in modo da configurarla quale selva inglobata in un'unica superficie

- in località Quadrella il prato umido esistente a tutt'oggi è destinato a scomparire essendo prevista l'edificabilità del fondo (ciò che comporta la non attuabilità della ZPN4 del piano proposte del maggio 1991). Per compensare la perdita di tale biotopo

si ritiene opportuno prevedere i seguenti interventi di compensazione ecologica (cfr. piani di dettaglio):

- miglioramento dell'apporto idrico alla bolla situata in località Agra, tramite la deviazione in superficie delle acque di troppopieno provenienti da un bacino dell'acquedotto comunale situato in prossimità dello stagno
- rimarginatura del bosco in località Agra, sì da favorire un margine di bosco ideale rifugio per numerose specie animali, nella fascia di transizione tra area aperta e bosco.  
Specie idonee: sorbo degli uccellatori, sambuco montano, ramno catartico, maggiociondolo (citiso alpino), rosa canina

Anche per questi settori territoriali la responsabilità degli interventi è affidata al Municipio che potrà avvalersi della consulenza di specialisti del ramo; è pure introdotta per queste zone la facoltà da parte del Municipio di prendere accordi con i proprietari dei fondi in modo da attuare gli interventi in conformità ai disposti dell'art. 19 cpv. c)1-2-3 della Legge sulla protezione della natura che dovranno essere tollerati dai proprietari dei fondi.

### **Art. 33      Settori territoriali di ripristino ecologico**

Il ripristino ecologico di particolari porzioni appartenenti al territorio comunale hanno lo scopo di riportare allo stato naturale precedente aree manomesse dall'azione antropica dell'uomo.

L'ambiente ripuale in località Lisone deve essere ripristinato in quanto la ripiena con materiale di scavo ha invaso parzialmente il prato a vegetazione igrofila situato all'inizio della Val Maggiore, compromettendone seriamente le caratteristiche. La zona si trova inoltre a monte di un'area naturalisticamente importante in particolare quale corridoio ecologico.

Il materiale edile presente deve essere totalmente asportato, il corso naturale del torrente deve essere ripristinato e deve essere totalmente asportato, il corso naturale del torrente deve essere ripristinato e devono essere messe a dimora specie arbustive ed arboree idonee alle caratteristiche del biotopo.

Pure in località Lisone è necessario provvedere all'eliminazione di elementi che deturpano il paesaggio (discariche) provvedendo quindi ad un idoneo rimboschimento.

Nel comprensorio comunale vengono segnalate diverse superfici da sfalciare regolarmente una volta all'anno onde evitare da una parte l'imboschimento di queste aree e dall'altra di mantenerne le caratteristiche peculiari.

La responsabilità del controllo e della gestione è affidata al Municipio che potrà avvalersi della consulenza di specialisti del ramo.

E' pure introdotta per queste zone la facoltà da parte del Municipio di attuare gli interventi in conformità ai disposti dell'art. 18 cpv. c)1-2-3 della Legge sulla protezione della natura.

Questi dovranno essere tollerati dai proprietari dei fondi qualora non provvedessero loro stessi alla gestione delle superfici suddette.

**Art. 34      Campeggi o simili**

Nessun commento

**Art. 35      Zona d'interesse archeologico**

Nessun commento

**Art. 36      Gradi di sensibilità**

Nessun commento

**Art. 37      Zone di pericolo**

Nessun commento

**Art. 38      Edifici situati fuori zona edificabile (inventario)**

Nessun commento

# Comune di Cademario

## PIANO REGOLATORE

Per le modifiche apportate dal Consiglio Comunale  
in data 13.02.95 si rimanda ai fascicoli allegati A e B (aprile 1995)

### VARIANTI

APPROVATO DAL  
CONSIGLIO DI STATO  
con ris. n. 1885 del 17.04.96  
Dipartimento del territorio  
Sezione pianificazione urbanistica  
Ufficio circondario Luganese

## Norme d'attuazione (art. 29 LALPT)

- |             |                  |
|-------------|------------------|
| - normale   | testo approvato  |
| - grassetto | testo modificato |
| - corsivo   | testo stralciato |

V. anche  
P. 0163 del  
20 dicembre 2005

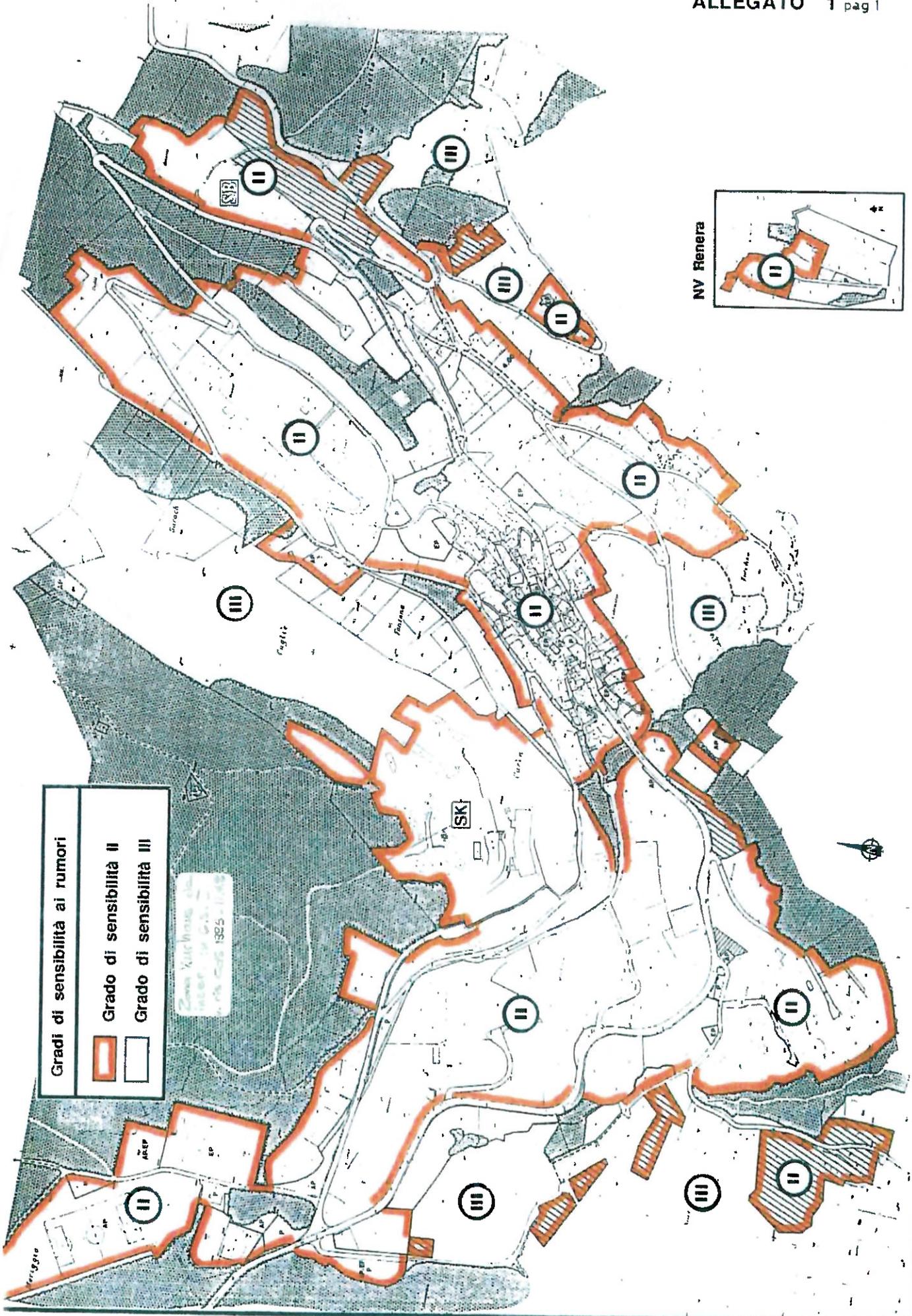
PLAN  
IDEA  
S.A.

