



---

Sezione di Ponte Tresa

# REVISIONE PR

Regolamento edilizio

Maggio 2023

---

**PLANIDEA SA** | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio  
+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

**PLAN**  
■  
**IDEA**

# INDICE

<b>CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE</b>	<b>1</b>
Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione	1
Art. 2 Base legale	1
Art. 3 Obiettivi	1
Art. 4 Componenti	1
Art. 5 Regolamento edilizio	1
<b>CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI</b>	<b>2</b>
Art. 6 Definizioni	2
Art. 7 Linee di arretramento e di costruzione (allineamento)	5
Art. 8 Distanze minime	6
Art. 9 Altezze	8
Art. 10 Costruzioni accessorie	9
Art. 11 Costruzioni sotterranee	10
Art. 12 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva	10
Art. 13 Opere e muri di cinta	11
Art. 14 Obbligo di manutenzione	12
Art. 15 Tinteggi	12
Art. 16 Edifici in pendio articolati sulla verticale	12
Art. 17 Area di svago	12
<b>CAPITOLO III - NORME PARTICOLARI</b>	<b>13</b>
<b>SEZIONE 1 PIANO DELLE ZONE</b>	<b>13</b>
Art. 18 Elementi del piano delle zone	13
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	<b>13</b>
Art. 19 Zona residenziale R2	13
Art. 20 Zona residenziale particolare R2P	14
Art. 21 Zona residenziale R3	14
Art. 22 Zona residenziale Lago R3L	15
Art. 23 Zona residenziale Lungo Tresa LT	16
Art. 24 Zona residenziale speciale San Bernardino RS1	17
Art. 25 Zona residenziale speciale Bastia RS2	18
Art. 26 Zona residenziale speciale Marcadello RS3	19
Art. 27 Zona residenziale speciale parco ZP	19
Art. 28 Zona del nucleo ZN	21
Art. 29 Zona mista ZM	25
<b>STRUMENTI PIANIFICATORI PARTICOLARI</b>	<b>26</b>
Art. 30 Piani di quartiere	26
<b>ZONA PER SCOPI PUBBLICI</b>	<b>30</b>
Art. 31 Zona per scopi pubblici	30
<b>ZONA DEGLI SPAZI LIBERI</b>	<b>33</b>
Art. 32 Zona degli spazi liberi	33

ZONA DI PERICOLO	34
Art. 33 Zona esposta a pericolo di movimenti di versante	34
Art. 34 Zona di pericolo indicativa	35
ZONA FORESTALE	35
Art. 35 Zona forestale	35
ZONA DI PROTEZIONE	36
Art. 36 Zona di protezione del paesaggio	36
Art. 37 Zona di protezione delle acque di superficie	37
ELEMENTI EMERGENTI	38
Art. 38 Protezione	38
ELEMENTI PAESAGGISTICI	39
Art. 39 Punti di vista e tratte panoramiche	39
Art. 40 Fasce alberate	39
BENI CULTURALI	40
Art. 41 Beni culturali protetti	40
Art. 42 Contributo finanziario alla conservazione	41
Art. 43 Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici	41
ALTRI VINCOLI E ZONE	41
Art. 44 Zona senza destinazione specifica	41
Art. 45 Immissioni foniche	42
Art. 46 Protezione delle zone residenziali e sensibili dalle immissioni immateriali moleste	42
Art. 47 Limitazioni delle abitazioni secondarie	42
Art. 48 Antenne per la telefonia mobile	43
<b>SEZIONE 2 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI PRIVATI</b>	<b>44</b>
PIANO DELL'URBANIZZAZIONE	44
Art. 49 Elementi	44
Art. 50 Strade	45
Art. 51 Percorsi pedonali e ciclabili	45
Art. 52 Posteggi pubblici	46
Art. 53 Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi	47
Art. 54 Area ferroviaria	47
Art. 55 Trasporti pubblici su acqua	47
POSTEGGI PRIVATI	48
Art. 56 Posteggi privati	48
Art. 57 Deroghe e contributi sostitutivi	48
ACCESSI	48
Art. 58 Accessi	48
<b>CAPITOLO IV - NORME FINALI</b>	<b>49</b>
Art. 59 Deroghe	49
Art. 60 Entrata in vigore	49

## PREMESSA

Il regolamento edilizio ha una struttura ed un contenuto coerenti con le Linee-guida cantonali e comprende:

### CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

Le norme introduttive danno conto delle basi legali su cui si fonda il piano regolatore, delle sue finalità e dei diversi documenti che lo compongono.

### CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI

Le norme edificatorie generali comprendono gli elementi (definizioni, altezze, linee di arretramento, opere di cinta, muri, sistemazioni, ecc.) che concorrono a definire il quadro giuridico al quale riferirsi nelle procedure edilizie. Si tratta di prescrizioni che interessano tutto il territorio comunale e completano le prescrizioni delle singole zone di utilizzazione al capitolo III.

### CAPITOLO III – NORME PARTICOLARI

#### *Sezione 1*

Norme riguardanti il piano delle zone. Questa sezione comprende:

- le norme che definiscono e precisano le *Zone di utilizzazione* (destinazioni, parametri edificatori, gradi di sensibilità al rumore, ecc.);
- le norme concernenti i *Vincoli* istituiti dal PR, in sovrapposizione alle zone di utilizzazione (piano di quartiere, beni culturali, ecc.);
- le norme relative ai *Contenuti orientativi*, ossia quegli elementi già definiti con un'altra base legale e un'altra procedura, ripresi nel PR a titolo informativo (zone di protezione delle acque, decreti di protezione, ecc.).

#### *Sezione 2*

Norme riferite al piano dell'urbanizzazione, con prescrizioni che danno conto del disciplinamento di strade, di percorsi pedonali e ciclabili e di posteggi pubblici e privati.

### CAPITOLO IV – NORME FINALI

Si tratta di due articoli finali che riguardano la possibilità di concessione di deroghe (alle condizioni poste dalla Lst), rispettivamente l'entrata in vigore del regolamento edilizio.

---

## LEGENDA

### TESTO PRINCIPALE

Formulazione del testo secondo le Linee guida cantonali "Regolamento edilizio" (in seguito "Linee guida RE"), adattata alla Sezione di Ponte Tresa e integrata/modificata con le disposizioni specifiche delle NAPR in vigore che si è ritenuto necessario mantenere.

### SFONDO GRIGIO

Formulazione del testo secondo Linee guida cantonali "Regolamento edilizio" (in seguito "Linee guida"): si tratta delle parti di cui il DT raccomanda in modo particolarmente marcato la ripresa integrale senza adattamenti, rispettivamente con delle integrazioni solo laddove espressamente indicato o dove ritenuto necessario per il singolo Comune;

### SFONDO BIANCO

Formulazione del testo secondo Linee guida da adattare al singolo Comune/Sezione e ai contenuti delle NAPR in vigore non presenti nelle Linee guida RE.

### COMMENTI

Per agevolare l'esame del presente Regolamento, nei commenti a fondo pagina sono indicate, ove ritenuto opportuno, la corrispondenza con gli articoli delle NAPR attualmente in vigore, nonché le principali modifiche rispetto a queste ultime ed alle Linee guida RE.

SOMMARIO DELLE ABBREVIAZIONI

CCS	Codice civile svizzero
GdS	Gradi di sensibilità rumore secondo OIF
IE	Indice di edificabilità
IO	Indice di occupazione
IS	Indice di sfruttamento
LAC	Legge di applicazione e complemento del CCS
LASec	Legge federale sulle abitazioni secondarie
LBC	Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali
LE	Legge edilizia cantonale
LPac	Legge federale sulla protezione delle acque
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio
Lst	Legge cantonale sullo sviluppo territoriale
OIF	Ordinanza federale sull'inquinamento fonico
OPac	Ordinanza federale sulla protezione delle acque
OPT	Ordinanza federale sulla protezione del territorio
PR	Piano regolatore
PRP	Piano regolatore particolareggiato
RLCfo	Regolamento della Legge cantonale sulle foreste
RLE	Regolamento d'applicazione della LE
RLst	Regolamento della legge cantonale sullo sviluppo territoriale
SE	Superficie edificata del fondo
SEF	Superficie edificabile netta del fondo
SUL	Superficie utile lorda

## Capitolo I - Norme introduttive

### Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione

1. Il piano regolatore di Ponte Tresa (in seguito PR) disciplina scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo nel territorio del Comune di Tresa, Sezione di Ponte Tresa.
2. Esso si applica all'intero territorio giurisdizionale della sezione di Ponte Tresa.

### Art. 2 Base legale

Il PR si fonda sulla legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT, RS 700), sulla legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST, RL 7.1.1.1), sulla legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE, RL 7.1.2.1), sulle relative normative di applicazione, nonché sulle pertinenti norme delle leggi federali e cantonali speciali che disciplinano aspetti settoriali da integrare nella pianificazione di utilizzazione locale.

### Art. 3 Obiettivi

1. Il PR è inteso, in generale, ad adempiere gli scopi e i principi di cui agli artt. 1 e 3 LPT, gli obiettivi pianificatori cantonali e ad attuare le indicazioni del piano direttore cantonale per quanto di pertinenza del Comune.
2. Esso persegue inoltre gli obiettivi indicati nel rapporto di pianificazione.

### Art. 4 Componenti

1. Il PR si compone dei seguenti documenti vincolanti:
  - a) piano delle zone
  - b) piano dell'urbanizzazione
  - c) regolamento edilizio
2. Il PR è accompagnato dai seguenti documenti:
  - a) rapporto di pianificazione, di carattere indicativo

### Art. 5 Regolamento edilizio

Questo regolamento edilizio esprime le norme di diritto comunale in materia edilizia e in applicazione degli atti normativi citati all'Art. 2.

## Capitolo II - Norme edificatorie generali

### Art. 6 Definizioni

#### COSTRUZIONI

1. Costruzione (manufatto): edificio o impianto.
2. Edificio: fabbricato, in superficie o sotterraneo, come pure oggetto mobile ad esso analogo (ad es. costruzione mobiliare), se utilizzato stabilmente in un determinato luogo per un lasso di tempo non irrilevante o per periodi ricorrenti.
3. Impianto: installazione artificiale, duratura, legata al suolo in modo relativamente saldo e atta ad influire sulle concezioni inerenti all'ordinamento delle utilizzazioni, sia che modifichi considerevolmente l'aspetto esterno dei fondi, sia che gravi le opere di urbanizzazione, sia che risulti pregiudizievole per l'ambiente; vi sono equiparati analoghi oggetti mobili, se utilizzati stabilmente in un determinato luogo per un lasso di tempo non irrilevante o per periodi ricorrenti.
4. Costruzioni sensibili: costruzioni destinate a un elevato numero di persone (es. scuole, ospedali, alberghi) o suscettibili di provocare gravi danni (es. costruzioni con sostanze pericolose, discariche, depuratori, centrali elettriche).
5. Costruzioni accessorie: vedi Art. 10.
6. Costruzioni sotterranee: vedi Art. 11.
7. Costruzioni in contiguità: la contiguità tra costruzioni principali deve essere raggiunta attraverso l'accostamento di due edifici principali, divisi da un muro comune o da muri aderenti. Il rapporto di contiguità deve essere superiore o uguale ad un terzo della superficie delle facciate accostate.<sup>1</sup>
8. Corpi tecnici: elementi costruttivi che sporgono oltre il tetto e servono alla funzionalità degli edifici che li supportano, in rapporto di subordinazione ai medesimi (per es. vani per scale d'accesso al tetto, uscite di sicurezza, torrioni degli ascensori e degli impianti di raffreddamento, comignoli, ecc.).

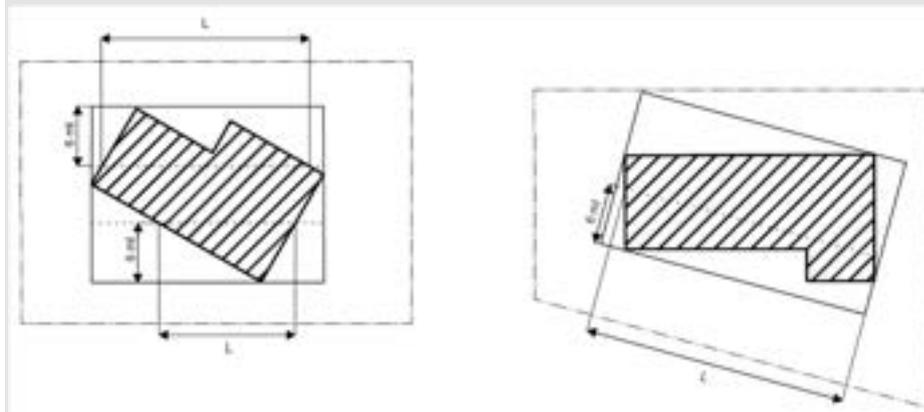
#### PARAMETRI E INDICI

9. Indice di sfruttamento (IS), indice di occupazione (IO): vedi art. 37 LE, 40 regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE, RL 7.1.2.1.1).
10. Superficie utile lorda (SUL), superficie edificabile o superficie edificabile del fondo (SEF), superficie edificata (SE): vedi art. 38 LE.
11. Indice di edificabilità (IE): rapporto fra il volume della costruzione fuori terra e la superficie edificabile del fondo (SEF).
12. Volume della costruzione fuori terra: volume della costruzione nelle sue dimensioni esterne, escluse le parti aperte (non completamente chiuse).

---

<sup>1</sup> Cpv. non presente nelle NAPR in vigore, né nella Linea guida. L'introduzione della definizione di contiguità è opportuna perché permette di evitare che il rispetto della distanza minima tra due edifici principali sia aggirata con la realizzazione di un corpo accessorio tra i due edifici o con un accostamento eccessivamente contenuto tra le due facciate.

13. **Lunghezza della facciata:** misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio; tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i 6.00 ml dal lato del rettangolo considerato.<sup>2</sup>



14. **Lunghezza della facciata di edifici contigui:** per edifici contigui posti sullo stesso mappale o anche su mappali diversi, il cpv. 13 si applica alla somma delle lunghezze di facciata dei singoli edifici.<sup>3</sup>

15. **Area verde:** area (minima) da arredare a verde, utilizzando di principio vegetazione indigena, secondo le prescrizioni stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione; sono computabili unicamente superfici di carattere unitario, esclusi quindi scorpori di terreno; nell'area verde è esclusa l'utilizzazione a scopo di posteggio, deposito o destinazioni simili; nelle zone per l'abitazione può essere utilizzata come area di svago.

Nel computo dell'area verde sono escluse le superfici sistemate a verde sui tetti.<sup>4</sup>

16. **Gradi di sensibilità al rumore:** i gradi di sensibilità al rumore (GdS) attribuiti al territorio comunale sono indicati nelle specifiche disposizioni di zona. Valgono le disposizioni generali contenute nell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

## INTERVENTI

17. **Costruzione (operazione del costruire):** esecuzione ex novo o sostituzione di un'opera demolita o distrutta,
18. **Trasformazione:** cambiamento di destinazione oppure modifica dell'aspetto esterno, segnatamente ad es. a seguito di ampliamento o di un altro intervento,
19. **Trasformazione sostanziale:** intervento che modifica l'identità della costruzione dal profilo delle volumetrie, dell'aspetto o della destinazione, ingenerando ripercussioni sostanzialmente nuove o più estese sull'uso ammissibile del suolo, sull'urbanizzazione o sull'ambiente,

<sup>2</sup> Secondo le NAPR in vigore, nelle lunghezze di facciata non sono considerate le parti arretrate oltre 10 m. Si tratta di un valore eccessivo, non più attuale, che è opportuno ridurre a 6m, secondo quanto proposto dalla Linee guida.

<sup>3</sup> Cpv. non presente nelle NAPR in vigore, né nella Linea guida, inserito in modo da chiarire il modo di calcolare la lunghezza di facciata in caso di edifici contigui, ove ammessi.

<sup>4</sup> Cpv. non presente nelle NAPR in vigore, né nella Linea guida, inserito in modo da garantire il raggiungimento dell'obiettivo dell'area verde di disporre di superfici naturali a terra.