PLANIDEA S.A.

PIANIFICAZIONE URBANISTICA E STUDI AMBIENTALI  
Pierino Borella e Sergio Rovelli urbanisti, ingg. dipl. ETH/SIA  
Cristina Kopreinig Guzzi urbanista, architetto SIA/OTIA  
Studio associato ing. civile Bruno Lepori, ing. dipl. ETH/SIA  
Via Campagna 22, 6952 CANOBBIO tel.091-51'92'25 fax 091-51'71'44

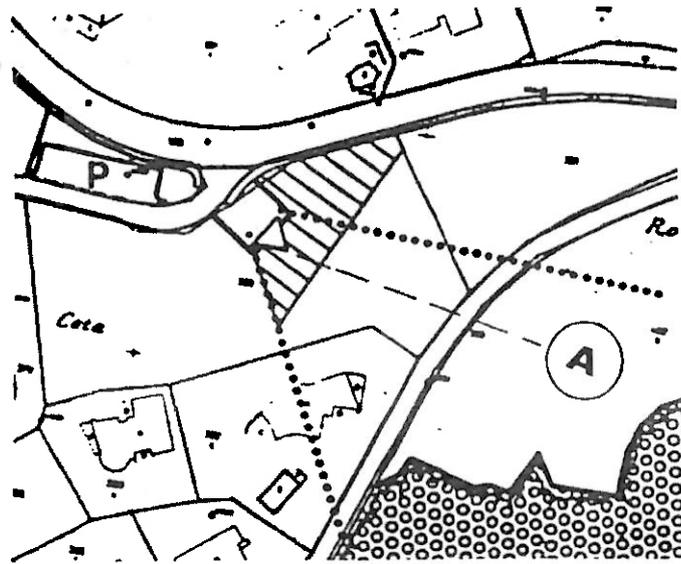
Novembre 1994

**ALLEGATI**



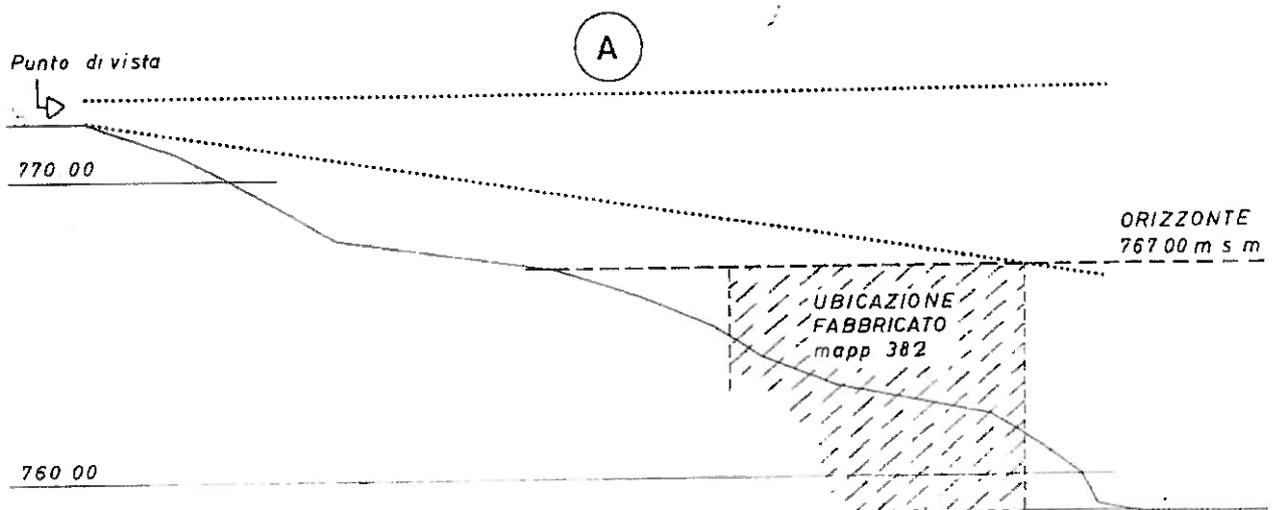
### Valori limite d'esposizione al rumore

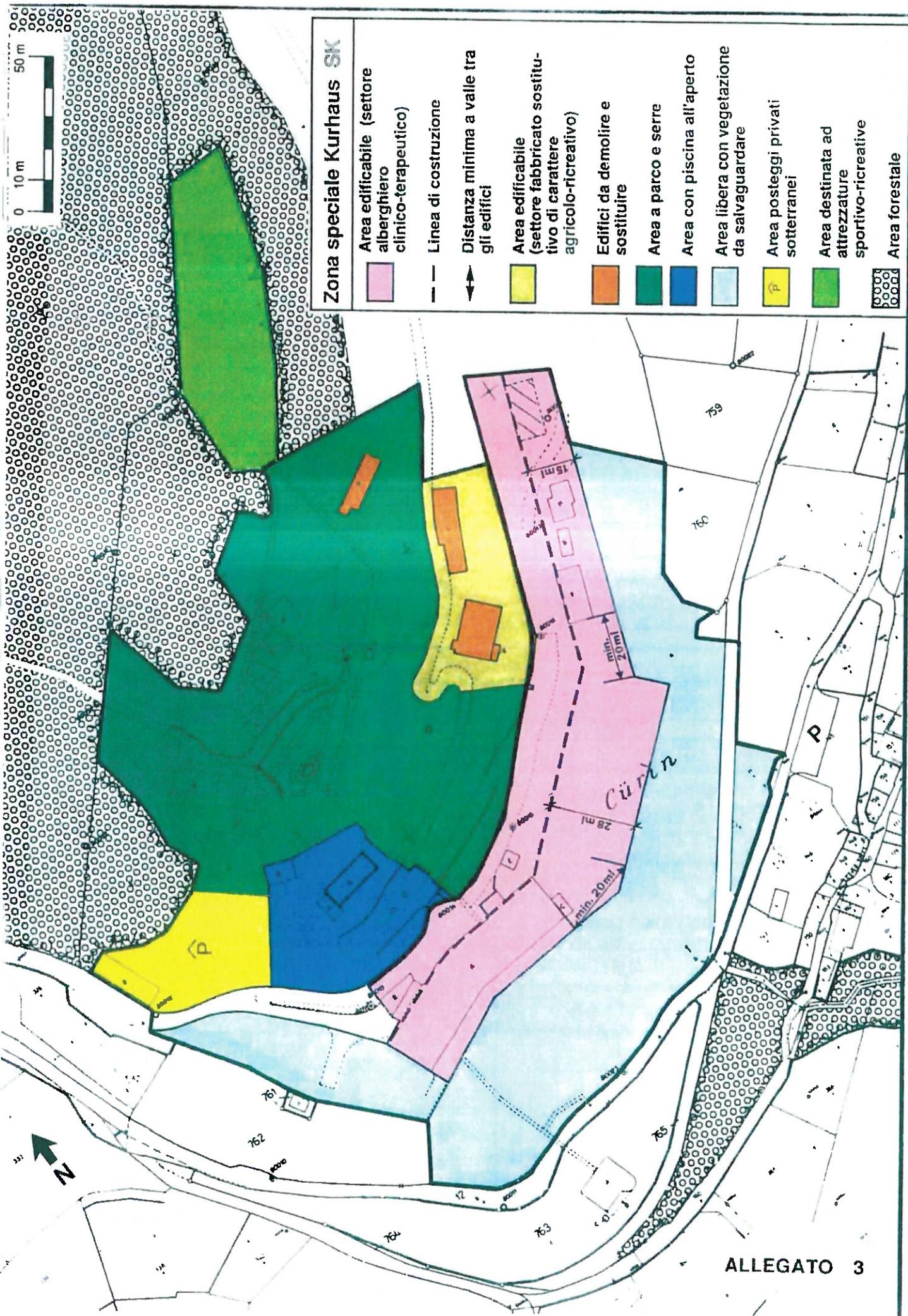
Grado di sensibilità (art. 43)	Valore di pianificazione		Valore limite d'immissione		Valore d'allarme	
	Lr in dB (A)		Lr in dB (A)		Lr in dB (A)	
	Giorno	Notte	Giorno	Notte	Giorno	Notte
I zona ricreativa(cura)	50	40	55	45	65	60
II zona residenziale	55	45	60	50	70	65
III zona mista	60	50	65	55	70	65
IV zona industriale	65	55	70	60	75	70



Planimetria

Sezione

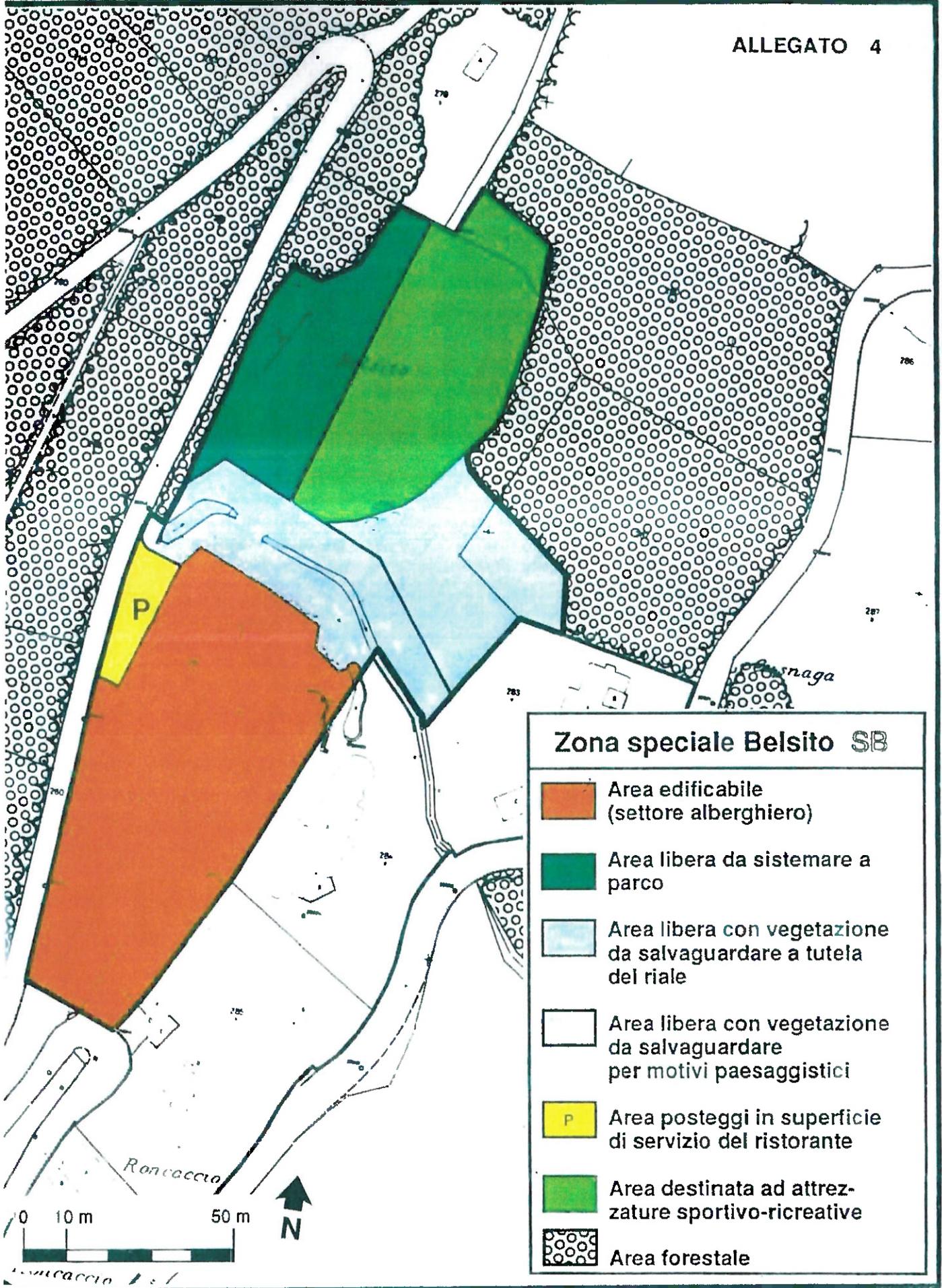




**Zona speciale Kurhaus SK**

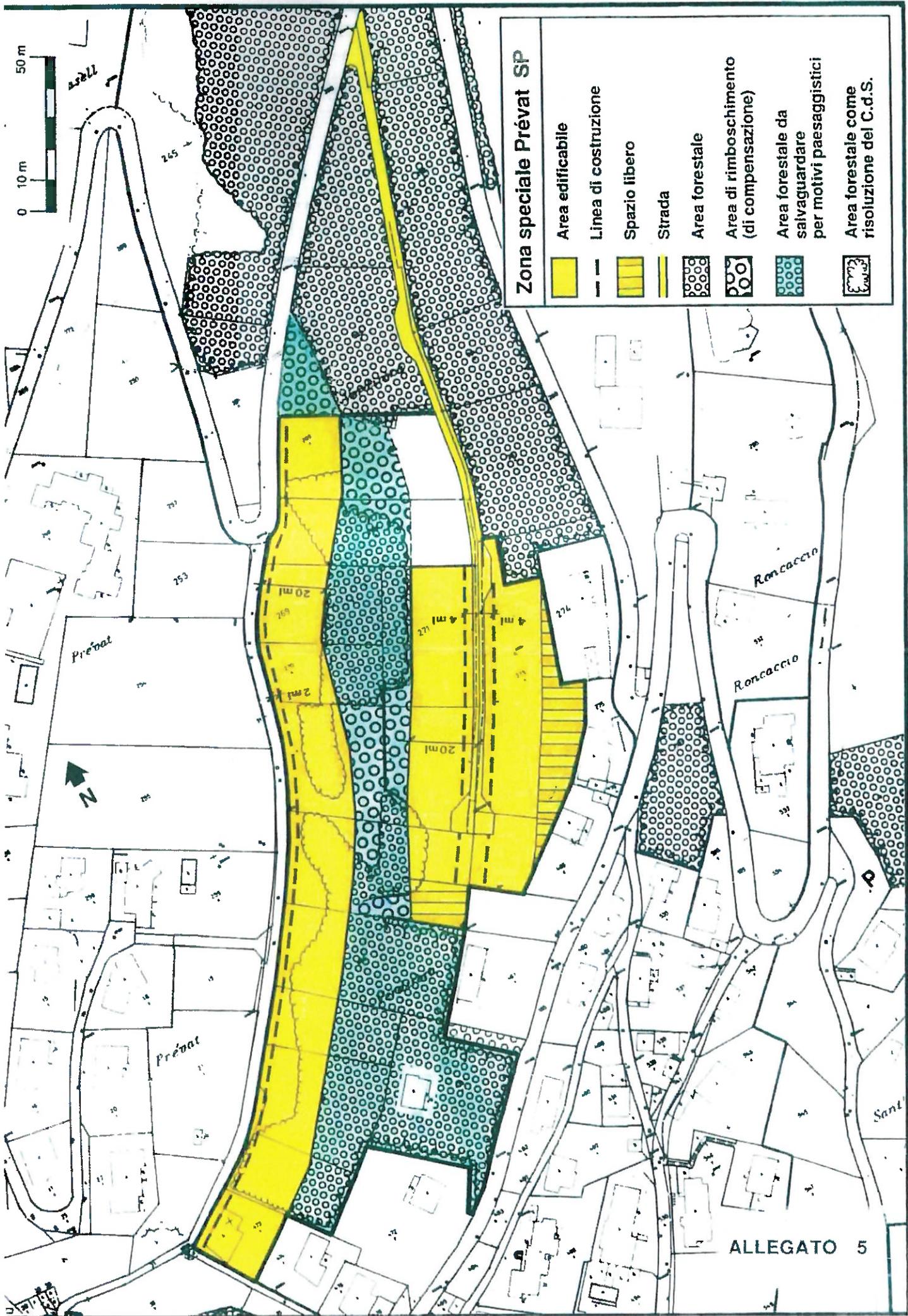
- Area edificabile (settore alberghiero clinico-terapeutico)
- Linea di costruzione
- Distanza minima a valle tra gli edifici
- Area edificabile (settore fabbricato sostitutivo di carattere agricolo-ricreativo)
- Edifici da demolire e sostituire
- Area a parco e serre
- Area con piscina all'aperto
- Area libera con vegetazione da salvaguardare
- Area posteggi privati sotterranei
- Area destinata ad attrezzature sportivo-ricreative
- Area forestale





**Zona speciale Belsito SB**

-  Area edificabile (settore alberghiero)
-  Area libera da sistemare a parco