20. Trasformazione non sostanziale: modifica non rilevante della volumetria, dell'aspetto esterno o della destinazione, che non ingenera ripercussioni sostanzialmente nuove o più estese sull'uso ammissibile del suolo, sull'urbanizzazione o sull'ambiente,
21. Restauro: operazione intesa ad assicurare la conservazione e la funzionalità di edifici e a ripristinare, per quanto possibile e opportuno, gli aspetti compromessi,
22. Riattamento: risanamento di un edificio esistente, mediante interventi che travalicano i limiti dell'ordinaria manutenzione, ma che conservano la sostanza della costruzione, senza ampliamenti né cambiamenti di destinazione,
23. Manutenzione ordinaria: interventi periodicamente necessari al fine di mantenere in efficienza la costruzione,
24. Ricostruzione: rifacimento di un edificio demolito o distrutto di recente, nel rispetto delle preesistenze per quanto attiene all'ubicazione, alle dimensioni, alla destinazione ed all'aspetto architettonico,
25. Ampliamento: aumento della volumetria di un edificio esistente,
26. Cambiamento di destinazione: modifica delle condizioni di utilizzazione di un edificio o di un impianto esistente atta a produrre ripercussioni diverse e localmente percettibili sull'ordinamento delle utilizzazioni, come le modifiche dell'utilizzazione che comportano l'applicazione di norme edilizie diverse da quelle applicabili all'uso preesistente, le modifiche che determinano un'intensificazione o comunque un'alterazione apprezzabile delle ripercussioni ambientali, oppure le modifiche delle condizioni di utilizzazione di un'opera edilizia che incidono in misura non trascurabile sulla sua identità dal profilo qualitativo, scostandosi dagli scopi per i quali è stata autorizzata e realizzata.

#### SISTEMAZIONE DEL TERRENO E MANUFATTI DI CINTA E SOSTEGNO

27. Muro di cinta: manufatto che serve a chiudere un fondo verso l'esterno, allo scopo di proteggerlo da invasioni o immissioni,
28. Muro di sostegno: muro che ha per funzione (anche) di sostenere il terreno (in particolare un terrapieno); allo stesso sono assimilate le opere di sistemazione del terreno formate da vasche di cemento prefabbricate, posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale,
29. Muro di controriva: muro di sostegno che sorregge il taglio del terreno escavato; allo stesso sono assimilate le opere di sistemazione del terreno formate da vasche di cemento prefabbricate, posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale,
30. Terreno sistemato: livello del terreno aperto, al servizio di una costruzione in senso lato, come un giardino, un tappeto verde o un cortile, ottenuto mediante modifica del terreno naturale (ripiena o escavazione),
31. Terreno naturale: terreno mai modificato, oppure modificato nel passato con un inserimento armonioso nella morfologia del terreno adiacente.

#### UTILIZZAZIONI

32. Abitazione (funzione abitativa): utilizzazione a scopo di residenza, primaria o secondaria,
33. Abitazione primaria e secondaria: fanno stato le definizioni della legge federale sulle abitazioni secondarie del 20 marzo 2015 (LASEC, RS 702),
34. Attività di produzione di beni: attività produttive del settore secondario dell'economia, con l'impiego di risorse di personale e infrastrutturali (artigianato e industria); attività di

produzione intensiva di beni: si caratterizza per rilevanti immissioni, grandi volumi di costruzione, ampie superfici di produzione, deposito, posteggio, ecc.,

35. Attività di produzione di servizi: attività legate al settore terziario dell'economia, caratterizzate dalla fornitura di beni (commercio) o da prestazioni d'opera; produzione intensiva di servizi: attività del terziario che necessitano di grandi superfici e generano immissioni importanti, in particolare per il traffico indotto, quali centri commerciali, centri logistici, ecc.,
36. Compatibilità con l'ambiente abitativo: idoneità a coesistere con l'abitazione di attività diverse da essa, perché provocano al massimo immissioni occasionali, compatibili per intensità e durata con la funzione abitativa, e per il loro aspetto architettonico s'inseriscono in modo coerente e armonico nel contesto abitativo,
37. Immissioni: ripercussioni ambientali materiali (inquinamento atmosferico, rumore, vibrazioni, odore, polvere, radiazioni non ionizzanti, ecc.) o ideali (quali quelle che scaturiscono da attività sconvenienti, perché atte a turbare la sensibilità morale degli abitanti del luogo, a suscitare sensazioni sgradevoli o ad impoverire la qualità di vita),
38. Aspetto architettonico: insieme delle linee, delle strutture e dei volumi di una costruzione, che, aparendo allo sguardo, ne formano la fisionomia.

#### POSTEGGI

39. Posteggio privato: superficie di proprietà privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli accessibile ad una cerchia ristretta e determinata di persone,
40. Posteggio pubblico: superficie di proprietà pubblica o privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli accessibile ad una cerchia indeterminata di persone.

#### ALTRE DEFINIZIONI

41. Urbanizzazione: vedi art. 19 cpv. 1 LPT.
42. Precario: forma di licenza in deroga, subordinata alla condizione che il proprietario si impegni, verificandosi determinati presupposti, segnatamente per motivi d'interesse pubblico e su richiesta del Municipio, a rimuovere l'opera a sue spese, rispettivamente a cessare un'attività, rinunciando al risarcimento degli investimenti effettuati; la licenza in precario è esclusa per costruzioni principali e per opere che implicano costi di costruzione importanti.

### **Art. 7 Linee di arretramento e di costruzione (allineamento)**

1. Le linee di arretramento fissano il limite fino al quale è possibile costruire.
2. Le linee di costruzione (allineamento) stabiliscono il limite lungo il quale è obbligatorio costruire; sono ammesse rientranze o limitate interruzioni, purché non venga compromessa l'immagine di continuità e di unitarietà spaziale.
3. Il rispetto delle linee di arretramento e di costruzione (allineamento) è obbligatorio per tutte le costruzioni, sia principali che accessorie.
4. In casi particolari, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, il Municipio può concedere, eventualmente a titolo di precario, una deroga alle linee di arretramento;

la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione. Per le deroghe alle linee di arretramento da strade e piazze fanno stato l'Art. 8 cifra III cpv. 2 gli art. 12 e 13.

5. Alle costruzioni sotterranee si applica l'Art. 8 cifra V cpv. 2.
6. Alle piscine si applica l'Art. 8 cifra VI cpv. 3.<sup>5</sup>

## Art. 8 Distanze minime

### I. DAI CONFINI

1. Riservati i casi in cui siano fissate da linee di arretramento o di costruzione, le distanze minime degli edifici principali dai confini privati sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione.
2. Per edifici le cui facciate hanno una lunghezza superiore a:
  - 16 ml nelle zone residenziali R2, R2P, R3, RS1, RS2, RS3;
  - 30 ml nella zona mista ZM.

le distanze minime stabilite dalle norme cui rinvia il precedente cpv. 1 sono aumentate di 0.30 ml per ogni metro o frazione di metro di maggior lunghezza, fino a raggiungere complessivamente una misura pari a 2/3 dell'altezza dell'edificio misurata a metà della lunghezza della facciata riferita al lato del fondo confinante.<sup>6</sup>

Il supplemento alle distanze minime non si applica nelle zone ZN, LT1, LT2, ZP1, ZP2 e R3L.<sup>7</sup>

3. L'edificazione in contiguità o a confine è ammessa a condizione che:
  - a) non sia vietata dalle prescrizioni applicabili nella zona di utilizzazione interessata e
  - b) il proprietario del fondo contiguo, con dichiarazione da allegare alla domanda di costruzione, assuma l'impegno di rispettare la distanza minima fra edifici, ovvero la maggior distanza dal confine, oppure di costruire in contiguità; tale vincolo viene riportato dal Municipio nel registro comunale delle quantità edificatorie.

### II. FRA EDIFICI

1. Se non indicato nelle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione<sup>8</sup>, la distanza minima fra edifici corrisponde alla somma delle rispettive distanze minime da confine determinate secondo la precedente cifra I cpv. 1 e 2. Essa si applica anche fra edifici posti sul medesimo fondo, ma non fra edifici principali e costruzioni accessorie.

<sup>5</sup> Cpv. non presente nelle NAPR in vigore, né nella Linea guida, inserito per chiarezza.

<sup>6</sup> Secondo le NAPR in vigore il supplemento alla distanza da confine si applica quando le facciate superano la misura di 16 m nelle zone residenziali (misura confermata) o di 50 m nella zona artigianale (valore eccessivo, ridotto a 30 m) e il supplemento da applicare corrisponde a 1/3 del maggior ingombro, per un massimo pari ai 2/3 dell'altezza. Questo valore è modificato, secondo la formulazione delle Linee guida, adottando il valore di 30 cm ogni metro di maggior lunghezza (coerente con le Linee guida, ma anche con i valori delle NAPR in vigore).

<sup>7</sup> L'applicazione del supplemento alla distanza minima non si giustifica per quei comparti che si affacciano sulla strada cantonale, che hanno dimensioni contenute o che sono regolati da disposizioni particolari.

<sup>8</sup> Frase non prevista dalle NAPR in vigore e neanche dalle linee guida, aggiunta per chiarezza.

2. I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza fra edifici; la relativa convenzione è riportata dal Municipio nel registro delle quantità edificatorie.
3. Nuovi edifici, previsti verso edifici eretti su un fondo contiguo prima del PR approvato dal Consiglio di Stato il 10 novembre 1981 a una distanza inferiore a quella determinata secondo la precedente cifra I cpv. 1 e 2, devono rispettare unicamente la distanza minima dal confine, ritenuta ad ogni modo una distanza minima fra edifici di 6.00 ml.

### III. VERSO STRADE, PIAZZE E POSTEGGI PUBBLICI

1. La distanza minima verso strade, piazze e posteggi pubblici:
  - a) è fissata dalle linee di arretramento o di costruzione
  - b) in assenza di siffatte linee, è di:
    - 4.00 ml dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) e piazze cantonali,
    - 4.00 ml dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) e piazze comunali ,
    - 3.00 ml dal ciglio dei percorsi pedonali, sentieri e percorsi ciclabili,
    - 3.00 ml dal ciglio delle strade private (se esistente, del marciapiede).
2. Le distanze minime di cui al precedente cpv. 1 non si applicano agli accessi. Per le opere e i muri di cinta fa stato l'Art. 13. Edifici e impianti di piccola entità, facilmente amovibili, come pergole ecc. possono essere autorizzate dal Municipio a titolo precario in deroga al precedente cpv. 1, sempre che la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale sia garantita.

Il Municipio può pure autorizzare in deroga al cpv. 1 piccoli impianti d'interesse pubblico, come contenitori interrati per la raccolta di rifiuti, cabine elettriche, ecc.
3. All'interno della zona del nucleo e della zona ZSP12, limitatamente ai comparti dove non sono indicate linee d'arretramento, gli edifici possono essere mantenuti o costruiti fino a confine con strade, piazze e posteggi pubblici, a condizione che si inseriscano in modo coerente agli allineamenti storici esistenti.<sup>9</sup>
4. In casi particolari il Municipio, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, e premesso che siano garantite le esigenze di sicurezza del traffico veicolare e pedonale, può concedere una deroga alle distanze minime di cui al precedente cpv. 1; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione.
5. Per le deroghe alle distanze dalle strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

### IV. PER COSTRUZIONI ACCESSORIE

1. Le costruzioni accessorie possono essere edificate a confine, se senza aperture (compresi posteggi coperti non chiusi lateralmente)<sup>10</sup>, oppure ad una distanza minima di 1.50 ml dal confine, ritenuta ad ogni modo una distanza minima di 3.00 ml da edifici principali (con o senza aperture) sui fondi contigui.<sup>11</sup>

<sup>9</sup> Cpv. non previsto da Linea guida, che tiene conto degli allineamenti storici, determinanti dal profilo urbanistico.

<sup>10</sup> Cpv. non previsto da Linea guida, che consente una maggiore chiarezza di applicazione nei casi pratici.

<sup>11</sup> Contenuto coerente a art. 16 NAPR in vigore, che non fa distinzione fra costruzioni accessorie con o senza aperture.

2. Una costruzione accessoria può essere edificata, verso un'altra costruzione accessoria esistente a confine sul fondo contiguo:
  - in contiguità, se detta costruzione non presenta aperture,
  - ad una distanza minima di 1.50 ml, se detta costruzione presenta aperture.
3. Verso un fondo destinato ad un edificio o attrezzatura di interesse pubblico si applicano le distanze minime dai confini di cui alla precedente cifra I.

#### V. PER COSTRUZIONI SOTTERRANEE

1. Alle costruzioni sotterranee non si applicano le distanze da confine e tra edifici.
2. Le costruzioni sotterranee devono invece rispettare le linee di arretramento, di costruzione (allineamento) e le fasce alberate. Il Municipio può concedere deroghe per casi eccezionali. Nel caso di strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

#### VI. PER PISCINE

1. Per piscine all'aperto sporgenti dal terreno sistemato fino ad un massimo di 1.00 ml, la distanza minima dal confine verso fondi privati è di ml 1.50.
2. In caso di maggior sporgenza si applicano le distanze determinate secondo la precedente cifra I.
3. Le piscine devono rispettare le linee di arretramento indicate sui piani. Il Municipio può concedere deroghe per casi eccezionali. Nel caso di strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.<sup>12</sup>
4. Verso un fondo destinato ad un edificio o attrezzatura di interesse pubblico si applicano le distanze minime dai confini di cui alla precedente cifra I.

#### VII. DAL BOSCO

1. Per la distanza minima dal bosco fa stato la legislazione forestale.
2. In casi eccezionali, e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe giusta l'art. 13 e segg. regolamento della legge cantonale sulle foreste del 22 ottobre 2002 (RLCFO, RL 8.4.1.1.1).

### **Art. 9 Altezze**

#### I. MISURA

1. L'altezza alla gronda è misurata sulla verticale delle facciate, a partire dal livello del terreno sistemato perpendicolarmente sottostante sino al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.

L'ingombro verticale rappresentato dalle falde del tetto non è computato nell'altezza delle facciate fintanto che gli spioventi non superano la pendenza di 45° (100%) in corrispondenza della base d'appoggio. Per gli edifici contigui o articolati sulla verticale ("a gradoni") si applica inoltre l'art. 40 cpv. 2 LE.

Nel caso della creazione di rampe e piazzali di accesso ad autorimesse o locali sotterranei,

---

<sup>12</sup> Cpv. aggiunto per gestire il caso della distanza dalle strade delle piscine.

l'altezza dell'edificio non è misurata dalla trincea scavata nel terreno bensì dal terreno sistemato al servizio della costruzione, a condizione che la trincea si sviluppi su un fronte non superiore al 50% della lunghezza della relativa facciata.

2. L'altezza al colmo è la misura della distanza verticale tra il punto più alto del tetto e il livello del terreno sistemato immediatamente sottostante, in proiezione perpendicolare.

## II. ALTEZZE MASSIME E MINIME

1. Le altezze massime e, se del caso, minime degli edifici sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione.
2. È concesso un supplemento d'altezza di 1.00 ml in presenza di terreni con pendenza superiore al 30%. La pendenza viene determinata sulla base delle sezioni del terreno naturale allestite da un geometra, in corrispondenza del filo delle facciate. Questo supplemento d'altezza comporta in ogni caso l'obbligo del mantenimento dell'orografia naturale del terreno, che non può subire modifiche superiori a 40 cm.<sup>13</sup>
3. Per la formazione sui tetti piani di giardini accessibili è concesso un supplemento di altezza di 60 cm.<sup>14</sup>
4. Per i corpi tecnici può essere concesso un supplemento d'altezza:<sup>15</sup>
  - a) nelle zone per l'abitazione, fino a 2.50 ml, a condizione che:
    - la superficie occupata sia ridotta a quanto necessario per motivi di funzionalità e, in ogni caso, non superi il 20% di quella del piano tipo, e
    - i corpi tecnici siano correttamente inseriti nella costruzione dal profilo architettonico, e la loro realizzazione non si ponga in contrasto con gli interessi di tutela del paesaggio,
  - b) nella zona mista ZM, nell'entità giustificata da oggettive esigenze tecniche o funzionali
  - c) il supplemento d'altezza non si applica nelle zone ZN, ZP1 e ZP2.