-  Area libera con vegetazione da salvaguardare a tutela del riale
-  Area libera con vegetazione da salvaguardare per motivi paesaggistici
-  Area posteggi in superficie di servizio del ristorante
-  Area destinata ad attrezzature sportivo-ricreative
-  Area forestale



**Zona speciale Prévot SP**

-  Area edificabile
-  Linea di costruzione
-  Spazio libero
-  Strada
-  Area forestale
-  Area di rimboscimento (di compensazione)
-  Area forestale da salvaguardare per motivi paesaggistici
-  Area forestale come risoluzione del C.d.S.

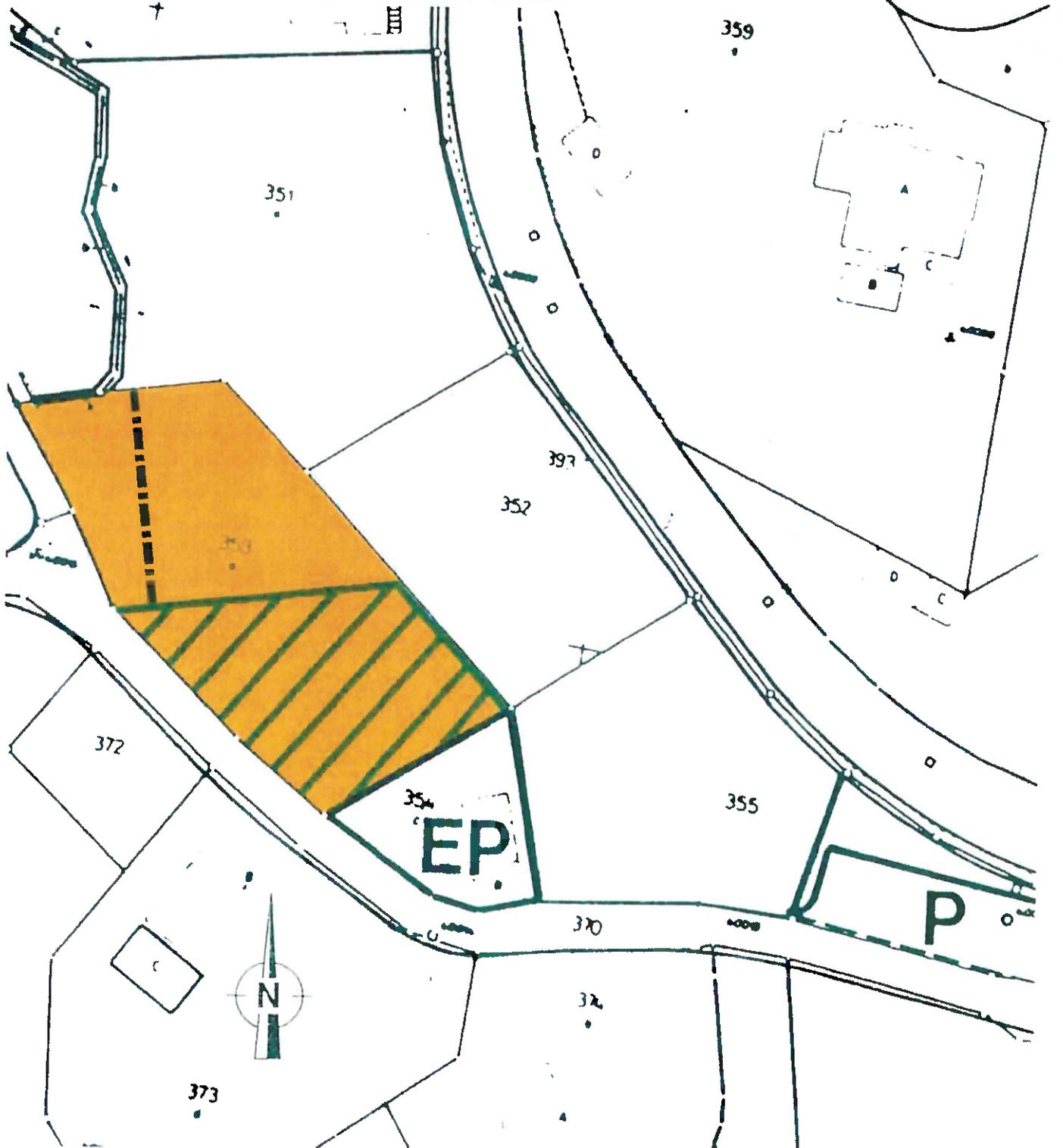
# COMUNE DI CADEMARIO

Estratto piano delle zone - mapp. 353

-  Zona residenziale estensiva
-  Linea di costruzione
-  Zona di protezione del paesaggio

Planimetria scala 1 : 500

PLAN  
IDEA



# COMUNE DI CADEMARIO

Estratto piano del paesaggio



Zona di protezione della chiesa di S. Ambrogio



Linea di arretramento



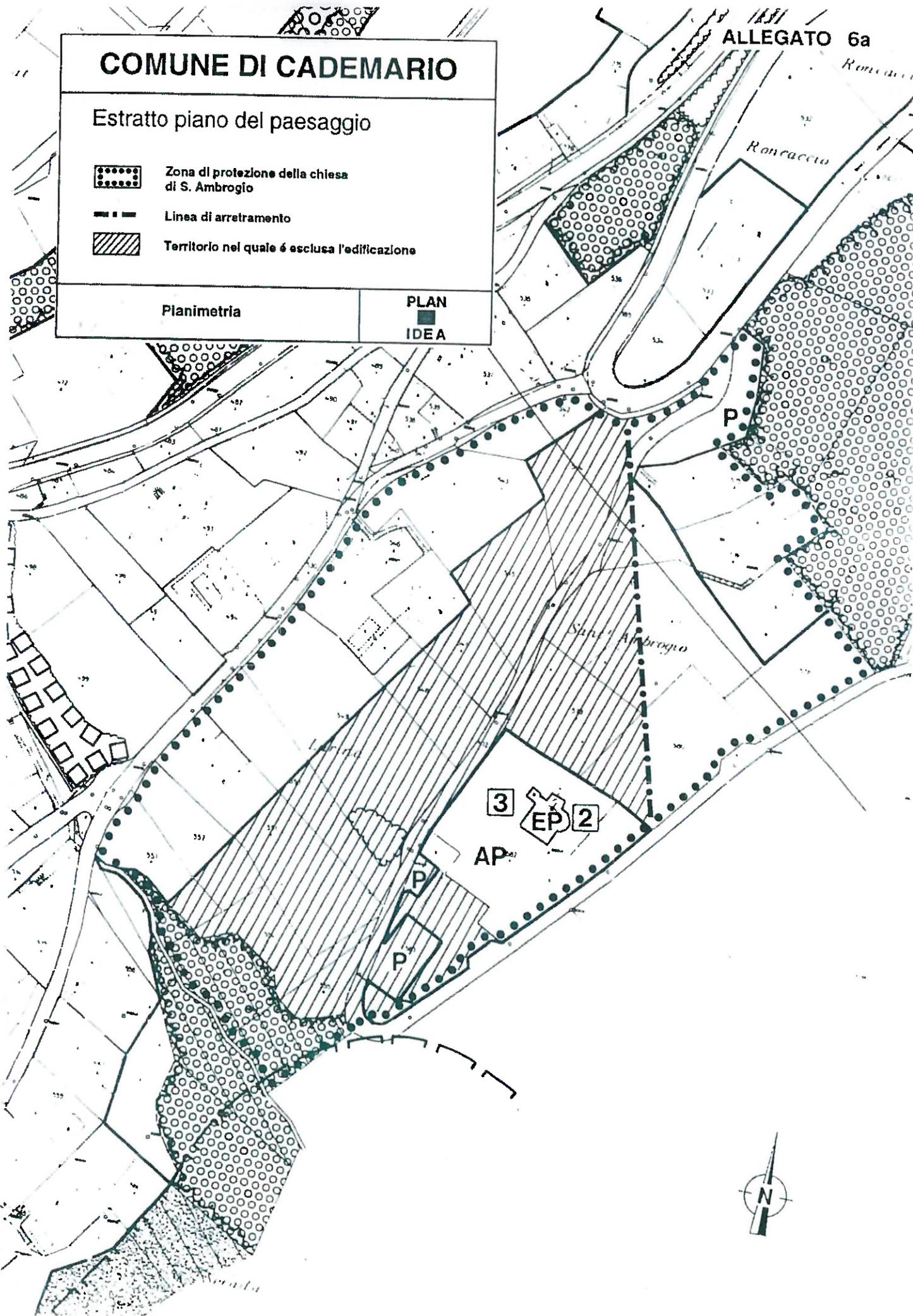
Territorio nel quale è esclusa l'edificazione

Planimetria

PLAN

IDEA

ALLEGATO 6a



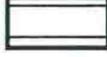
3 EP 2

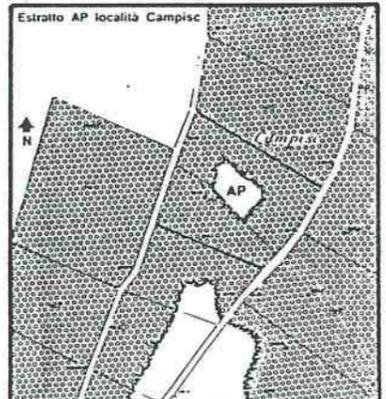
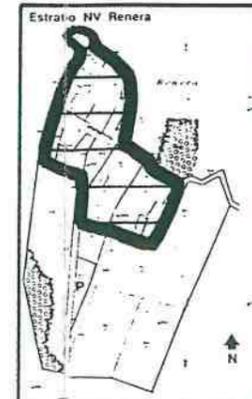
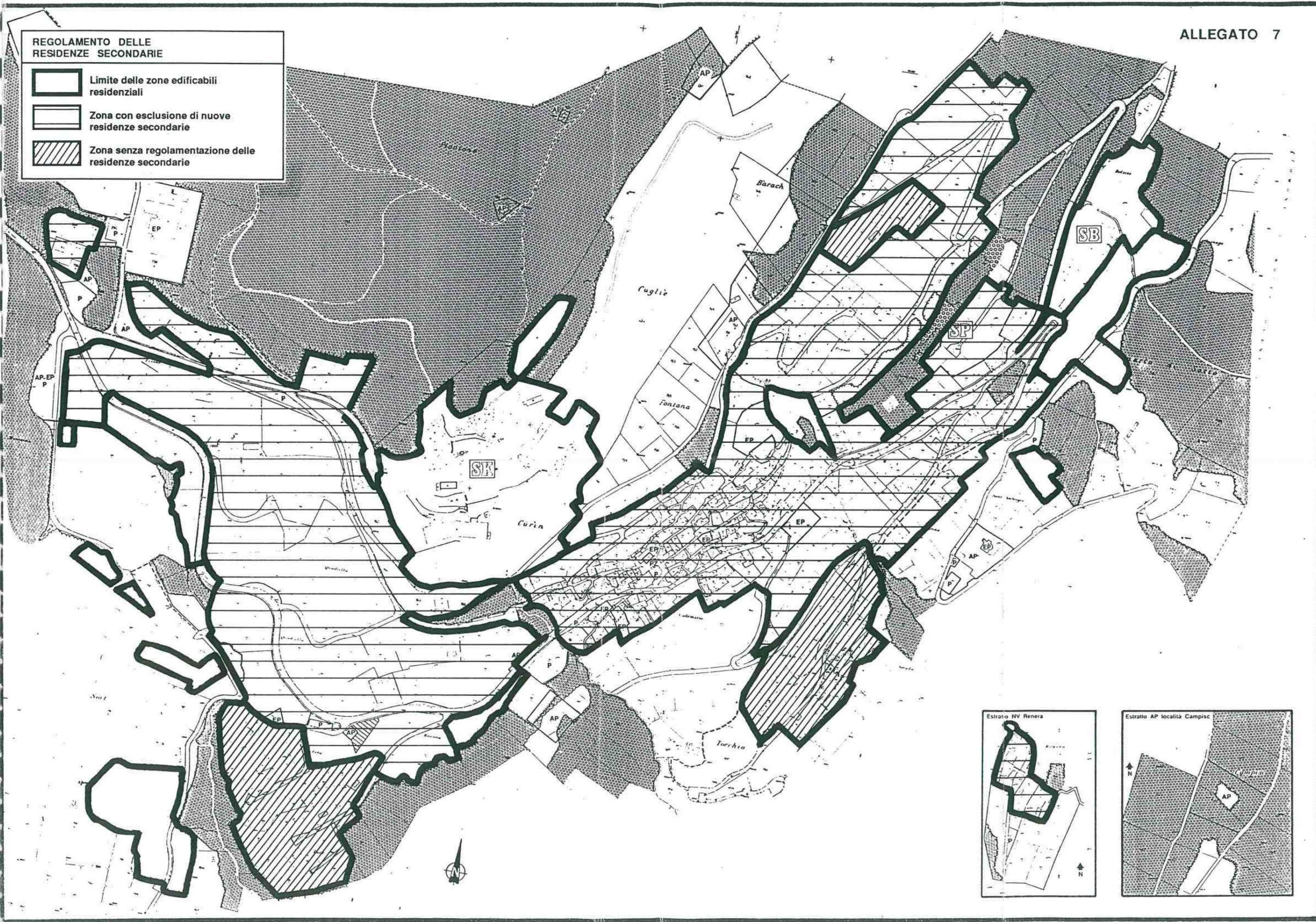
AP