## III. LOCALI D'ABITAZIONE

L'altezza minima dei locali d'abitazione è di 2.30 ml; per i sottotetti fa stato l'altezza media. Il Municipio può concedere deroghe nel caso di riattamento o trasformazione di edifici esistenti.

### Art. 10 Costruzioni accessorie

1. Le costruzioni accessorie sono costruzioni prive di funzioni autonome ed indipendenti, poste al servizio di una costruzione principale, in rapporto di subordinazione alla medesima (per es. autorimesse, ripostigli, ecc.); per essere considerate tali esse devono inoltre rispettare i seguenti parametri:<sup>16</sup>
  - altezza massima: 3.00 ml alla gronda, 4.00 ml al colmo,

<sup>13</sup> Nuovo cpv. secondo Linee guida, non presente in NAPR in vigore

<sup>14</sup> Nuovo cpv. secondo Linee guida, che definisce un Incentivo per la realizzazione di tetti verdi accessibili.

<sup>15</sup> Cpv. secondo Linea guida, che sostituisce le disposizioni in vigore, che non consideravano nell'altezza dell'edificio i corpi tecnici arretrati più di 4 m dalla facciata e contenuti nell'angolo di 45° dal filo della gronda.

<sup>16</sup> Le NAPR in vigore stabiliscono un unico parametro per le costruzioni accessorie, l'altezza massima di 3 m, ma è opportuno definire meglio le dimensioni massime ammesse, secondo formulazione Linea guida.

- lunghezza massima: 40% del lato del fondo su cui sorgono; nei casi in cui questo fosse inferiore a 18.00 ml, è consentita una lunghezza massima di 7.00 ml.

2. Le costruzioni accessorie non possono eccedere quanto è oggettivamente necessario per il servizio alla costruzione principale.
3. Per le costruzioni accessorie situate nella Zona del nucleo ZN fa stato anche l'Art. 28 cifra IV del presente Regolamento.

#### **Art. 11 Costruzioni sotterranee**

1. Sono costruzioni sotterranee quelle che non emergono dal terreno sistemato o quelle che emergono da esso al massimo su un solo lato.
2. Le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo il 75% della superficie edificabile, a condizione che sia comunque garantita la necessaria percolazione delle acque meteoriche. Sono riservate diverse disposizioni di zona.

#### **Art. 12 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva**

1. Di principio, l'andamento naturale del terreno non può essere sostanzialmente modificato mediante opere di sistemazione esterna.
2. Qualora si giustificasse per valorizzare la collocazione nello spazio dell'edificio o dell'impianto, segnatamente per assicurare altimetrie coordinate sul medesimo fondo o verso fondi contigui, il terreno può essere sistemato con la formazione di un terrapieno di altezza fino a 1.50 ml dal terreno naturale. L'altezza del terrapieno viene computata nell'altezza di edifici se dista da esso meno di 3.00 ml.
3. La formazione dei terrapieni giusta il capoverso precedente può essere ottenuta mediante muri di sostegno di altezza fino a 1.50 ml dal terreno naturale e mediante muri di controriva di altezza fino a 1.50 ml dal terreno sistemato. L'altezza dei muri di sostegno viene computata nell'altezza di edifici o di altri muri di sostegno, se distano fra loro meno di 3.00 ml; la distanza è misurata dal filo esterno del muro di sostegno.
4. In casi particolari, giustificati da esigenze tecniche o costruttive, e segnatamente in presenza di terreni con pendenza superiore al 30% (misurata nella sezione del terreno naturale allestita dal geometra ufficiale e comprendente l'edificio e una fascia esterna profonda 3.00 ml verso monte e 3.00 ml verso valle), il Municipio può concedere una deroga alla misura massima di cui ai precedenti cpv. 2 e 3, autorizzando un'altezza massima del terrapieno, dei muri di sostegno e dei muri di controriva fino a 2.50 ml dal terreno naturale. In tale ipotesi, la misura eccedente 1.50 ml viene computata nell'altezza dell'edificio.
5. Le distanze minime dai confini giusta l'Art. 8 cifra I non si applicano ai terrapieni e ai muri di sostegno e di controriva ai sensi della presente norma; le distanze minime fra edifici giusta l'art. 8 cifra II non si applicano ai muri di controriva.
6. Verso strade e piazze, i terrapieni e i muri di sostegno e di controriva devono rispettare le distanze stabilite dall'Art. 8 cifra III cpv. 1 e l'altezza è misurata dal campo stradale.

Nel caso di strade e piazze in pendenza, tali misure massime devono essere rispettate dall'altezza media dei manufatti.<sup>17</sup>

Il Municipio può autorizzare a titolo precario muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di arretramento, sempre che siano garantiti la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e un razionale servizio di spazzaneve; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale. E' inoltre applicabile l'Art. 13 cpv. 3.

7. I muri di sostegno e di controriva possono essere sormontati per al massimo 1.00 m da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi.<sup>18</sup>
8. Il terreno non occupato da costruzioni principali e accessorie e da vie o piazzali d'accesso deve di principio essere mantenuto nella sua configurazione naturale, segnatamente essere sistemato a verde; non può essere pavimentato, nemmeno con elementi sagomati o grigliati.

### Art. 13 Opere e muri di cinta

1. In assenza di muri di sostegno e di controriva di cui all'Art. 12, i fondi possono essere delimitati con la posa di opere e muri di cinta con un'altezza massima di 1.50 m misurata dal terreno sistemato<sup>19</sup>:
2. Verso strade e piazze, le opere e i muri di cinta devono rispettare le distanze stabilite dall'art. 8 cifra III cpv. 1 e l'altezza è misurata dal campo stradale.

Nel caso di strade e piazze in pendenza, tali misure massime devono essere rispettate dall'altezza media dei manufatti.<sup>20</sup>

Il Municipio può autorizzare a titolo precario opere e muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di arretramento, sempre che siano garantiti la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e un razionale servizio di spazzaneve; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

3. Il Municipio può imporre tutte le misure necessarie a garantire una sufficiente visuale per la circolazione stradale, come pure e segnatamente in prossimità di accessi veicolari, accessi pedonali (in entrata e in uscita) o curve; in particolare può essere imposta la riduzione delle altezze di cui ai capoversi precedenti. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti (VSS).
4. Non sono ammesse opere di cinta formate da filo spinato, palizzate, assiti e paraventi in legno, da materiali plastici (teloni) e da altri materiali pericolosi o dall'aspetto indecoroso.<sup>21</sup>

---

<sup>17</sup> Da "e l'altezza è misurata dal campo stradale" a "dei manufatti": *Precisazione sul modo di misurare l'altezza (la linea guida non comprende alcuna precisazione particolare).*

<sup>18</sup> *Cpv. previsto dalle Linee guida per il caso delle opere di cinta, ma spostato in questo articolo perché garantisce la possibilità di realizzare una protezione contro le cadute sui muri di sostegno e di controriva.*

<sup>19</sup> *Testo della Linea guida, con misure definite per uniformità con il Regolamento edilizio in formazione della sezione di Sessa.*

<sup>20</sup> Da "e l'altezza è misurata dal campo stradale" a "dei manufatti": *Precisazione sul modo di misurare l'altezza (la linea guida non comprende alcuna precisazione particolare).*

<sup>21</sup> *Disposizione non compresa nella Linea guida, ma opportuna (norma di carattere estetico).*

5. Per le opere di cinta nella zona del nucleo fanno stato le disposizioni dell'Art. 28 cifra V.

#### **Art. 14 Obbligo di manutenzione**

1. Ogni proprietario è tenuto ad assicurare la corretta manutenzione dei propri edifici e impianti, e di ogni altra opera, compreso il terreno annesso, in modo da non offendere il decoro e da non mettere in pericolo le persone, le cose e l'ambiente.
2. Le siepi e le piante devono essere mantenute in modo da non nuocere alla circolazione stradale.
3. In caso d'urgenza o di inadempienza, il Municipio procede mediante esecuzione sostitutiva a spese dell'obbligato.

#### **Art. 15 Tinteggi**

1. Il tinteggio delle costruzioni deve permetterne un inserimento paesaggistico ordinato ed armonioso.
2. Sono pertanto escluse le tinte che si discostano in modo marcato dai colori caratteristici della zona, come pure le tinte troppo vivaci o eccessivamente brillanti, sature ed intense. Sono per contro ammessi colori nelle cromie dei materiali locali, ossia tonalità fondate sull'impiego delle terre naturali (terre rosse, terre gialle, terre di Siena, terre ombra, terre verdi, ecc.) o della pietra (grigi).
3. I colori (facciate, gronda, serramenti, inferriate, ecc.) devono essere approvati dal Municipio, che può concedere deroghe per eccezioni motivate da uno specifico concetto architettonico.

#### **Art. 16 Edifici in pendio articolati sulla verticale**

1. Edifici in pendio articolati sulla verticale ("a gradoni") sono ammessi a condizione che sia posta particolare cura all'integrazione del complesso edilizio nel pendio e nel terreno in generale, così da garantire un'integrazione armoniosa nel paesaggio.
2. In particolare:
  - a) le strutture di servizio (scale, montacarichi, ecc.) devono essere parte integrante del complesso edilizio; esse non devono pertanto costituire corpi edificati autonomi posti ai lati degli edifici, dando un carattere disomogeneo al complesso edilizio stesso
  - b) la dimensione del complesso edilizio deve rapportarsi alle edificazioni esistenti nel territorio di riferimento, così da non risultare sproporzionata o fuori scala
  - c) la sistemazione del terreno ai lati del complesso edilizio deve essere parte integrante del progetto edilizio.

#### **Art. 17 Area di svago<sup>22</sup>**

1. I proprietari di stabili con più di quattro appartamenti devono creare sulla proprietà privata sufficienti aree di svago, da destinare durevolmente a tale scopo, pari almeno al 20% della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.
2. Le aree di svago devono inoltre presentare le seguenti caratteristiche:

---

<sup>22</sup> *Disposizione non compresa nella Linea guida. Testo coerente con art. 17 NAPR in vigore (Piazzala da gioco).*

- aree soleggiate, di facile accessibilità e discoste dal traffico;
  - alberatura, attrezzature (giochi, panchine,...) e forma dell'area di svago idonei al gioco dei bambini ed alla sosta degli utenti
3. Possono essere create aree di svago comuni che servono contemporaneamente a più stabili di abitazione su fondi contigui, a condizione che dette aree siano fruibili da parte degli interessati.
  4. Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo in casi eccezionali, quando la creazione di aree di svago nelle misure fissate dovesse risultare oggettivamente impossibile. In questi casi si potrà rinunciare alla formazione dell'area di svago, o di parte di essa, tramite il pagamento di un contributo pari al 25% del costo per la formazione di un'area di superficie equivalente, compreso il valore del terreno. Il contributo è imposto dal Municipio al momento della concessione della licenza edilizia.
  5. Il presente articolo non si applica alla zona ZN, ZP1 e ZP2.

## Capitolo III - Norme particolari

### SEZIONE 1 PIANO DELLE ZONE

#### Art. 18 Elementi del piano delle zone

1. Il piano delle zone suddivide il territorio comunale in zone d'utilizzazione e delimita il perimetro della zona edificabile.
2. Esso dispone inoltre vincoli, in particolare urbanistici, di protezione della natura, dei beni culturali e del paesaggio.
3. Il piano delle zone riprende, a titolo orientativo, i comprensori disciplinati da altri strumenti adottati sulla base della legislazione federale e cantonale.

#### Destinazioni d'uso

#### Art. 19 Zona residenziale R2

1. La zona residenziale R2 è una zona destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni:
  - a) ad uso abitativo o
  - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Valgono le seguenti norme particolari:<sup>23</sup>
  - a) Parametri edificatori
    - indice di sfruttamento massimo: 0.4

---

<sup>23</sup> Si confermano i parametri in vigore (art. 35 NAPR), con l'aggiunta dell'area verde minima.

- indice di occupazione massimo: 30 %
- altezza massima: 7.50 ml alla gronda  
9.50 ml al colmo
- distanza minima da confine: 4.00 ml
- area verde minima: 50 %

b) La contiguità è ammessa.

c) All'interno del PQ2 non si applica il cpv. 3 lett. a) del presente articolo e si applicano anche le disposizioni dell'Art. 30 Piani di quartiere.

4. Grado di sensibilità al rumore: II.

## Art. 20 Zona residenziale particolare R2P

1. La zona residenziale particolare R2P è una zona destinata esclusivamente all'abitazione.

2. Sono consentite costruzioni ad uso abitativo o ad attività di servizio alla funzione abitativa, le cui immissioni non siano diverse da quelle determinate dall'abitare (es. negozi ed esercizi pubblici di quartiere).

3. Valgono le seguenti norme particolari:<sup>24</sup>

a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo: 0.25
- indice di occupazione massimo: 25 %
- altezza massima: 7.50 ml alla gronda  
9.50 ml al colmo
- distanza minima da confine: 4.00 ml
- area verde minima: 50 %

b) La contiguità è ammessa.

4. Grado di sensibilità al rumore: II.

## Art. 21 Zona residenziale R3

1. La zona residenziale R3 è una zona destinata in primo luogo all'abitazione.

2. Sono consentite costruzioni:

a) ad uso abitativo o

b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

I magazzini comunali esistenti al mappale 238 possono essere mantenuti.

3. Valgono le seguenti norme particolari:<sup>25</sup>

a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo: 0.6
- indice di occupazione massimo: 30 %
- altezza massima: 10.20 ml alla gronda

<sup>24</sup> Si confermano i parametri in vigore (art. 36 NAPR), con l'aggiunta dell'area verde minima.

<sup>25</sup> Si confermano i parametri in vigore (art. 32 NAPR), con l'aggiunta dell'area verde minima.

- 12.20 ml al colmo
  - distanza minima da confine: 4.50 ml
  - area verde minima: 40 %
- b) La contiguità è ammessa.

4. Grado di sensibilità al rumore: II.

## Art. 22 Zona residenziale Lago R3L

1. La zona residenziale lago R3L è una zona destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni:
  - a) ad uso abitativo o
  - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Valgono le seguenti norme particolari:<sup>26</sup>
  - a) Parametri edificatori:
    - indice di sfruttamento massimo: 0.6
    - indice di occupazione massimo: 30 %
    - altezza massima (misura da strada cantonale): 10.20 ml alla gronda  
12.20 ml al colmo
    - distanza minima da confine: 5.00 ml
    - area verde minima: 30 %
    - distanza dalla strada: linea di arretramento
    - distanza dal lago: spazi riservati alle acque
  - b) Parametri urbanistici particolari:<sup>27</sup>
    - b1) per l'edificio esistente al mapp. 166 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
      - fintanto che è mantenuta la destinazione turistico-alberghiera esistente, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o trasformazione non sostanziale;
      - in caso di cambiamento di destinazione, segnatamente a residenza, il volume esistente dovrà essere ridotto almeno di un piano, nel rispetto dell'altezza massima di cui al cpv. a). In tal caso è possibile concedere una deroga all'indice di sfruttamento massimo;
      - è in ogni caso possibile la demolizione totale e ricostruzione, nel rispetto dei parametri di cui al cpv. a);
    - b2) per tutti gli altri edifici esistenti in contrasto con i parametri edificatori indicati al cpv. a) sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
      - manutenzione ordinaria o trasformazione non sostanziale;
      - demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri di cui al cpv. a);
    - b3) il Municipio, previa consenso dell'Autorità cantonale, può concedere deroghe all'arretramento dalla strada cantonale per consentire un migliore inserimento dell'edificazione verso il lago;
    - b5) gli spazi liberi a lago devono essere trattati a verde; eccezioni sono ammesse per

<sup>26</sup> Si confermano i principali parametri edificatori della zona R3, adattati alla situazione territoriale ed edificata particolare.

<sup>27</sup> Disposizioni particolari che tengono conto delle caratteristiche della zona e del tessuto edilizio esistente.

- la realizzazione degli accessi pedonali;
- b6) la sistemazione del terreno deve essere parte integrante del progetto e deve essere coerente con la sistemazione del terreno dei fondi confinanti;
- b7) il tetto può essere piano o a falde e realizzato come “quinta facciata” degli edifici.
- c) La contiguità è ammessa.