P



**REGOLAMENTO DELLE  
RESIDENZE SECONDARIE**

-  Limite delle zone edificabili residenziali
-  Zona con esclusione di nuove residenze secondarie
-  Zona senza regolamentazione delle residenze secondarie



## Norme edificatorie di zona tabella riassuntiva

OGGETTO	NV	R2	SK	SB	SP	Ar	MI
Indice di sfruttamento	vedi art.40	0.4	vedi art.43	vedi art.44	vedi art.45	-	vedi art.46
Indice di edificabilità		-				3.00	
Indice di occupazione		30%				50%	
Altezza max degli edifici in ml		7.00				7.00	
Distanza min. da confine in ml	a confine o a 1.50 ml in contiguità o a 3.00 ml	4.00	-	-	-	5.00	4.00
dal confine di un fondo adiacente aperto		-	-	-	-	-	-
verso un edificio senza aperture		-	-	-	-	-	-
verso un edificio con aperture	4.00	-	-	-	-	-	-

ALLEGATO 9

**COMMENTARIO AL PIANO DEL PAESAGGIO**  
**(elaborato dal naturalista)**

## PIANO DEL PAESAGGIO

### **Art. 22 Definizione**

Nessun commento

### **Art. 23 Area forestale (BO)**

Nessun commento

### **Art. 24 Zona agricola**

Nessun commento

### **Art. 25 Territorio senza destinazione specifica**

Nessun commento

### **Art. 26 Zona di protezione della Chiesa di S. Ambrogio**

Questo articolo è stato introdotto al fine di meglio precisare la volontà di proteggere questo monumento d'importanza cantonale che, oltre ad avere un alto valore monumentale e storico, si trova in una posizione paesaggistica interessante e di conseguenza degna di protezione.

Eventuali trasformazioni dello stato fisico esistente devono essere avallate dal Dipartimento del Territorio in quanto soggette a modificare l'aspetto del perimetro in questione.

### **Art. 27 Aree di protezione della falda freatica e delle sorgenti**

Nessun commento

## **Art. 28      Oggetti culturali**

Nessun commento

## **Art. 29      Zone di protezione della natura**

L'articolo specifica le attività vietate nelle zone di protezione della natura, quelle soggette ad autorizzazione del Municipio, nonché quelle ammesse e sostenute.

In generale nelle zone di protezione della natura non è permessa nessuna concimazione.

Il pascolo è vietato in quanto la concimazione provoca un'alterazione della composizione vegetale dei prati magri (pascolo estensivo).

Nella zona di protezione della natura ZPN1-Agra è previsto l'obbligo di sfalciare il canneto ogni 4-5 anni ed il prato umido adiacente ogni anno in modo da mantenerne le caratteristiche attuali che andrebbero irrimediabilmente perse senza questo tipo di intervento.

Nella zona di protezione della natura ZPN2-Lisone è pure previsto l'obbligo di sfalciare il prato a vegetazione igrofila ogni anno per le stesse ragioni sopra enunciate.

Nella zona di protezione della natura ZPN3-Prévat è previsto un intervento di manomissione del terreno avente lo scopo di permettere la costruzione del parcheggio P11.

Al fine di minimizzare l'impatto dell'intervento sull'ambiente naturale esistente si dovranno osservare i seguenti punti:

- il corso del ruscello va assolutamente mantenuto in superficie e non posto sotto canalizzazione interrata
- la pavimentazione dell'area adibita a posteggio dovrà essere effettuata con griglie di cemento permettenti la crescita dell'erba al loro interno, mentre gli spazi di manovra saranno preferibilmente pavimentati con ghiaia o calcestruzzo

- l'assetto della scarpata dovrà avere una conformazione adeguata ed opportunamente inserita nelle linee paesistiche presenti
- dovranno venir piantati nuovi cespugli ed alberelli dove sia possibile e la zona circostante dovrà mantenere l'aspetto attuale

Il posteggio P11 è illustrato in planimetria ed in sezione alle pagine seguenti.

L'articolo specifica inoltre la responsabilità del controllo delle zone protette del Municipio e della sua facoltà di avvalersi di specialisti del ramo.

E' introdotta la facoltà da parte del Municipio d'intervenire nel caso di mancata gestione conformemente ai disposti delle presenti norme con opere di gestione pubblica; esse devono essere tollerate dai proprietari dei fondi.

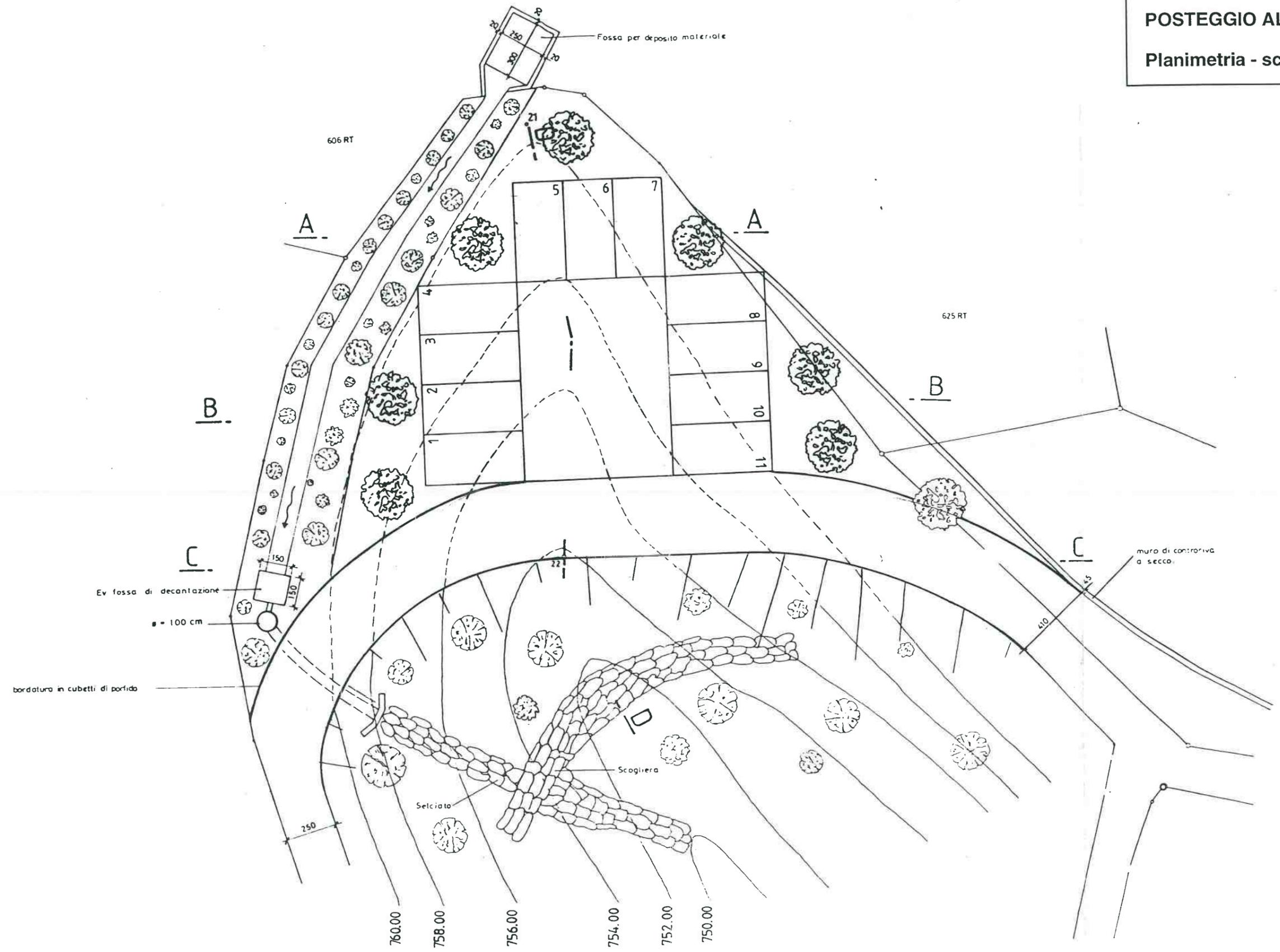
Il non rispetto delle disposizioni da parte del privato implica inoltre l'applicazione delle sanzioni previste.