4. Grado di sensibilità al rumore: II.

## Art. 23 Zona residenziale Lungo Tresa LT

1. La zona residenziale Lungo Tresa LT è una zona destinata in primo luogo all’abitazione e comprende i seguenti due comparti:

- Comparto Lungo Tresa LT1 (sud)
- Comparto Lungo Tresa LT2 (nord)

2. Sono consentite costruzioni:

- a) ad uso abitativo o
- b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l’ambiente abitativo quanto a immissioni e all’aspetto architettonico.

3. Valgono le seguenti norme particolari:

- a) Parametri edificatori **comparto Lungo Tresa LT1**:<sup>28</sup>
- indice di sfruttamento massimo: 1.0
  - indice di occupazione massimo: 40 %
  - altezza massima (misura da strada cantonale): 12.50 ml alla gronda  
14.50 ml al colmo
  - distanza minima da confine: 3.00 ml o a confine
  - distanza da area pubblica linea di costruzione
  - comparto con disposizione particolare DP: vincolo di non edificabilità:  
Questo comparto è destinato alla realizzazione delle infrastrutture stradali e ferroviarie di interesse cantonale. Sugli stabili esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e di demolizione.
- b) Parametri edificatori **comparto Lungo Tresa LT2**:<sup>29</sup>
- indice di sfruttamento massimo: 1.5
  - indice di occupazione massimo: 80 %
  - altezza massima (misura da strada cantonale): 9.50 ml alla gronda  
11.50 ml al colmo
  - distanza minima da confine: 3.00 ml o a confine
  - distanza da area pubblica linea di costruzione
- c) Parametri urbanistici particolari:<sup>30</sup>

<sup>28</sup> Si confermano i principali parametri in vigore della zona R4C (art. 31 NAPR).

<sup>29</sup> Si confermano i principali parametri in vigore della zona R3C (art. 33 NAPR), con l’aggiunta dell’indice di sfruttamento (oggi non definito) e la riduzione dell’altezza massima al colmo (oggi 13.00 m, non proporzionata all’altezza ammessa alla gronda).

<sup>30</sup> Disposizioni particolari che tengono delle caratteristiche della zona e del tessuto edilizio esistente.

- l'edificazione nella zona LT1 deve rispettare gli spazi liberi indicati nel piano;
- per gli edifici situati nel comparto LT2, il Municipio può concedere una deroga fino a 6 m alla distanza dall'area forestale, previo consenso dell'autorità cantonale.

d) La contiguità è ammessa.

4. Grado di sensibilità al rumore: II.

## Art. 24 Zona residenziale speciale San Bernardino RS1

1. La zona residenziale speciale San Bernardino RS1 è una zona destinata in primo luogo all'abitazione.

2. Sono consentite costruzioni:

a) ad uso abitativo o

b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

3. Valgono le seguenti norme particolari:

a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo: 0.6
- indice di occupazione massimo: 50 %
- altezza massima:
  - in generale (misura da Vicolo Baragia): 9.50 ml alla gronda  
11.50 ml al colmo
  - edificio mapp. 40 (misura da piazza Chiesa): 6.50 ml alla gronda  
8.50 ml al colmo
- distanza minima da un fondo aperto: 1.50 ml o a confine
- distanza minima tra fabbricati:
  - senza aperture 3.00 ml o in contiguità
  - con aperture 4.00 ml
- distanza da area pubblica linea di costruzione e di arretramento
- area verde minima: 40 %

b) Parametri urbanistici particolari:

- gli interventi devono inserirsi in modo armonioso e ordinato nel contesto, ed in particolare rispetto alla chiesa di S. Bernardino, agli edifici di nucleo ed agli edifici da mantenere nella zona parco;
- per l'edificazione lungo la linea di costruzione, è ammessa una tolleranza massima di 1.0 m verso l'interno dei fondi per consentire un migliore inserimento nel paesaggio. Laddove non sono presenti edifici, la continuità del fronte costruito deve essere realizzata con muri di cinta pieni;
- gli interventi edilizi devono rispettare il linguaggio architettonico ed i materiali tradizionali del nucleo; eccezioni possono essere ammesse per progetti che propongono una reinterpretazione del linguaggio tradizionale e che si inseriscano in modo armonioso e ordinato rispetto alla chiesa di san Bernardino, agli edifici di nucleo ed agli edifici da mantenere nella zona speciale parco;
- il tetto deve essere a falde;

- il Municipio può imporre la modifica del linguaggio utilizzato o di singoli elementi architettonici affinché l'immagine complessiva degli edifici sia il più possibile unitaria.
- c) La contiguità è ammessa.

#### 4. Grado di sensibilità al rumore: II.

### Art. 25 Zona residenziale speciale Bastia RS2

1. La zona residenziale speciale Bastia RS2 è una zona destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni:
  - a) ad uso abitativo, oppure
  - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
  - c) La residenza secondaria è esclusa. Inoltre:
    - la quota minima destinata a residenza primaria è pari al 50% della SUL complessiva;
    - la quota massima destinata ad attività commerciali è pari al 30% della SUL complessiva.
3. La zona residenziale speciale Bastia ZRS2 è soggetta a piano di quartiere.
4. Valgono le seguenti norme particolari:
  - a) Parametri edificatori:
 

- indice di sfruttamento massimo:	0.9
- indice di sfruttamento minimo	0.6
- indice di occupazione massimo:	60 %
- altezza massima (quota max.):	288.20 m.s.l.m.
- distanza minima da confine a valle:	3.00 ml
- distanza minima da confine a monte:	fino a confine
- distanza minima da altro confine privato	3.00 ml
- distanza minima verso edifici:	in contiguità o a 3.00 ml
- distanza da area pubblica	3.00 ml

dal posteggio Pc6 è ammessa la deroga fino a confine e si può applicare l'Art. 52 cpv. 3 lett. c6)

    - area verde minima: 20 %
  - b) Parametri urbanistici particolari:
 

Disposizioni supplementari per l'altezza massima dell'edificio:

    - b1) la quota massima di 288.20 m.s.l.m. è riferita:
      - tetto piano: al filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto,
      - tetto a falde: alla quota di colmo del tetto,
    - b2) sono ammessi i seguenti supplementi all'altezza massima, nel rispetto dell'inserimento ordinato e armonioso nel contesto e delle visuali da monte:
      - tetti verdi: max. 0.30 m per gli strati di supporto alla vegetazione (strato drenante; filtrante; terra) e 0.15 m per la vegetazione,
      - comignoli: nel rispetto delle normative antiincendio e delle raccomandazioni dell'UFAFP concernenti l'altezza minima dei camini sui tetti. Le dimensioni e il numero dei comignoli devono essere contenuti entro i limiti indispensabili per la loro funzionalità, e comunque non superiori a 2 m di altezza,

- parapetti: ammessi in deroga all'altezza per garantire l'accesso al tetto a condizione che siano a motivo semplice e che permettano la permeabilità visiva
  - b3) non sono ammessi supplementi per ascensori, corpi scala e impianti solari (pannelli fotovoltaici e collettori termici).
  - c) La contiguità è ammessa.
  - d) Si richiamano anche le disposizioni dell'Art. 30 Piani di quartiere.
5. Grado di sensibilità al rumore: II.

## Art. 26 Zona residenziale speciale Marcadello RS3

1. La zona residenziale speciale Marcadello RS3 è una zona destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni:
  - a) ad uso abitativo o
  - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Valgono le seguenti norme particolari:
  - a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo:	0.6
- indice di occupazione massimo:	50 %
- altezza massima:	7.50 ml alla gronda 9.50 ml al colmo
- distanza minima da confine:	4.00 ml
- area verde minima:	40 %
- distanza da area pubblica	linea di costruzione
  - b) Parametri urbanistici particolari: il progetto per la realizzazione degli insediamenti in questa zona deve tenere conto del posteggio pubblico P2 e della sistemazione della zona degli spazi liberi esclusiva contigua.
  - c) La contiguità non è ammessa.
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

## Art. 27 Zona residenziale speciale parco ZP

1. La zona residenziale speciale parco ZP è una zona destinata in primo luogo all'abitazione e comprende i seguenti due comparti:
  - Comparto ZP1
  - Comparto ZP2
2. Sono consentite costruzioni:
  - a) ad uso abitativo o
  - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Valgono le seguenti norme particolari per il **comparto ZP1**:
  - a) All'interno della zona ZP1 si distingue:
    - il "Castello" al mappale 154 (sub. A);
    - il parco del "Castello" (restante parte del comparto ZP1).

- b) “Castello” al mappale 154
- il “Castello” deve essere conservato, senza alcun ampliamento volumetrico;
  - sono ammessi solo interventi edilizi finalizzati al recupero delle strutture originarie ed ispirati ai principi del restauro conservativo;
  - eventuali parti chiaramente estranee alla tipologia originaria potranno essere demolite senza possibilità di ricostruzione.
- c) Parco del “Castello”
- all’interno parco non è ammessa la costruzione di edifici principali e accessori, né sotterranee, né di piscine all’aperto. E’ ammessa solo la posa di elementi leggeri ed amovibili di arredo del parco (tende, panchine, ecc.);
  - l’andamento del terreno non può essere modificato;
  - gli alberi di alto fusto presenti non possono essere soppressi, se non in caso di morte accidentale o malattia e solo a condizione della loro sostituzione con esemplari della stessa specie e dimensione;
  - gli spazi liberi devono rimanere sistemati a verde. E’ ammessa la pavimentazione percorsi di accesso necessari, a condizione che risultino inseriti in modo ordinato e armonioso nel paesaggio ed in particolare rispetto al “castello” stesso.

4. Valgono le seguenti norme particolari per il **comparto ZP2**:

- a) All’interno della zona ZP2 si distingue:
- l’edificio esistente da mantenere al mappale 419;
  - l’area edificabile restante, dove sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione, riattamento e trasformazione degli edifici esistenti, ma anche demolizione e ricostruzione, nonché nuove costruzioni.
- b) Edificio esistente da mantenere al mappale 419
- l’edificio esistente al mappale 419 deve essere mantenuto;
  - non è ammesso l’ampliamento in verticale (sopraelevazione);
  - è ammesso l’ampliamento orizzontale, a condizione che sia riconoscibile il volume originale;
  - le caratteristiche estetico-architettoniche originali devono essere mantenute. Si applicano le disposizioni dell’art. 27 cifra II cpv. 5 della zona nucleo; in particolare, è ammesso unicamente il linguaggio architettonico tradizionale.
- c) Area edificabile
- L’edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:
- indice di sfruttamento complessivo 1.0  
(compresa la SUL dell’edificio esistente da mantenere al mappale 419)
  - indice di occupazione massimo 40 %
  - altezza massima (misurata da via Strella): 9.50 ml alla gronda  
11.50 ml al colmo
  - distanza minima da un fondo aperto: 1.50 ml o a confine
  - distanza minima tra fabbricati:
    - senza aperture 3.00 ml o in contiguità
    - con aperture 4.00 ml
  - distanza da area pubblica: linea di costruzione
  - la contiguità è ammessa
  - per le nuove edificazioni deve essere utilizzato il linguaggio architettonico ed i materiali tradizionali del nucleo. Eccezioni sono ammesse a condizione che sia proposta una reinterpretazione del linguaggio tradizionale e che le costruzioni si inseriscano in modo armonioso e ordinato rispetto alla chiesa di san Bernardino, agli edifici di nucleo ed agli edifici da mantenere nella zona parco

- il tetto deve essere a falde. Il tetto piano può essere ammesso, come eccezione, nel caso di un progetto di qualità, se consente di mettere in evidenza le preesistenze (edificio al mapp. 419)
- il Municipio può imporre la modifiche affinché l'immagine complessiva degli edifici della zona sia il più possibile unitaria
- lungo la linea di costruzione, laddove non sono presenti edifici, la continuità del fronte costruito deve essere realizzata con muri di cinta pieni.

5. Grado di sensibilità al rumore: II.

## Art. 28 Zona del nucleo ZN<sup>31</sup>

### I. DELIMITAZIONE E DESTINAZIONI AMMESSE

1. La zona del nucleo ZN comprende gli insediamenti che, per la qualità della loro struttura edilizia risalente storicamente al passato, composta dal complesso degli edifici tradizionali e dalle relative aree libere di correlazione (giardini, orti, spazi liberi di contorno), sono riconoscibili come nuclei abitativi originali del Comune.
2. Essa è destinata in primo luogo all'abitazione; sono pure ammesse attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Grado di sensibilità al rumore: II

### II. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI – EDIFICI PRINCIPALI

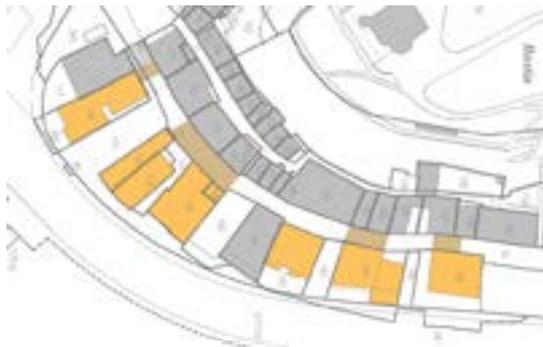
Le seguenti norme, che disciplinano gli interventi edilizi nella zona del nucleo, hanno per scopo di preservare la struttura urbanistica ed architettonica esistente, consentendo le migliori intese a rafforzarne il carattere unitario.

1. Le nuove costruzioni (nuove volumetrie o ampliamenti importanti) non sono ammesse.
2. Sono ammessi interventi di riattamento e trasformazione non sostanziale degli edifici esistenti, a condizione che ne venga rispettato il carattere architettonico tradizionale. In particolare devono essere mantenute o, a dipendenza dell'entità dell'intervento, ripristinate le caratteristiche originarie dell'edificio, segnatamente delle facciate (aperture, balconi, loggiati) e la forma del tetto.  
Di principio non sono ammessi ampliamenti né sopraelevazioni. Eventuali deroghe, fino ad un massimo di 50 cm in altezza o del 10% dell'ingombro in pianta dell'edificio originale, possono essere concesse dal Municipio, nel caso in cui tali interventi si rivelino oggettivamente necessari per la conservazione e l'utilizzazione dell'edificio; detti interventi devono inserirsi armoniosamente nel tessuto edilizio e conformarsi alle tipologie architettoniche tipiche del nucleo.  
Gli interventi citati nel presente cpv. sono ammessi come interventi a se stanti o cumulabili.
3. La demolizione di edifici o parti di edifici esistenti è di regola vietata.  
Eccezioni possono essere ammesse nei seguenti casi:

---

<sup>31</sup> Nuovo articolo secondo testo Linea guida. Si adotta la variante di testo a carattere non conservativo per nuclei di villaggi rurali, che privilegia in primo luogo la destinazione abitativa, più idonea alle caratteristiche del nucleo di Ponte Tresa.

- a) per gli edifici a contatto col viadotto indicati in arancione nella seguente planimetria



In tal caso la ricostruzione può essere ammessa alle seguenti condizioni:

- inserimento ordinato e armonioso del nuovo volume per rapporto al contesto di nucleo ed in particolare agli edifici circostanti,
  - altezza massima: 13 m. Il Municipio può imporre altezze inferiori se ciò risultasse indispensabile per garantire il migliore inserimento nel contesto e segnatamente il rispetto degli allineamenti storici e delle proporzioni originali dell'edificio,
  - rispetto della linea di costruzione,
  - rispetto delle restanti disposizioni del presente articolo e del PR.
- b) per edifici o parti di edifici manifestamente incongruenti con la struttura urbana dell'insediamento o con il linguaggio architettonico tipico del nucleo storico. In caso di demolizione, la ricostruzione può essere ammessa solo nel caso in cui possano essere garantiti l'inserimento ordinato e armonioso nel contesto ed il rispetto delle disposizioni del presente articolo;
- c) per edifici o parti di edifici che presentano caratteristiche urbanistiche e architettoniche tradizionali, ma che si trovano in uno stato di degrado irreversibile dal profilo strutturale ed obiettivamente comprovabile. In questo caso, la ricostruzione è obbligatoria e deve avvenire nella stessa posizione, con la stessa volumetria dell'edificio o parte di edificio demolito e nel rispetto delle disposizioni della cifra II cpv. 5; il Municipio può imporre le modifiche e le deroghe necessarie per consentire l'inserimento ordinato ed armonioso nel contesto.
4. È di regola ammesso unicamente il linguaggio architettonico tradizionale, secondo quanto previsto dalla cifra II cpv. 5. Il Municipio può concedere deroghe per l'utilizzo di linguaggi diversi nei seguenti casi, se è garantito l'inserimento ordinato e armonioso nel contesto:
- a) nel caso di ricostruzione degli edifici a contatto con il viadotto per i quali si ammette la demolizione, può essere utilizzato un linguaggio diverso come reinterpretazione del linguaggio architettonico tradizionale;
  - b) per edifici esistenti in contrasto con le caratteristiche dell'architettura tradizionali, se l'utilizzo del linguaggio architettonico tradizionale non consente il migliore inserimento nel contesto di nucleo o comporta interventi sproporzionati.
5. Fatte salve le deroghe ammesse alla cifra II cpv. 4, gli interventi edilizi e i singoli elementi architettonici devono rispettare le tipologie, i materiali, i colori ed il linguaggio architettonico tradizionali del nucleo storico. In particolare, tali interventi devono rispettare i seguenti criteri:

- a) il tetto deve essere a falde, con pendenze e sporgenza conformi alla tipologia storica. Il tetto degli edifici principali deve essere almeno a due falde, mentre il tetto degli edifici accessori possono essere a una falda. La copertura deve essere prevista in coppi scuri o tegole brune e la lattoneria deve essere eseguita in rame. Non è ammessa la formazione di squarci, terrazze, abbaini, ecc. Sono per contro ammessi i lucernari, di dimensione massima 1 mq per falda, se necessari per garantire la corretta aerazione e illuminazione dei locali;
- b) i comignoli possono essere di forma e materiale tradizionale o libera. In quest'ultimo caso è obbligatoria l'esecuzione in rame o altro materiale termolaccato marrone. Sono escluse canne fumarie sporgenti dalle facciate; eccezioni sono ammesse solo se la realizzazione interna è tecnicamente impossibile e se è garantito l'inserimento ordinato e armonioso nel contesto. In questo caso il Municipio ha la facoltà di indicarne posizione, forma ed aspetto compatibilmente con le esigenze tecniche;
- c) le facciate devono essere realizzate con le caratteristiche dominanti degli edifici originali della zona, segnatamente in rasapietra o in muratura tradizionale, rivestita con intonaco e tinteggio a calce o al minerale.

I materiali di rivestimento e i tinteggi esterni devono essere approvati dal Municipio, a cui vanno sottoposti, prima dell'esecuzione, i relativi campioni;

- d) la posa di isolamento esterno sulle facciate è ammessa solo per ampliamenti o ricostruzioni di edifici esistenti;
- e) le aperture devono essere previste con le caratteristiche dominanti degli edifici della zona (modulo verticale predominante e con prevalenza del pieno sul vuoto). Le vetrine di esposizione al piano terreno devono rispettare il ritmo delle aperture dei piani superiori ed avere dimensioni limitate. Nuove aperture possono essere ammesse se concorrono a formare un disegno equilibrato di facciata;
- f) per le chiusure oscuranti possono essere impiegate persiane in legno o metallo con forma e disegno e colori tradizionali. Sono pure ammesse le tende interne. Non sono invece ammesse lamelle, avvolgibili e simili;
- g) i serramenti, le porte d'entrata e dei garages devono essere previste in legno o metallo con forma, disegno e colori tradizionali. Non è ammesso l'impiego di serramenti in metallo leggero anodizzato e in materiale sintetico;
- h) i loggiati devono essere conformi alle tipologie caratteristiche esistenti. La chiusura dei loggiati esistenti è possibile solo su un piano arretrato rispetto al filo facciata, salvaguardando l'effetto di profondità tipica della configurazione originaria;
- i) la formazione di nuovi balconi sporgenti è di regola esclusa. Nuovi balconi sono ammessi solo in caso di ripristino di uno stato originario adeguatamente documentato o di ricostruzione degli edifici a contatto con il viadotto per cui è ammessa la demolizione;
- j) i parapetti dei balconi e dei loggiati devono essere eseguiti con materiali tradizionali e devono essere di semplice disegno;
- k) elementi architettonici tradizionali come decorazioni, affreschi, mensole, capitelli, cornici, gronde, architravi, ecc. devono essere mantenuti o restaurati. Non sono ammessi elementi decorativi tipo rustico (es. traversine, pietre o mattoni facciavista, ferri battuti, ecc.);
- l) i muri d'arredo devono essere previsti in sasso o mattoni intonacati e l'esecuzione deve avvenire a regola d'arte;
- m) la posa degli impianti solari è ammessa unicamente sui tetti a falde degli edifici principali e accessori e alle seguenti condizioni:
  - gli impianti solari devono inserirsi armoniosamente nel contesto di nucleo e con gli altri elementi del tetto (comignoli, lucernari ecc.);
  - devono essere complanari alla falda su cui sono posati;

- gli impianti solari devono essere posati in forma regolare e compatta, complanari alla falda, e con una superficie complessiva inferiore al 40% della superficie della falda su cui sono posati;
  - le strutture di sostegno e le componenti tecnologiche degli impianti solari non devono essere visibili all'esterno. Il colore del telaio, cornice e superficie degli impianti deve integrarsi armoniosamente con il colore ed il materiale della copertura del tetto
- n) è vietata la posa di impianti di climatizzazione ed aerazione sporgenti dalle facciate e visibili dalla strada pubblica;
- o) armadi di comando elettrico, cassette delle lettere ed altri corpi simili non devono sporgere dal filo della facciata e possono essere realizzati in alluminio, ferro o PVC o nello stesso materiale della facciata. Il colore di questi elementi deve armonizzarsi con quello del rivestimento di facciata;
- p) è ammessa la posa di parabole e satellitari sui tetti a condizione che le stesse non siano visibili da aree pubbliche e che il loro colore si adegui alle caratteristiche degli edifici circostanti. La posa di parabole e satellitari sulle facciate è esclusa;
- q) le insegne devono essere concepite in modo tale da integrarsi al carattere del nucleo. Di regola si considerano integrate le insegne dipinte sulle facciate e le insegne luminose all'interno delle vetrine.
6. In aggiunta a quanto stabilito ai capoversi precedenti, valgono le seguenti norme.<sup>32</sup>
- a) Di principio devono essere rispettati gli allineamenti, le tipologie e i materiali originari, come pure le contiguità esistenti.
- b) Devono essere rispettate le seguenti distanze:
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a 3.00 ml
  - verso un edificio con aperture: a 4.00 ml
  - verso un fondo aperto: a confine o a 1.50 ml
- Le distanze sopraccitate non si applicano:
- agli interventi ammessi dalla cifra II cpv. 2
  - ai casi di demolizione e ricostruzione degli edifici ammessi dalla cifra II cpv. 3;
  - alle sopraelevazioni di edifici esistenti;
  - agli edifici prospicienti separati dall'area pubblica.
- Nei casi in cui le distanze sopraccitate non si applicano, gli edifici possono arrivare a confine verso altri fondi e in contiguità con altri edifici, nel rispetto degli allineamenti esistenti e dell'inserimento ordinato e armonioso nel contesto.
- c) Per casi eccezionali, al fine di ottenere un disegno urbanistico qualificato, possono essere concesse delle deroghe alle distanze sopraccitate o imposti posizionamenti particolari qualora non risultino lesi gli interessi di terzi e previa autorizzazione da parte delle competenti autorità cantonali.

### III. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI - COSTRUZIONI ACCESSORIE

1. Nuove costruzioni accessorie sono ammesse solo nella forma piccole sostre o depositi, pergolati e simili alla condizione che l'integrità e peculiarità degli spazi non sia compromessa. La costruzione di piscine esterne è esclusa. Per gli aspetti estetico-architettonici delle costruzioni accessorie fanno stato i criteri per le costruzioni principali.

---

<sup>32</sup> Si confermano le distanze prescritte dalla NAPR in vigore, precisando in quali casi esse non si applicano.

2. Nuovi posteggi e autorimesse sono ammessi a condizione che la loro esecuzione si integri convenientemente nel fondo e nel contesto urbano di contorno e non comprometta valori storico-architettonici preminenti.
3. Le costruzioni accessorie manifestamente incongruenti con la struttura urbana dell'insediamento o con il linguaggio architettonico tipico del nucleo storico o che compromettono l'integrità e la continuità degli spazi liberi e del fronte costruito verso l'area pubblica, devono essere eliminati al più tardi in occasione del primo intervento edilizio sul fondo. Il loro mantenimento è possibile solo se, contestualmente all'intervento edilizio sul fondo, viene garantito l'inserimento ordinato e armonioso nel contesto.

#### IV. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI - SPAZI LIBERI E SISTEMAZIONE DEL TERRENO

1. Gli spazi liberi esistenti devono essere salvaguardati nella loro dimensione e configurazione attuale, in quanto spazi di pertinenza delle costruzioni, quali prati, giardini, orti. Negli spazi liberi è vietata la realizzazione di nuove costruzioni principali.
2. Le parti pavimentate devono essere il più possibile contenute e devono essere realizzate con materiali naturali. E' esclusa in ogni caso la pavimentazione in asfalto e con prefabbricati in cemento.
3. Le sistemazioni del terreno devono permettere di mantenere o ripristinare, nella misura massima possibile, l'andamento naturale del terreno e l'integrità degli spazi liberi del nucleo. I muri verso la strada pubblica devono consentire di mantenere la continuità del fronte costruito.

#### V. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI – OPERE DI CINTA NEL NUCLEO

1. Le opere di cinta rientrano nell'obiettivo di costruzione del disegno urbanistico e di inserimento armonioso nel tessuto edilizio e devono essere parte integrante e qualificante del progetto di costruzione.
2. Le opere di cinta devono essere conformi, per forma, dimensioni, materiali ed altezze alle opere di cinta tradizionali del nucleo.

#### VI. REQUISITI FORMALI

1. Le notifiche e le domande di costruzione dovranno includere i seguenti documenti:
  - un rilievo completo della situazione attuale (piante, sezioni, facciate) in scala adeguata;
  - il progetto d'intervento in scala adeguata con la necessaria documentazione tecnica;
  - una documentazione fotografica esaustiva dell'esterno e dell'interno dell'edificio oggetto di intervento e degli edifici circostanti
  - una relazione tecnica che accompagna i singoli progetti privati che deve contenere la descrizione e le motivazioni dell'intervento.
2. I materiali di rivestimento, la tinteggiatura delle facciate, come pure i colori, il disegno ed i materiali di tutti gli elementi architettonici (facciate, gronda, serramenti, inferriate, ecc.) e le insegne, devono essere approvati dal Municipio; prima dell'esecuzione, devono essergli sottoposti, per verifica, i relativi campioni. Il Municipio può concedere deroghe alle disposizioni sui materiali, sulla tinteggiatura e sui colori per eccezioni motivate da un chiaro concetto architettonico.

### **Art. 29      Zona mista ZM**

1. La zona mista è destinata:
  - a) ad uso abitativo o

b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

2. Valgono le seguenti norme particolari:<sup>33</sup>

a) Parametri edificatori:

- |   |   |
|---|---|
| - indice di sfruttamento massimo:                             | 0.65                                      |
| - indice di edificabilità massimo per le attività produttive: | 3.00 mc/mq                                |
| - indice di occupazione massimo:                              | 40 %                                      |
| - altezza massima:  | 10.20 ml alla gronda<br>12.20 ml al colmo |
| - distanza minima da confine:                                 | 5.0 ml                                    |
| - area verde minima:  | 30 %                                      |

b) Per ogni singolo edificio, la SUL abitativa deve essere inferiore al 50 % della SUL realizzata.

c) La contiguità è ammessa.

3. Grado di sensibilità al rumore: III.

## Strumenti pianificatori particolari

### Art. 30 Piani di quartiere

1. Nei seguenti comparti delimitati dal piano delle zone, l'edificazione è soggetta a piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. Lst:

- Comparto PQ1 Bastia
- Comparto PQ2 Ai Ronchi

2. Oltre ai requisiti qualitativi specifici prescritti ai cpv. 4 e 5, i piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:

- a) edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta,
- b) edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio,
- c) disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago (oltre alle aree già previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario,
- d) tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare,
- e) aree veicolari ridotte al minimo,
- f) razionale organizzazione dei posteggi, di principio interrati per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori, salvo ove diversamente indicato
- g) sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale, ottenuta al massimo con muri di sostegno o di terrapieni di altezza non superiore a 1.50 m,

<sup>33</sup> Si confermano i parametri in vigore (art. 37 NAPR - zona AR), ad eccezione dell'indice di sfruttamento (nuovo parametro), dell'indice di edificabilità (aumento da 2 a 3 mc/mq) e dell'area verde minima (nuovo).

- h) criteri architettonico-costruttivi e d’inserimento spaziale volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità,
- i) razionale organizzazione delle aree di raccolta dei rifiuti.

3. I piani di quartiere devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l’indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione.

Fa stato il disciplinamento della zona cui il PQ appartiene, riservati i parametri edificatori di cui ai cpv. 4 e 5.

4. Requisiti qualitativi specifici e parametri edificatori speciali Comparto PQ1 Bastia:

a) Parametri edificatori:

Valgono le disposizioni dell’Art. 25 cpv. 4.

b) Requisiti qualitativi specifici:

Volumetrie, forme e materiali degli edifici in zona RS2

- Gli edifici devono di principio essere posizionati paralleli alle curve di livello;
- L’immagine complessiva degli edifici deve essere unitaria, così da garantire la riconoscibilità e l’identità proprie del quartiere;
- E’ possibile l’utilizzo di qualsiasi linguaggio architettonico, a condizione che si inserisca in modo armonioso e ordinato nel contesto
- I tetti possono essere a falde o piani e devono essere progettati come quinta facciata degli edifici. Il tetto piano deve essere progettato con copertura vegetale (tetto verde) e deve raccordarsi al pendio a monte.
- Il Municipio può concedere una deroga al tetto piano senza copertura vegetale se il disegno del tetto è maggiormente qualificato rispetto al tetto verde e se è garantito il corretto rapporto con il pendio a monte.

Percorsi pedonali

- Nel caso di compromissione o di riduzione della sicurezza del percorso pedonale esistente a nord (Via Strecia), la continuità del percorso pedonale deve essere garantita con un tracciato sostitutivo (diritto di passo pubblico) egualmente attrattivo (ad esempio diritto di passo indicato sul piano).
- I diritti di passo pedonale previsti sul piano devono essere concessi gratuitamente al Comune e devono presentare una larghezza minima di 2.00 m. Nell’ambito dei progetti definitivi per la realizzazione dei percorsi, rispetto al tracciato inserito nel piano, sono ammesse modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto che non ne compromettano la continuità.
- La pavimentazione dei percorsi pedonali deve essere realizzata con materiali tradizionali o con altri materiali che si inseriscano in modo armonioso e ordinato nel contesto di nucleo e con gli edifici del quartiere.

Accessibilità pedonale

- L’accessibilità pedonale al quartiere ed attraverso lo stesso, deve essere garantita almeno in un punto da valle dalla strada di nucleo
- La pavimentazione degli accessi pedonali deve essere realizzata con materiali tradizionali o con altri materiali che si inseriscano in modo armonioso e ordinato nel contesto di nucleo e con gli edifici del quartiere.

Posteggi e accessibilità veicolare

- L’accesso veicolare deve avvenire in corrispondenza dell’area vincolata a PR come Pc6
- I posteggi al servizio della zona RS2 possono essere realizzati all’interno del posteggio coperto previsto nell’area vincolata a PR come Pc6
- Per l’area vincolata a PR come Pc6 si applicano anche le disposizioni dell’Art. 52.

Altri manufatti

- Il muro di contenimento a valle del PQ1 deve essere mantenuto o ripristinato come esistente e realizzato in sasso a vista. Eventuali aperture sono ammesse solo per consentire gli accessi pedonali dal vicolo Pessina.

5. Requisiti qualitativi specifici e parametri edificatori speciali Comparto PQ2 Ai Ronchi:

## a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo: 0.45
- indice di sfruttamento minimo: 0.3
- indice di occupazione massimo: 30 %
- altezza massima: 7.50 ml alla gronda  
9.50 ml al colmo
- distanza minima da confine: 4.00 ml
- area verde minima: 40 %
- sono ammesse deroghe alle distanze tra fabbricati all'interno PQ2;
- è ammessa la contiguità fra edifici all'interno del quartiere.