Gli interventi di ripristino rivestono grande importanza essendo destinati alla restituzione dello stato originario di porzioni di terreno abusivamente manomesse e naturalisticamente importanti.

Nelle zone di ripristino ecologico dovranno essere eseguiti i seguenti interventi:

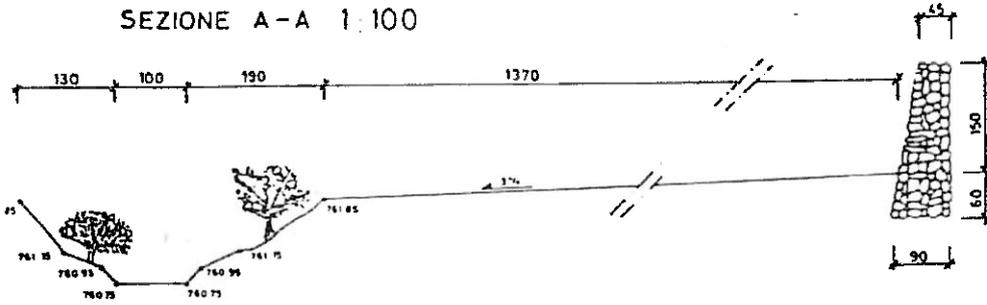
- eliminazione della vegetazione arbustiva ed arborea secondaria (vegetazione pioniera)
- sfalcio regolare delle aree aperte (almeno una volta all'anno)

**POSTEGGIO ALLA VALLE P11**  
**Planimetria - scala 1:200**

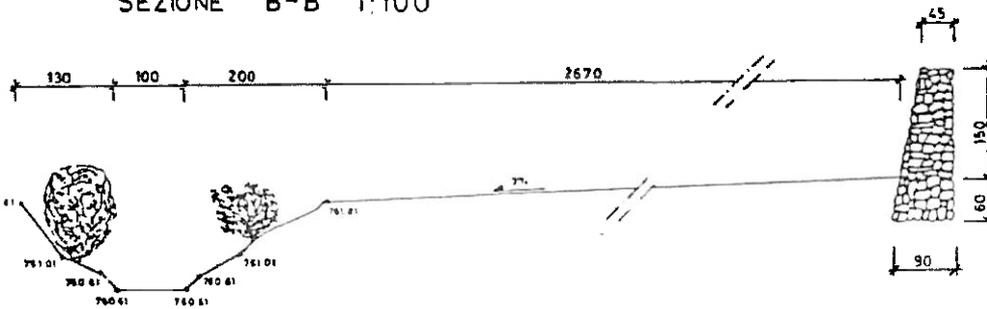


**POSTEGGIO ALLA VALLE P11**  
**Sezioni - scala 1:100/1:200**

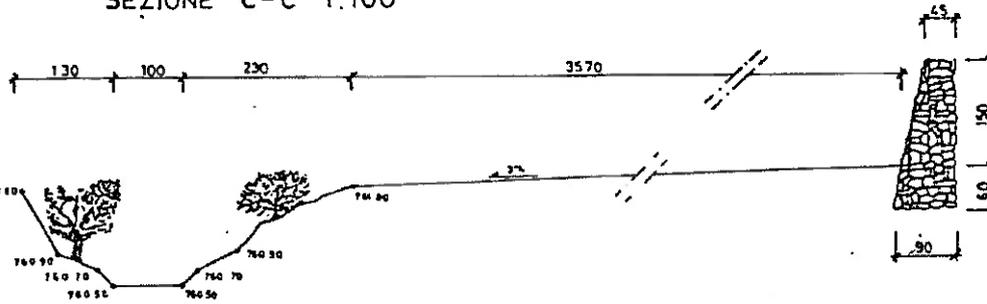
SEZIONE A-A 1:100



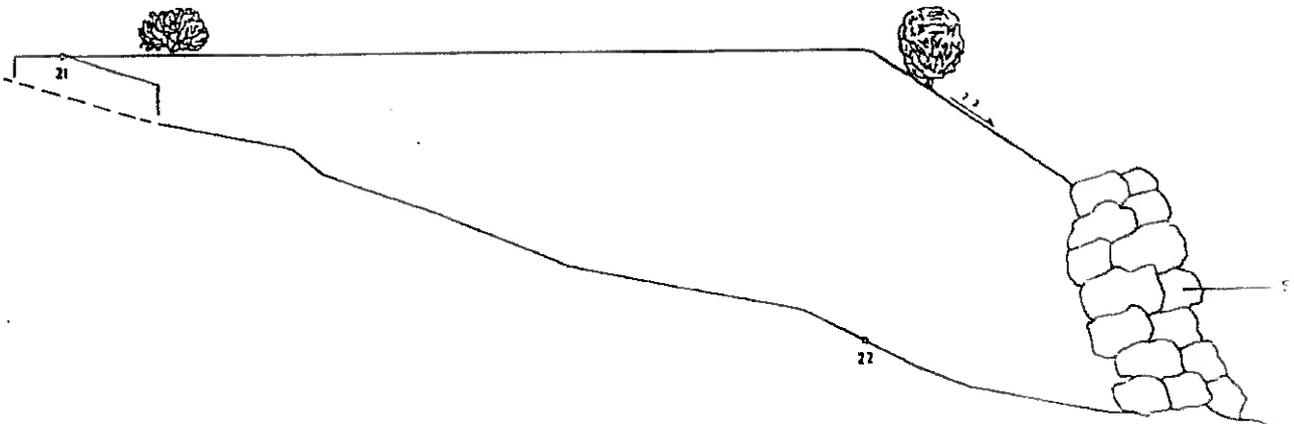
SEZIONE B-B 1:100



SEZIONE C-C 1:100



SEZIONE D-D 1:200



### **Art. 30 Zone di protezione del paesaggio**

L'articolo specifica le attività ammesse e promosse nelle zone di protezione del paesaggio, in particolare le attività agricole di tipo tradizionale, quelle soggette ad autorizzazione del Municipio, nonché quelle vietate.