## b) Requisiti qualitativi specifici:

Inserimento nel contesto

L'inserimento ordinato e armonioso nel contesto deve consentire la tutela e la valorizzazione di:

- tratta panoramica lungo via Ai Ronchi,
- zona ZSP12 e il punto di vista a ovest del rustico esistente,
- sentiero pedonale a ovest,
- bosco a est.

PQ2 e Zona ZSP12

La concessione edilizia per l'edificazione all'interno del PQ2 sarà subordinata alla cessione gratuita a favore del Comune della zona ZSP12 e ad un contributo finanziario per la sistemazione del rustico esistente, da definire nell'ambito di un accordo tra pubblico e privato.

Volumetrie, forme e materiali degli edifici e altri manufatti

- Gli edifici devono di principio essere posizionati tenendo in conto delle curve di livello e del cambio di direzione a valle della ZSP12
- L'immagine complessiva degli edifici deve essere unitaria.
- Il tetto deve essere progettato come quinta facciata degli edifici. È ammesso sia il tetto a falde sia il tetto piano. E' possibile la sistemazione a verde dei tetti.

Spazi liberi e area di svago

- Gli spazi liberi devono essere realizzati in modo unitario e coerente con gli spazi edificati.
- L'area di svago deve essere prevista in aree fruibili e accessibili da tutte le categorie di pedoni e separata rispetto alla viabilità carrabile.
- L'area di svago deve essere il più possibile unitaria e non frammentata.

Fascia di riempimento

La fascia a valle della via ai Ronchi, compresa tra il ciglio stradale e la linea di arretramento, ad eccezione del tratto a est della ZSP12, deve essere oggetto di riempimento, in modo da raggiungere sull'intera superficie la quota stradale. In questa fascia vigono inoltre le seguenti disposizioni:

- questa fascia deve essere accessibile al pubblico

- è ammessa la formazione di scale o rampe
- è ammessa in particolare la pavimentazione dei percorsi pedonali (anche sottoforma di scale o rampe) e delle aree di sosta, nonché dei posteggi per i visitatori, dell'accesso carrabile e dell'area di raccolta rifiuti; per il resto il trattamento deve essere a verde
- deve essere prevista la posa di sedute
- è ammessa la posa di altri elementi d'arredo di dimensioni contenute (fontane, ecc.)
- deve essere prevista la formazione dell'area raccolta rifiuti aperta al pubblico, che si potrebbe estendere anche in parte sulla restante parte del PQ2.

#### Posteggi e accessibilità veicolare

- I posteggi devono essere previsti sotterranei. Possono essere ammesse eccezioni per i posteggi dei visitatori a condizione che non interferiscano con le visuali lungo la via ai Ronchi.
- L'accesso e le strade carrabili devono essere parte integrante del progetto e devono occupare la superficie minima necessaria per l'accesso ai posteggi sotterranei; essi devono in particolare garantire la valorizzazione e la fruibilità dei percorsi pedonali confinanti con il quartiere.

#### Accessibilità pedonale

- L'accessibilità pedonale deve essere garantita; i percorsi pedonali interni al quartiere devono essere collegati alla via ai Ronchi a monte (sentiero escursionistico cantonale) e devono consentire di mantenere nella misura massima possibile l'unitarietà degli spazi liberi.
- La pavimentazione dei percorsi pedonali deve essere realizzata con materiali che si inseriscano in modo armonioso e ordinato nel contesto e con gli edifici del PQ.

#### Area di raccolta rifiuti

- All'interno del PQ2 deve essere prevista anche un'area di raccolta rifiuti aperta al pubblico. La progettazione e la realizzazione di questa area di raccolta rifiuti è da concordare tra privato e ente pubblico.

## Zona per scopi pubblici

### Art. 31 Zona per scopi pubblici

1. La zona per scopi pubblici comprende i terreni necessari all'adempimento di compiti pubblici, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o persone del diritto privato che adempiono compiti pubblici.
2. Sono consentite le costruzioni necessarie all'adempimento di compiti pubblici previsti dal PR. Sono pure ammesse costruzioni complementari, quali chioschi, piccoli esercizi pubblici, ecc..
3. Le costruzioni esistenti non conformi alla zona possono essere mantenute, fintanto che esse o il terreno non siano necessari ai compiti d'interesse pubblico.
4. Il piano delle zone delimita le seguenti aree d'interesse pubblico:
  - ZSP1 Sede amministrazione comunale e attività socio-culturali (GdS II)
  - ZSP2 Sede amministrazione comunale e attività socio-culturali (GdS II)
  - ZSP3 Edifici doganale (GdS II)
  - ZSP4 Cabina AIL (GdS III)
  - ZSP5 Parrocchia – Oratorio (GdS II)
  - ZSP6 Chiesa di San Bernardino (GdS II)
  - ZSP7 Centro scolastico comunale e area di svago annessa (GdS II)
  - ZSP8 Giardino pubblico (GdS II)
  - ZSP9 Cabina di comando della chiesa sulla Tresa (GdS III)
  - ZSP10 Cimitero (GdS II)
  - ZSP11 Serbatoio acqua potabile (GdS III)
  - ZSP12 Centro per attività sociali, culturali, ricreative (GdS II)
5. Valgono le seguenti destinazione e parametri edificatori particolari:
  - ZSP1 Sede amministrazione comunale e attività socio-culturali**
  - Sono ammesse:
    - destinazioni d'uso legate all'amministrazione comunale (uffici; archivi comunali; ecc.)
    - destinazioni d'uso legate ad attività sociali e culturali: centro diurno; museo / archivio storico; sala multiuso; depositi; ecc.;
    - negli spazi al piano terreno e interrati è ammessa anche la formazione di spazi per scopi commerciali (negozi, ristorazione), amministrativi e servizi.
  - Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
    - manutenzione e riattamento, con possibilità di ampliamento;
    - demolizione e ricostruzione.
  - Valgono i seguenti parametri edificatori:
    - indice di edificabilità massimo: 10 mc/mq
    - indice di occupazione massimo: 100 %

- altezza massima: 13.00 ml alla gronda  
15.00 ml al colmo
- distanza minima da confine: a confine
- inserimento ordinato e armonioso del volume, delle altezze e del linguaggio architettonico rispetto al nucleo storico ed al vincolo ZSP2.

### **ZSP2 Sede amministrazione comunale e attività socio-culturali**

Sono ammesse:

- destinazioni d'uso legate all'amministrazione comunale (uffici; archivi comunali; ecc.)
- destinazioni d'uso legate ad attività sociali e culturali: centro diurno; museo / archivio storico; sala multiuso; ecc.;
- al piano terreno è ammessa la formazione di spazi da affittare per scopi commerciali (negozi, ristorazione), amministrativi e servizi.
- la realizzazione di spazi da affittare ad uso residenziale (max. 50% SUL)

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione e riattamento, con possibilità di ampliamento;
- demolizione e ricostruzione.

Valgono i seguenti parametri edificatori:

- indice di edificabilità massimo: 10 mc/mq
- indice di occupazione massimo: 100 %
- altezza massima: 13.00 ml alla gronda  
15.00 ml al colmo
- distanza minima da confine: a confine
- inserimento ordinato e armonioso del volume, delle altezze e del linguaggio architettonico rispetto al nucleo storico ed al vincolo ZSP1.

### **ZSP3 Edifici doganali**

Sono ammesse destinazioni d'uso legate al funzionamento dell'attività doganale.

Sono ammessi interventi edilizi necessari all'attività doganale senza nessun aumento della volumetria esistente.

### **ZSP4 Cabina AIL**

Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento.

Nel caso sia necessaria una loro sostituzione, è ammessa la posa di manufatti con dimensioni simili a quelle esistenti.

### **ZSP5 Parrocchia - Oratorio**

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione e riattamento, senza possibilità di ampliamento
- demolizione e ricostruzione.

In caso di ricostruzione, valgono i seguenti parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo 0.5
- indice di occupazione massimo 25 %
- altezza massima 6.50 m alla gronda
- altezza massima 8.50 m al colmo
- distanza minima dalla chiesa 8.50 m
- distanza minima da confine 4.00 m
- distanza minima da area pubblica linea di arretramento
- area verde minima: 40 %

Si applicano inoltre i parametri urbanistici particolari dell'art. 24 Zona residenziale speciale RS1.

**ZSP6 Chiesa di San Bernardino**

Sono ammessi interventi di manutenzione e trasformazione non sostanziale.  
Si richiamano le disposizioni di tutela dell'art. 41 Beni culturali.

**ZSP7 Centro scolastico comunale e area di svago annessa**

- a) Sono ammesse: destinazioni d'uso legate alle attività del centro scolastico comunale (scuola elementare, scuola dell'infanzia e asilo nido), legate ad attività sociali e culturali (spazio per anziani,...), di supporto dell'area di svago annessa, raccolta dei rifiuti.
- b) Sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione, riattamento con ampliamento degli edifici esistenti, demolizione e ricostruzione
- c) Parametri edificatori:
- indice di edificabilità massimo: 1.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - indice di occupazione massimo: 15 %
  - altezza massima al mapp. 39 8.00 m alla gronda
  - altezza massima al mapp. 45 5.00 m alla gronda  
(l'altezza al mapp. 45 è misurata dal terreno sistemato sopra il posteggio coperto)
  - distanza minima da confine: linea di arretramento
- d) Parametri urbanistici particolari:
- la superficie edificata sul mapp. 45 non deve essere superiore a 600 m<sup>2</sup>,
  - l'area di svago annessa deve avere una superficie di almeno 5'000 m<sup>2</sup> e deve essere arredata in modo adeguato a svolgere il ruolo a cui è assegnata,
  - la realizzazione del polo scolastico deve essere oggetto di un progetto unitario che tenga conto anche della realizzazione del posteggio pubblico coperto,
  - all'interno del vincolo ZSP7 il sistema viario deve essere limitato al minimo indispensabile per garantire l'accessibilità alle funzioni ammesse in questa zona ed ai relativi posteggi; deve inoltre essere predisposta una rete di percorsi pedonali attrattivi per la fruizione del comparto,
  - l'edificazione e la relativa sistemazione dei terreni deve garantire un inserimento ordinato e armonioso del volume e del linguaggio architettonico riferito al contesto del nucleo storico e delle aree pubbliche limitrofe
  - è ammessa la realizzazione di un'area di raccolta rifiuti con le relative strutture di supporto: cassonetti interrati; tettoia per altri contenitori; eventuali altre strutture a servizio della destinazione d'uso; posteggi.

**ZSP8 Giardino pubblico**

Non sono ammesse costruzioni.

La superficie dei giardini pubblici deve di regola essere trattata a verde. E' ammessa:

- la pavimentazione dei percorsi pedonali e delle aree di sosta e di gioco, nonché
- la formazione di elementi d'arredo e svago di dimensioni contenute (giochi per bambini, panchine, fontane, ecc.).

In caso di realizzazione o rinnovamento delle strutture si dovrà fare riferimento ai criteri di sostenibilità (materiali;...).

**ZSP9 Cabina di comando della chiesa sulla Tresa**

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, riattamento e trasformazione non sostanziale necessari per il funzionamento dell'impianto esistente.

**ZSP10Cimitero**

Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento, nonché la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto alla destinazione prevista (loculi, locali tecnici, deposito attrezzi, ecc.).

La strada presente a sud della zona ZSP11 deve dare accesso anche alla zona ZSP8. Si richiamano le disposizioni di tutela dell'art. 41 Beni culturali.

**ZSP11Serbatoio acqua potabile**

Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento necessari per la destinazione prevista dell'impianto. Valgono i seguenti parametri edilizi:

- volume impianto 450 m<sup>3</sup>
- distanza dal bosco 10 m
- il serbatoio deve essere completamente interrato, con superficie di copertura sistemata a verde.

**ZSP12Centro per attività sociali, culturali, ricreative**

Sono ammesse:

- attività sociali (es: piccoli eventi)
- attività culturali (es.: archivio, biblioteca, mostre)
- attività ricreative e per il tempo libero (es.: centro di riferimento per la rete escursionistica)
- piccole attività commerciali o di ristorazione (bar, vendita al dettaglio,...).

L'edificio esistente non può essere demolito. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- restauro
- manutenzione
- riattamento
- ampliamenti limitati
- cambiamento di destinazione.

Alla zona ZSP12 non si applica la distanza dalla strada di cui all'Art. 8 cifra III del presente Regolamento edilizio.

Deve essere garantito un inserimento ordinato e armonioso del volume, delle altezze e del linguaggio architettonico rispetto al contesto.

Si richiama anche il capoverso "PQ2 e Zona ZSP12 dell'Art. 30 cpv. 5 b).

6. Le zone elencate alle cifre 4-5-6-10 si riferiscono ad impianti ed edifici privati d'interesse pubblico.

7. I fondi inseriti nelle zone ZSP7 parte, ZSP10 parte e ZSP12 sono soggetti ad espropriazione.

**Zona degli spazi liberi****Art. 32 Zona degli spazi liberi**

1. La zona per gli spazi liberi è destinata a strutturare gli insediamenti, a distanziare i comparti edificabili dalla zona forestale, a separare le località. Le superfici devono essere gestite a prato/orto, salvo per le costruzioni ammesse dal capoverso seguente.

2. Si distingue fra:
  - a) La zona degli spazi liberi esclusiva, dove:
    - non sono consentite costruzioni principali,
    - sono consentite esclusivamente costruzioni accessorie al servizio di costruzioni principali esistenti, a condizione che non compromettano lo scopo della zona,
    - le superfici non sono computabili nel calcolo degli indici edificatori.
    - per gli edifici principali esistenti all'interno di queste zone sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e trasformazione non sostanziale.
  - b) La zona degli spazi liberi sovrapposta, dove:
    - non sono consentite costruzioni principali,
    - sono consentite costruzioni sotterranee, costruzioni accessorie e piscine all'aperto, a condizione che non compromettano lo scopo della zona,
    - le superfici sono computabili nel calcolo degli indici edificatori,
    - per gli edifici principali esistenti all'interno di queste zone sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e trasformazione non sostanziale.
  - c) Per la zona degli spazi liberi sovrapposta e gli altri spazi liberi esistenti nella zona del nucleo valgono inoltre le disposizioni dell'Art. 28.
3. Grado di sensibilità al rumore: II.

## Zona di pericolo

### **Art. 33 Zona esposta a pericolo di movimenti di versante**

(caduta sassi)

#### ***I. Pericolo elevato***

1. Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti. Con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per strade agricole e opere simili.
2. Trasformazioni parziali, cambiamenti di destinazione e riattamenti di edifici esistenti possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
  - a) l'intervento comporta una riduzione dei rischi,
  - b) sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio, atte a ridurre il pericolo ad un grado adeguato, e
  - c) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. muri e solette rinforzati, limitazione delle aperture sulle pareti più esposte, adeguata disposizione dei locali interni, ecc.) in funzione dell'intensità dei fenomeni.
3. La manutenzione ordinaria è ammessa.

## **II. Pericolo medio**

1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, come pure trasformazioni parziali, cambiamenti di destinazione e riattamenti possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
  - a) sono realizzate adeguate opere di premunizione e, se del caso,
  - b) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio in funzione dell'intensità dei fenomeni.
2. La manutenzione ordinaria è ammessa.

## **III. Pericolo basso e residuo**

1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.
2. Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi.

## **IV. Costruzioni sensibili**

1. Nelle zone esposte a pericolo elevato sono vietate costruzioni sensibili.
2. Nelle zone esposte a pericolo medio, esse sono ammesse se sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio e, se del caso, se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio in funzione dell'intensità dei fenomeni.
3. Nelle zone esposte a pericolo basso, tali costruzioni sono ammesse, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

## **V. Disposizioni comuni**

Per le zone esposte a pericolo elevato, medio e basso, il Comune appronta un'organizzazione in caso d'allarme ed un piano di evacuazione.

### **Art. 34 Zona di pericolo indicativa**

1. Nel piano delle zone sono riportate, a titolo indicativo, le aree non edificabili esposte a pericoli di movimenti di versante.
2. Ogni intervento nelle aree esposte a pericoli naturali riportate a titolo indicativo nel piano delle zone deve essere sottoposto alla competente Autorità cantonale, la quale può esigere la presentazione di una perizia tecnica intesa a determinare il grado di pericolo.

## **Zona forestale**

### **Art. 35 Zona forestale**

1. La zona forestale svolge le funzioni, ed è protetta, secondo la legislazione federale e cantonale sulle foreste.
2. I limiti accertati del bosco a contatto con le zone edificabili riportati nel piano delle zone hanno carattere vincolante. Per il resto i limiti del bosco riportati nel piano hanno valore indicativo.

## Zona di protezione

### Art. 36 Zona di protezione del paesaggio

1. Sono istituite le seguenti zone di protezione del paesaggio ai sensi dell'art. 105 Lst e dell'art. 13 cifra III RLCN a protezione di paesaggi d'importanza locale:
  - ZPPL1 Comparto centrale
  - ZPPL2 Comparti di espansione a lago e lungo Tresa
2. Lo scopo delle zone di protezione del paesaggio è di salvaguardare e valorizzare gli elementi paesaggistici preminenti e in particolare proteggere:
  - ZPPL1 l'edificazione storica, i parchi ed il rapporto fisico e visivo con essi,
  - ZPPL2 gli spazi pubblici e privati lungo le acque di superficie ed il rapporto fisico e visivo con essi.
3. In generale si applicano le seguenti norme:
  - a) il carattere del paesaggio va salvaguardato e promosso,
  - b) l'edificazione è ammessa alle condizioni stabilite per la zona edificabile specifica,
  - c) sono incentivate le utilizzazioni che contribuiscono alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio protetto, quali: la sistemazione a verde degli spazi liberi, la conservazione della morfologia naturale dei terreni, gli interventi di riattamento conservativo sugli edifici storici,
  - d) sono ammesse unicamente le utilizzazioni che non ne compromettono la qualità,
  - e) sono vietati gli interventi e le costruzioni che compromettono la qualità del paesaggio protetto, quali: l'eliminazione o la trasformazione di elementi naturali e storico-culturali protetti,
  - f) le superfici prative devono essere mantenute mediante sfalci regolari,
  - g) le domande di costruzione devono essere accompagnate da un piano di sistemazione esterna dettagliato, che deve precisare tipo, ubicazione di eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni, ecc.,
4. Inoltre per la ZPPL1 valgono le seguenti disposizioni:
  - a) sono vietati gli interventi che compromettono gli elementi paesaggistici preminenti, in particolare il rapporto fisico e visivo con le acque di superficie, con il nucleo storico e con il parco,
  - b) gli elementi di particolare valore paesaggistico, storico e architettonico (nucleo storico; beni culturali; parchi) devono essere mantenuti e valorizzati singolarmente e nel loro insieme,
  - c) i nuovi interventi devono inserirsi in modo ordinato e armonioso in particolare rispetto al contesto di nucleo ed ai beni culturali.
5. Inoltre per la ZPPL2 valgono le seguenti disposizioni:
  - a) sono vietati gli interventi che compromettono gli elementi paesaggistici preminenti, in particolare il rapporto fisico e visivo con le acque di superficie
  - b) la sistemazione del terreno deve essere rispettosa della morfologia esistente, che deve essere percettibile anche dopo le necessarie trasformazioni dovute all'intervento

**Art. 37 Zona di protezione delle acque di superficie**

1. La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPac, RS 814.20), 41a e 41b dell'ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPac, RS 814.201). Al suo interno è consentito realizzare interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.
2. Nelle zone densamente edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione della zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.
3. Corsi d'acqua intubati o interrati senza potenzialità di recupero<sup>34</sup>
  - a) Per questi corsi d'acqua si rinuncia alla definizione dello spazio riservato alle acque.
  - b) Il tracciato di questi corsi d'acqua è indicato nel Piano a carattere indicativo. Il tracciato preciso dovrà essere indagato in sede di domanda di costruzione. Per questi corsi d'acqua, nonché per eventuali altri corsi d'acqua intubati non riportati sul piano, è stabilito un arretramento dal bordo del canale intubato o interrato pari alla profondità di interramento più 3.0 m.
  - c) La costruzione di nuovi edifici e manufatti sopra corsi d'acqua intubati o interrati è vietata, fatta riserva per interventi, in particolare di interesse pubblico come strade e posteggi pubblici, a condizione che non impediscano l'accesso per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di misurazione e di monitoraggio del corso d'acqua.
  - d) La realizzazione di opere di cinta all'interno dell'arretramento tecnico può essere concessa esclusivamente se conforme alla destinazione di zona e a titolo precario.
  - e) Per comprovati motivi è possibile chiedere lo spostamento delle tratte intubate o interrate, previa verifica della sicurezza idraulica e con il consenso dell'Autorità cantonale.
4. Nei restanti casi, in assenza della delimitazione dello spazio riservato alle acque, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPac del 4 maggio 2011, fatta eccezione per i corsi d'acqua per cui l'OPac prevede l'esenzione della definizione dello spazio riservato alle acque.
5. All'interno della zona di protezione delle acque di superficie non si applicano eventuali altre norme di PR che potrebbero impedire l'applicazione del presente articolo.

---

<sup>34</sup> Cpv. non previsto dalle NAPR in vigore né dalle Linee guida, inserito per regolamentare il caso dei riali intubati di cui non si prevede la rimessa a cielo aperto. Per tenere conto di recente giurisprudenza, si prevede la possibilità di interventi al di sopra di questi riali, se sono tali da non pregiudicarne l'accesso e la manutenzione. Si tratta ad esempio di strade o posteggi, che prevedono opere di pavimentazione e non volumi costruiti.

## Elementi emergenti

### Art. 38 Protezione

1. I seguenti elementi emergenti d'importanza locale indicati nel piano delle zone sono protetti come monumenti naturali ai sensi della LCN:
  - a) EN1 canneti
  - b) EN2 alberi
  - c) EN3 muri a secco
  - d) EN4 rifugio chiroterri
2. Gli elementi emergenti protetti devono essere conservati e valorizzati. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico. Deroghe in casi eccezionali possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Ufficio della natura e del paesaggio.
3. I soli interventi permessi sono quelli volti alla valorizzazione e alla manutenzione degli oggetti, che devono avvenire secondo tecniche tradizionali rispettose dei principi di salvaguardia dell'equilibrio ecologico
4. Per assicurare la salvaguardia di singoli elementi emergenti protetti il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della protezione, nonché i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale.
5. La manutenzione degli elementi naturali e delle strutture protette incombe ai proprietari. Il Comune provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione necessari, qualora non lo facessero i proprietari.

## Elementi paesaggistici

### Art. 39 Punti di vista e tratte panoramiche

1. Nel piano delle zone sono indicati i punti di vista e le tratte panoramiche che devono essere salvaguardati.
2. Di regola, in corrispondenza dei punti di vista e delle tratte panoramiche, il punto più alto delle coperture delle costruzioni, degli impianti, delle opere di sistemazione del terreno e delle opere di cinta sottostanti non può superare la linea teorica di 10° sotto l'orizzontale misurato a 1.50 m sopra la quota della strada o del filo della sistemazione del terreno in corrispondenza dei quali il vincolo è stabilito.
3. Per il piano di quartiere PQ2 si applicano le seguenti disposizioni:
  - Solo in corrispondenza dei due triangoli più a ovest della tratta panoramica a monte del PQ2, il punto più alto delle coperture delle costruzioni, degli impianti, delle opere di sistemazione del terreno e delle opere di cinta sottostanti non può superare la linea dell'orizzontale misurato a 1.00 m sopra la quota della strada o del filo della sistemazione del terreno in corrispondenza dei quali il vincolo è stabilito
  - Il Municipio può ammettere che il punto di vista in corrispondenza della zona ZSP12 venga realizzato più a sud a condizione che sia accessibile dalla stessa ZSP, si trovi alla stessa quota del terreno sistemato della ZSP12 e sia aperto al pubblico (ad esempio sul tetto di un edificio del PQ2).
4. Se l'applicazione del cpv. 2 rende impossibile l'edificazione dei fondi interessati, il Municipio può concedere una deroga a condizione che l'interesse pubblico del vincolo sia tutelato.
5. Eccezionalmente il Municipio può inoltre imporre altre modifiche dell'ubicazione e della dimensione di edifici e impianti, nella misura in cui necessarie per salvaguardare le finalità del vincolo.
6. Per la salvaguardia dei punti di vista nel bosco può essere ammessa la possibilità del taglio degli alberi, in accordo con l'Autorità cantonale.

### Art. 40 Fasce alberate

1. Le fasce alberate, iscritte nel piano delle zone, sono costituite da superfici di verde privato, nelle quali sono inseriti filari di piante indigene ad alto fusto.
2. Le superfici soggette a vincolo di fascia alberata comprese nelle zone edificabili sono computate nel calcolo delle quantità edificatorie, ma devono essere mantenute libere da costruzioni e di principio non possono essere pavimentate. E' ammessa la formazione di accessi e di posteggi pavimentati con grigliati e, se necessario, la recinzione dei fondi, con una rete metallica leggera, di altezza non superiore a 1.50 ml.
3. L'onere di realizzazione e di manutenzione dell'alberatura è a carico del Comune. Il Municipio definisce l'essenza da impiegare, le caratteristiche dell'impianto (distanza fra le piante, sistemazione in presenza di accessi e posteggi) e le modalità di gestione.

## Beni culturali

### Art. 41 Beni culturali protetti

1. Sono beni culturali protetti di interesse cantonale ai sensi della LBC:
  - BCC 1 Tutela parziale della Chiesa parrocchiale di San Bernardino, riferita ai seguenti elementi:
    - Avanzo di muratura del XV sec. (PAe8409.3)
    - Cappella Crivelli (PAe8409.1)
    - Affresco della Pietà nella navata (OA15282)
2. Sono beni culturali protetti di interesse locale ai sensi della LBC:
  - BCL 1 Chiesa di San Bernardino (PAe8409.2)
  - BCL 2 Casa Zampini (A6727)
  - BCL 3 Complesso del castello De Stoppani - villa, parco, fontana, lavatoio (A8429, A27427, A27387p. sui mappali 420p., 421p., 154, 376p., 411p.)
  - BCL 4 Casa Stoppani (A6726)
  - BCL 5 Villa La Rocchetta e giardino (A8434, A27388 sul mapp. 436)
  - BCL 6 Cimitero (A16362)
  - BCL 7 Villa Menotti (A8449)
  - BCL 8 Casa d'abitazione (A27424)
  - BCL 9 Edificio (A21529)
  - BCL 10 Asilo (A27421)
  - BCL 11 Edificio doganale (A27426)
  - BCL 12 Facciate con aperture ad arcate (PAi27382.1)
  - BCL 13 Castello di S. Martino - ruderi (A22089)
  - BCL 14 Portici di Casa già Martinetti (A6729)
  - BCL 15 Arco gotico in facciata di casa Baiardi (A6733)
  - BCL 16 Portale (A61140)
  - BCL 17 Facciata con logge sul lato ovest della casa (A6728)
  - BCL 18 Portale (A31777)
  - BCL 19 Portale (A31779)
  - BCL 20 Madonna in trono con bambino (A31774)
3. Ove non diversamente specificato al successivo cpv. 4, la protezione del bene culturale immobile protetto si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne.
4. Per questi oggetti, la protezione del bene culturale immobile protetto si estende alle sole parti e strutture esterne:
  - BCL 2 Casa Zampini
  - BCL 4 Casa Stoppani (A6726)
  - BCL 7 Villa Menotti (A8449)
  - BCL 8 Casa d'abitazione (A27424)
  - BCL 9 Edificio (A21529)
  - BCL 10 Asilo (A27421)
  - BCL 11 Edificio doganale (A27426).
5. I proprietari di beni culturali immobili protetti hanno l'obbligo di conservarli nella loro sostanza, provvedendo alla manutenzione regolare.

6. Per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse cantonale valgono le disposizioni dell'art. 24 LBC, per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse locale quelle dell'art. 25 LBC.
7. Il Municipio fa menzionare a registro fondiario l'assoggettamento alla LBC dei beni culturali elencati al cpv. 1 e al cpv. 2.

#### **Art. 42 Contributo finanziario alla conservazione**

1. Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.
2. Si applicano per analogia gli artt. 8 e segg. LBC e 6 e segg. regolamento sulla protezione dei beni culturali del 6 aprile 2004 (RBC, RL 9.3.2.1.1).

#### **Art. 43 Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici**

##### **Perimetro di interesse archeologico**

1. Nel piano delle zone sono delimitati i seguenti perimetri di interesse archeologico, nei quali sono presenti o possono essere presenti contenuti archeologici immobili o mobili protetti o da proteggere ai sensi della LBC:  
PIA1 Perimetro d'interesse archeologico "Castello" (PIA 327)  
PIA2 Perimetro d'interesse archeologico "Rocchetta" (PIA 328)
2. Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno del perimetro di interesse archeologico devono riportare negli appositi moduli l'indicazione "Perimetro di interesse archeologico". L'inizio dei lavori deve essere notificato preliminarmente per iscritto all'UBC.

##### **Beni archeologici**

3. Anche all'esterno del perimetro di interesse archeologico, chiunque scopra un bene archeologico è tenuto ad informarne immediatamente il Municipio o l'UBC. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi.

#### **Altri vincoli e zone**

#### **Art. 44 Zona senza destinazione specifica**

1. La zona senza destinazione specifica comprende:
  - a) i terreni che non si prestano ad alcuna utilizzazione, segnatamente i terreni improduttivi,
  - b) i terreni prevalentemente edificati che non possono essere assegnati ad alcun'altra zona.
2. Nella zona senza destinazione specifica si applicano gli artt. 24 e segg. LPT.

**Art. 45 Immissioni foniche**

1. Il comparto sottoposto a immissioni foniche superiori ai valori-limite riportato sul piano ha valore indicativo.
2. L'edificabilità dei fondi all'interno del comparto sottoposto a immissioni foniche superiori ai valori-limite è subordinata alle disposizioni dell'art. 31 OIF.
3. La domanda di costruzione relativa a nuove costruzioni o trasformazioni di edifici esistenti all'interno di questi comparti dovrà essere accompagnata da una perizia fonica comprovante l'efficacia degli interventi. La verifica dell'efficacia delle misure di mitigazione del rumore è di competenza cantonale.
4. L'autorità cantonale, in sede di procedura edilizia, valuta caso per caso sia all'interno sia all'esterno di tale comparto e può richiedere approfondimenti in merito al tema delle immissioni foniche e relative misure di mitigazione anche al di fuori del comparto indicato sul piano.

**Art. 46 Protezione delle zone residenziali e sensibili dalle immissioni immateriali moleste**

1. Le immissioni immateriali moleste sono le ripercussioni atte a urtare la sensibilità morale delle persone o a destare sentimenti sgradevoli e che possono avere effetti nocivi indiretti, quali la maggiore difficoltà a locare appartamenti nella medesima zona o ad allontanare clienti da negozi o commerci.
2. Non sono ammesse attività che possono generare immissioni immateriali moleste:
  - nelle zone destinate all'abitazione e nelle zone per scopi pubblici;
  - fino ad una distanza di 100 ml dai seguenti luoghi sensibili: sede amministrazione comunale e attività socio-culturali ZSP1, sede amministrazione comunale e attività socio-culturali ZSP2, parrocchia-oratorio ZSP5, chiesa di S. Bernardino ZSP6, centro scolastico comunale e area di svago annessa ZSP7, giardino pubblico ZSP8, cimitero ZSP10, centro per attività sociali, culturali e ricreative ZSP12.