In generale in queste zone è tollerato lo sfruttamento agricolo e pastorizio tradizionale, cioè non intensivo in modo da non alterare l'aspetto attuale dell'area (siepi, boschetti, muri a secco).

Nella zona di protezione ZPP1-Chiesetta di Ceta sono previste limitazioni per diversi fondi relative sia all'edificazione (mapp. 353) che al tipo di vegetazione arborea ed arbustiva che può essere messa a dimora.

Ciò è dovuto al fatto che la Chiesetta si trova nel mezzo di un'area in cui si trovano degli elementi geomorfologici aventi valore paesaggistico.

Per la zona di protezione ZPP2-Cugliè/Fontana, come pure la zona di protezione ZPP4-Sore/Jor è previsto l'obbligo di sfalciare annualmente il prato in modo da mantenere le caratteristiche agricole tradizionali di quest'area.

La zona di protezione ZPP5-Agra può essere considerata come zona tampone attorno alla zona di protezione della natura omonima (ZPN1).

Per la zona di protezione ZPP5-Roncaa è prevista una gestione del vigneto secondo i dettami della coltivazione viticola rispettosa dell'ambiente.

Ciò permette la salvaguardia di diverse specie vegetali presenti tra i filari e di conseguenza la vita di numerose specie animali, in particolare insetti, legate alle condizioni particolari esistenti in questo habitat.

Quest'articolo specifica inoltre la responsabilità del controllo delle zone protette da parte del Municipio e della sua facoltà di avvalersi della consulenza di specialisti del ramo; la gestione è per contro a carico dei proprietari dei fondi stessi.

E' pure introdotta per queste zone la facoltà da parte del Municipio di intervenire nel caso di mancata gestione conformemente ai disposti dell'art. 18 cpv. c) 1-2-3 della Legge sulla protezione della natura con opere di gestione pubblica; questi interventi devono essere tollerati dai proprietari dei fondi.

Il non rispetto delle disposizioni da parte del privato implica inoltre l'autorizzazione al Municipio di far eseguire i lavori del caso a spese del trasgressore.

#### **Art. 31 Elementi naturali protetti**

Questo articolo vuole ricordare, ai sensi della Legislazione federale in materia di protezione della natura, l'importanza della protezione dei biotopi elencati quali habitat indispensabili ad innumerevoli specie animali e vegetali, molte delle quali in via d'estinzione.

Vige il divieto di eliminare o modificare gli oggetti protetti, come pure trascurarli in modo da menomarne il valore.

In caso di forza maggiore gli elementi naturali (in particolare muri a secco, siepi e boschetti) che verranno eliminati dovranno essere compensati da altri di uguali dimensioni, caratteristiche e funzioni.

Anche in questo articolo è specificata la responsabilità del controllo e della gestione degli elementi protetti da parte del Municipio e facoltà di avvalersi della consulenza di specialisti del ramo.

Gli interventi di gestione pubblica devono essere accettati da parte dei proprietari dei fondi stessi.

#### **Art. 32 Settori territoriali di compensazione ecologica**

Particolari porzioni appartenenti al territorio comunale necessitano un riscatto o una loro valorizzazione essendo rilevanti dal punto di vista naturalistico sia per quanto riguarda la loro composizione biologica che per la loro posizione, ad esempio nelle immediate vicinanze di una zona naturalisticamente privilegiata.

Ciò viene effettuato al fine di compensare la perdita di valori naturalistici in altre zone del comprensorio comunale.

Gli interventi di compensazione ecologica necessari sono:

- la misura di compensazione ecologica atta a compensare il previsto dissodamento nella zona ZPN3-Prèvat (vedi art. 29): si prevede un rimboschimento delle parcelle 463-272-271-268-266-263, di proprietà privata per una superficie totale di 2'000 m2.

Obiettivo è la formazione di una selva castanile senza interruzione ad est della "Valle", formante un unico complesso con le selve già presenti verso la località di Prèvat.

Oltre al previsto rimboschimento è consigliabile di procedere al trattamento della selva castanile circondante l'area suddetta, in modo da configurarla quale selva inglobata in un'unica superficie

- in località Quadrela il prato umido esistente a tutt'oggi è destinato a scomparire essendo prevista l'edificabilità del fondo (ciò che comporta la non attuabilità della ZPN4 del piano proposte del maggio 1991). Per compensare la perdita di tale biotopo si ritiene opportuno prevedere i seguenti interventi di compensazione ecologica (cfr. piani di dettaglio):

- miglioramento dell'apporto idrico alla bolla situata in località Agra, tramite la deviazione in superficie delle acque di troppopieno provenienti da un bacino dell'acquedotto comunale situato in prossimità dello stagno
- rimarginatura del bosco in località Agra, sì da favorire un margine di bosco ideale rifugio per numerose specie animali, nella fascia di transizione tra area aperta e bosco.  
Specie idonee: sorbo degli uccellatori, sambuco montano, ramno catartico, maggiociondolo (citiso alpino), rosa canina

Anche per questi settori territoriali la responsabilità degli interventi è affidata al Municipio che potrà avvalersi della consulenza di specialisti del ramo; è pure introdotta per queste zone la facoltà da parte del Municipio di prendere accordi con i proprietari dei fondi in modo da attuare gli interventi in conformità ai disposti dell'art. 19 cpv. c)1-2-3 della Legge sulla protezione della natura che dovranno essere tollerati dai proprietari dei fondi.

### **Art. 33 Settori territoriali di ripristino ecologico**

Il ripristino ecologico di particolari porzioni appartenenti al territorio comunale hanno lo scopo di riportare allo stato naturale precedente aree manomesse dall'azione antropica dell'uomo.

L'ambiente ripuale in località Lisone deve essere ripristinato in quanto la ripiena con materiale di scavo ha invaso parzialmente il prato a vegetazione igrofila situato all'inizio della Val Maggiore, compromettendone seriamente le caratteristiche.

La zona si trova inoltre a monte di un'area naturalisticamente important ein particolare quale corridoio ecologico.

Il materiale edile presente deve essere totalmente asportato, il corso naturale del torrente deve essere ripristinato e deve essere totalmente asportato, il corso naturale del torrente deve essere ripristinato e devono essere messe a dimora specie arbustive ed arboree idonee alle caratteristiche del biotopo.

Pure in località Lisone è necessario provvedere all'eliminazione di elementi che deturpano il paesaggio (discariche) provvedendo quindi ad un'idoneo rimboschimento.

Nel comprensorio comunale vengono segnalate diverse superfici da sfalciare regolarmente una volta all'anno onde evitare da una parte l'imboschimento di queste aree e dall'altra di mantenerne le caratteristiche peculiari.

La responsabilità del controllo e della gestione è affidata al Municipio che potrà avvalersi della consulenza di specialisti del ramo.

E' pure introdotta per queste zone la facoltà da parte del Municipio di attuare gli interventi in conformità ai disposti dell'art. 18 cpv. c)1-2-3 della Legge sulla protezione della natura.

Questi dovranno essere tollerati dai proprietari dei fondi qualora non provvedessero loro stessi alla gestione delle superfici suddette.

**Art. 34      Campeggi o simili**

Nessun commento

**Art. 35      Zona d'interesse archeologico**

Nessun commento

**Art. 36      Gradi di sensibilità**

Nessun commento

**Art. 37      Zone di pericolo**

Nessun commento

**Art. 38      Edifici situati fuori zona edificabile (inventario)**

Nessun commento