**Art. 47 Limitazioni delle abitazioni secondarie**

1. Definizione

Per le definizioni di abitazione, abitazione primaria, abitazione equiparata ad abitazione primaria, abitazione secondaria e abitazione sfruttata a scopi turistici si richiamano rispettivamente l'art. 2 cpv. 1-2-3-4 e l'art. 8 della Legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEC) del 20 marzo 2015. Per la definizione di camere, appartamenti o case date in locazione ad uso turistico o alloggi turistici simili si richiama l'art. 11 lett. c) RLTur, ad esempio gli airbnb.
2. Appartamenti o case date in locazione ad uso turistico o alloggi turistici simili (tipo airbnb)

Gli appartamenti o case date in locazione ad uso turistico o alloggi turistici simili (tipo airbnb) soggetti a licenza edilizia sono considerati abitazioni secondarie e possono essere ammessi solo se di proprietà di persone domiciliate nel comune e nel rispetto dei capoversi successivi.
3. Nuove abitazioni ammesse a titolo eccezionale secondo LASEC

Per le nuove abitazioni secondarie autorizzabili in base alle disposizioni stabilite dalla

legge federale sulle abitazioni secondarie e dalla relativa ordinanza si applicano di regola le seguenti limitazioni:

- Se 1 abitazione/edificio: max. 0 abitazioni secondarie; max 0% SUL abitativa secondaria;
- Se 2-3 abitazioni/edificio: max. 1 abitazioni secondarie; max 30% SUL abitativa secondaria;
- Se 4-8 abitazioni/edificio: max. 2 abitazioni secondarie; max 25% SUL abitativa secondaria;
- Se oltre 8 abitazioni/edificio: max. 2 abitazioni secondarie; max 20% SUL abitativa secondaria.

Le percentuali di SUL sopra riportate sono calcolate rispetto al totale della SUL abitativa di un edificio (esclusi uffici, commercio,...).

Queste limitazioni non si applicano alle nuove abitazioni in edifici protetti (beni culturali).

#### 4. Abitazioni esistenti

Le utilizzazioni a scopo di abitazione secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle limitazioni di cui al precedente cpv. 3 possono essere mantenute anche se in contrasto con tali limitazioni medesime. Le limitazioni di cui al precedente cpv. 3 si applicano comunque nel caso dei seguenti interventi su abitazioni esistenti:

- trasformazione sostanziale o
- cambiamento di destinazione o
- ricostruzione degli edifici.

#### 5. Parti di abitazione (camere)

Le limitazioni di cui ai cpv. 3 e 4 del presente articolo non si applicano a parti di una abitazione che mantiene in misura preponderante la propria destinazione (abitazione primaria o secondaria).

#### 6. Restano valide le prescrizioni in materia di residenze secondarie riportate nelle singole disposizioni di zona.

### **Art. 48 Antenne per la telefonia mobile**

#### 1. All'interno del perimetro delle zone edificabili, le antenne per la telefonia mobile riconoscibili visivamente sono ammissibili solo nelle seguenti zone e con le seguenti priorità:

##### a) Priorità I

Alternativamente le seguenti zone per scopi pubblici:

- ZSP9 Cabina di comando sulla chiusa della Tresa
- ZSP11 Serbatoio acqua potabile

##### b) Priorità II

Alternativamente:

- zona residenziale R3
- zona residenziale R3L
- zona residenziale Lungo Tresa LT1 e LT2
- zona mista ZM

- zona del nucleo ZN
  - zona speciale parco ZP
  - zona residenziale speciale S. Bernardino RS1
  - zona residenziale speciale Bastia ZRS2
  - zona residenziale speciale Marcadello RS3
  - zona residenziale R2
  - zona residenziale particolare R2P
  - tutti le zone ZSP non citati nelle aree con priorità I e III
- c) Priorità III
- Aree delimitate dal raggio di 100 m misurato dal centro dei seguenti edifici/infrastrutture:
- sede amministrazione comunale ZSP1
  - centro per attività sociali e culturali ZSP2
  - centro scolastico comunale e area di svago annessa ZSP7
  - centro per attività sociali, culturali, ricreative ZSP12.
2. I gestori delle antenne per la telefonia mobile riconoscibili visivamente devono di volta in volta dimostrare che non siano disponibili ubicazioni efficienti nelle zone con priorità più alta.
  3. Sottostanno alle precedenti disposizioni anche le antenne per la telefonia mobile riconoscibili visivamente come tali per foggia, forma e dimensioni, nonostante eventuali mascheramenti.
  4. Le dimensioni e segnatamente l'altezza delle antenne per la telefonia mobile non devono eccedere quanto oggettivamente necessario per la loro funzione.
  5. Il modello a cascata definito al cpv. 1 non si applica in relazione alle antenne di trasmissione che nello stato di esercizio determinante giusta il numero 63 dell'ORNI emettono una potenza irradiata equivalente ERP non superiore a 6W (microcelle).

## SEZIONE 2 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI PRIVATI

### Piano dell'urbanizzazione

#### Art. 49 Elementi

1. Il piano dell'urbanizzazione stabilisce tutti gli elementi dell'urbanizzazione, vincolanti sia per l'ente pubblico che per i privati, e segnatamente:
  - a) la rete delle vie di comunicazione, con:
    - strade
    - percorsi pedonali
    - percorsi ciclabili
    - posteggi pubblici
    - linee di arretramento e di costruzione (cfr. Art. 7).
  - b) la rete dei mezzi pubblici di trasporto, e segnatamente:

- per i trasporti su rotaia: l'area ferroviaria
- per i trasporti su acqua: l'imbarcadere e i posti-barca
- c) il perimetro della zona edificabile.

2. Il piano dell'urbanizzazione è costituito dai seguenti documenti:

- a) PU Rete delle vie di comunicazione

## Art. 50 Strade

1. Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- a) strade principali: strade che assicurano il collegamento tra le regioni,
- b) strade di collegamento: strade che assicurano il collegamento tra le località,
- c) strade di servizio: strade che servono i fondi,
- d) strade prevalentemente pedonali: strade utilizzate prevalentemente dai pedoni. E' consentito il transito di percorsi ciclabili segnalati; il passaggio di veicoli a motore è di principio ammesso per i confinanti e il servizio a domicilio. Sono riservate contrarie misure di polizia,
- e) strade pedonali: strade ad uso esclusivo dei pedoni. Il passaggio di veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia,
- f) Sulle strade di cui ai cpv a), b), c) è consentito anche il transito da parte di pedoni e ciclisti.

2. Per i posteggi pubblici esistenti vincolati a PR come strade prevalentemente pedonali, fino alla realizzazione dei posteggi pubblici sostitutivi sono ammessi:

- il mantenimento
- gli interventi necessari al loro corretto funzionamento (messa a norma,...)
- modifiche relative alla circolazione stradale (senso di marcia,...) e alla disposizione interna dei posteggi

3. Il piano dell'urbanizzazione PU1 disciplina le strade di competenza comunale e riporta a titolo orientativo le strade di competenza federale o cantonale.

4. Nell'ambito dei progetti stradali comunali sono possibili, rispetto al tracciato indicato nel piano dell'urbanizzazione, piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

## Art. 51 Percorsi pedonali e ciclabili

1. Il piano dell'urbanizzazione PU1 fissa:

- a) i percorsi pedonali, che costituiscono la viabilità pedonale comunale;
- b) i percorsi ciclabili locali.

2. Il percorso pedonale locale sul piazzale Stazione FLP (mapp. 160, 392) può essere realizzato anche come passaggio sotterraneo.

3. Il piano dell'urbanizzazione riporta, a titolo orientativo, i sentieri definiti nel Piano cantonale ai sensi dell'art. 5 della legge sui percorsi pedonali ed i sentieri escursionistici (LCPS) e, a titolo indicativo, i percorsi ciclabili di interesse cantonale o regionale.

4. Il piano dell'urbanizzazione riporta anche, a titolo indicativo, il "percorso a lago" e la "passerella sulla Tresa", ad uso ciclopedonale.

**Art. 52 Posteggi pubblici**

1. I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive, in

- posteggi all'aperto,
- posteggi coperti,

e secondo la loro destinazione e modalità d'uso.

2. Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

Pc1 Posteggio coperto - via alla Scuole-via Baragia (100 posti auto)

P2 Posteggio all'aperto - al Marcadello (60 posti auto)

P3 Posteggio all'aperto - Lungo Tresa sud (11 posti auto)

P4 Posteggio all'aperto - Lungo Tresa centro (20 posti auto)

P5 Posteggio all'aperto - Lungo Tresa nord (18 posti auto)

Pc6 Posteggio coperto - Bastia (40 posti auto)

Le modalità d'uso dei posteggi pubblici sono definite tramite apposito Regolamento comunale.

3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari:

a) Posteggio Pc1 via alla Scuole-via Baragia:

a1) la realizzazione del posteggio pubblico Pc1 deve essere oggetto di un progetto unitario che permetta di integrare in modo ordinato e armonioso gli altri contenuti pubblici previsti, segnatamente le attività legate al centro scolastico comunale.

a2) Il posteggio può essere sotterraneo o può comprendere anche posti auto all'aperto.

a3) parametri edificatori:

- indice di edificabilità massimo: 5.00 mc/mq
- indice di occupazione massimo: 100 %
- altezza massima: oltre la quota del terreno sistemato sono ammessi elementi di arredo, elementi verdi e recinzioni
- distanza minima da confine: fino a confine

b) posteggio P2 al Marcadello:

b1) In caso di sistemazione di questo posteggio si deve procedere con un progetto che tenga conto in particolare della vicina zona degli spazi liberi e della possibilità di edificazione nella vicina zona residenziale speciale RS3

b2) il progetto deve permettere di perseguire l'obiettivo di un inserimento ordinato e armonioso in questo specifico contesto del paesaggio e per rapporto all'edificazione esistente e prevista.

c) posteggio Pc6 Bastia:

c1) il vincolo Pc6 rappresenta un luogo strategico ai sensi degli artt. 87a, 87b, 87c LST, per il quale è richiesta la garanzia della disponibilità, stabilita in un contratto di diritto pubblico ai sensi dell'art. 76 LST

c2) la realizzazione di questo posteggio deve avvenire con un progetto che tenga conto in particolare della morfologia del terreno e degli edifici fuori terra e interrati della vicina zona ZSP1. Gli edifici della zona ZSP1 dovranno essere mantenuti come esistenti, salvo specifici accordi con il Comune

- c3) il progetto deve permettere di perseguire l'obiettivo di un inserimento ordinato e armonioso in questo specifico contesto del paesaggio e per rapporto all'edificazione esistente e prevista
- c4) Il linguaggio architettonico è libero e dovrà essere di qualità
- c5) nell'ambito della realizzazione del Pc6 devono essere mantenuti e/o ricollocati all'interno del Pc6 i 9 posteggi esistenti ai mapp. 150 e 151 di proprietà di terzi, senza spese a carico di questi ultimi
- c6) oltre ai posteggi aperti al pubblico, all'interno dell'area vincolata come Pc6 sono pure ammessi:
- i posteggi privati al servizio della zona RS2
  - i posteggi privati di cui al punto precedente
  - piccole aree verdi e di svago in corrispondenza degli spazi liberi da edificazione
  - limitate costruzioni che dovessero risultare necessarie per la completazione della zona RS2 e per il suo collegamento con l'autosilo, nel rispetto degli indici edificatori della zona RS2.
- c7) Parametri edificatori:
- indice di edificabilità massimo: 5.00 mc/mq
  - indice di occupazione massimo: 60 %
  - altezza massima (quota max.): 288.20 m.s.l.m.  
Restano valide le Disposizioni supplementari per l'altezza massima della zona RS2, di cui all'Art. 25 cpv. 4 lett. 1.b)
  - distanza minima da confine: fino a confine
- c8) I costi di realizzazione e gestione del posteggio sono posti a carico dei privati.
- c9) In caso di inadempimento del contratto entro i termini fissati all'interno del contratto stesso, al Comune spetta il diritto di espropriazione ai sensi della legge di espropriazione dell'8 marzo 1971 da far valere entro due anni dal termine fissato dal contratto di diritto pubblico.

#### **Art. 53 Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi**

Nelle aree destinate al traffico (strade carrabili o pedonali, piazze pubbliche, posteggi,...) sono ammessi filari alberati, sistemazioni di aree verdi ed elementi di arredo urbano (servizi igienici, cabine, tettoie, aree e strutture per la raccolta dei rifiuti domestici (cassonetti interrati;...), sculture, fioriere, aiuole e singoli alberi, ecc.).

#### **Art. 54 Area ferroviaria**

1. L'area ferroviaria è disciplinata dal diritto federale.
2. Eventuali costruzioni senza rapporto con l'attività ferroviaria possono essere autorizzate se conformi al disciplinamento pianificatorio della zona di PR confinante e pertinente dal profilo urbanistico.

#### **Art. 55 Trasporti pubblici su acqua**

1. L'area dell'imbarcadere è riservata per l'attracco dei battelli della Società Navigazione Lago di Lugano e le operazioni di sbarco e imbarco di passeggeri e merci. Sono ammesse strutture di piccole dimensioni a supporto dell'attività.

2. Il porto barche Pb(80) comprende l'area riservata per il parcheggio delle imbarcazioni (porto d'interesse locale). Sono ammesse strutture a supporto dell'attività, fino ad una capienza approssimativa di 80 posti barca.

## Posteggi privati

### Art. 56 Posteggi privati

1. In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o trasformazioni di edifici che comportano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le pertinenti norme dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti.
2. Per il calcolo del fabbisogno per gli edifici non destinati all'abitazione fanno stato gli artt. 42 s. Lst e gli artt. 51 e segg. RLst.
3. Il fabbisogno per gli edifici destinati all'abitazione è calcolato in funzione nel modo seguente:
  - zona nucleo ZN: 1 posto auto ogni 100 mq, ritenuto ad ogni modo 1 posto auto per unità abitativa;
  - altre zone destinate all'abitazione:
    - per case monofamiliari: 1 posto auto ogni 100 mq o frazione, ritenuto un minimo di 2 posti-auto per ogni casa
    - per case plurifamiliari: 1 posto auto ogni 100 mq o frazione, ritenuto un minimo di 1 posti-auto per ogni appartamento. Per abitazioni plurifamiliari composte da 4 o più appartamenti, è stabilito un fabbisogno supplementare di 1 posto-auto ogni 4 appartamenti da destinare ai visitatori.
4. Nelle zone LT1, LT2 e R3L:
  - i posteggi all'aperto sono ammessi solo se le manovre possono essere eseguite sul fondo privato;
  - è auspicabile che le autorimesse siano munite di un segnale visivo di allarme che segnali agli automobilisti l'esecuzione di manovre in entrata ed uscita dal fondo privato.

### Art. 57 Deroghe e contributi sostitutivi

Qualora il numero di posteggi prescritto non possa, in tutto o in parte, essere realizzato per motivi tecnico-costruttivi oppure perché la loro realizzazione si pone in contrasto con altre norme o vincoli del PR, è dovuto, per ogni posteggio non realizzato, un contributo sostitutivo pari al 25% (aliquota massima) del costo di costruzione medio di un posteggio aperto, compreso il valore del terreno.

## Accessi

### Art. 58 Accessi

1. Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono essere compatibili con la funzione della strada, permettere una buona visibilità e non arrecare disturbo o pericolo alla circolazione. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti.

2. Quando sia possibile la formazione di un accesso su diverse strade, di regola esso deve essere realizzato sulla strada gerarchicamente inferiore.
3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni:
  - a) i posteggi devono essere comodamente accessibili ed utilizzabili, e non devono, per la loro ubicazione, ostacolare il traffico veicolare, ciclabile e pedonale,
  - b) le autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di 5.50 ml dal ciglio stradale, compreso il marciapiede; deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa sia munita di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza o l'autorimessa sia priva di porta; in presenza di strade cantonali, per le deroghe è necessario il consenso dell'Autorità cantonale,
  - c) gli accessi possono essere muniti di cancelli solo ad una distanza minima di 5.50 ml dal ciglio stradale, compreso il marciapiede; deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui il cancello sia munito di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza; in presenza di strade cantonali, per le deroghe è necessario il consenso dell'Autorità cantonale,
  - d) di regola, le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%,
  - e) tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno 5 ml dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%; inoltre i raccordi laterali devono avere un raggio minimo di 3 ml,
  - f) muri di cinta, di sostegno, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visuale agli utenti delle strade pubbliche.

## Capitolo IV - Norme finali

### Art. 59 Deroghe

Oltre che nei casi previsti nelle norme precedenti, nel rispetto delle finalità e dello spirito del PR il Municipio può concedere deroghe conformemente all'art. 67 LST.

### Art. 60 Entrata in vigore

Il presente regolamento edilizio, adottato dal Consiglio comunale il ..., entra in vigore con la sua approvazione da parte del Consiglio di Stato.