



Linee Guida cantonali

## Regolamento edilizio

Supporto per l'allestimento

Dicembre 2014



Autore:  
Dipartimento del territorio  
Sezione dello sviluppo territoriale

Per ulteriori informazioni  
Ufficio della pianificazione locale,  
via Franco Zorzi 13, 6500 Bellinzona  
tel. +41 91 8142576  
Ufficio giuridico  
via Franco Zorzi 13, 6500 Bellinzona  
tel. +41 91 8142534

## PREMESSA

La legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst), entrata in vigore il 1° gennaio 2012 ha introdotto alcune importanti modifiche formali e procedurali legate ai piani regolatori comunali (PR). Tra le più significative vanno annoverati i documenti cartografici, che sono ridotti a due piani (il *piano delle zone* ed il *piano dell'urbanizzazione*), un nuovo documento costituito dal *programma dell'urbanizzazione*, *l'integrazione del programma di realizzazione nel rapporto di pianificazione* e la ridefinizione e concezione delle *norme di attuazione* in un *regolamento edilizio*. La Lst ha inoltre aggiornato e ridefinito l'elenco delle diverse zone di utilizzazione cui ogni PR deve fare riferimento. In base a quanto previsto dalla legislazione in materia di geoinformazione, i PR vanno inoltre elaborati in forma di geodati digitali.

I Comuni sono chiamati ad adattare i propri piani regolatori alle regole della Lst. L'adattamento può essere limitato agli aspetti *formali*, ma può essere anche combinato a verifiche e aggiornamenti dei *contenuti* materiali già codificati dagli strumenti pianificatori in vigore. Si tratta in ogni caso di un lavoro che richiede impegno, soprattutto in relazione agli aspetti innovativi introdotti dalla legge.

Le linee guida sono strumenti di aiuto tecnico, che informano e fanno da riferimento soprattutto per gli operatori e gli amministratori comunali, con lo scopo di facilitare il lavoro di ognuno. A tale scopo, in base alle disposizioni del Regolamento della Lst (RLst), alla Sezione dello sviluppo territoriale è attribuito il compito di elaborare diverse Linee guida che riguardano proprio i temi ed i documenti innovativi introdotti dalla Legge quali il *piano e programma d'urbanizzazione* (art. 29 RLst); il *regolamento edilizio* (art. 30 RLst), il *rapporto di pianificazione comprensivo del tema della sostenibilità finanziaria dei Piani regolatori e del programma di realizzazione* (art. 31 RLst), il *piano di indirizzo* (art. 33 RLst), lo *spazio riservato alle acque* (art. 50 RLst), il *piano di quartiere* (art. 76 RLst), il *regolamento delle zone edificabili di interesse comunale* (art. 96 RLst). La linea guida riguardante *l'Informatizzazione dei Piani regolatori* (2009) sarà a sua volta aggiornata in base alle disposizioni della Legge sulla geoinformazione.

La presente linea guida sul *regolamento edilizio* offre, nella forma di raccomandazione, dei modelli e delle proposte di articoli normativi per gli aspetti principali e più frequenti da disciplinare nei piani regolatori. La parte introduttiva del documento fornisce le necessarie spiegazioni su come utilizzare tali modelli. In ragione della sua natura e dell'evoluzione delle diverse legislazioni citate e della giurisprudenza, la stessa farà oggetto di un aggiornamento periodico.



# INDICE

INTRODUZIONE.....	6
I. SCOPI DELLA LINEA GUIDA.....	6
II. COSA È / NON È LA LINEA GUIDA.....	7
III TECNICA DEL MODELLO DI REGOLAMENTO EDILIZIO.....	8
IV. STRUTTURA E CONTENUTO DEL MODELLO DI REGOLAMENTO EDILIZIO.....	9
REGOLAMENTO EDILIZIO (RE).....	10
CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE .....	10
Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione .....	10
Art. 2 Base legale .....	10
Art. 3 Obiettivi.....	10
Art. 4 Componenti.....	10
Art. 5 Regolamento edilizio.....	11
CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI .....	11
Art. 6 Definizioni.....	11
Art. 7 Linee di arretramento e di costruzione (allineamento).....	14
Art. 8 Distanze minime .....	15
Art. 9 Altezze .....	17
Art. 10 Costruzioni accessorie .....	18
Art. 11 Costruzioni sotterranee .....	19
Art. 12 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva .....	19
Art. 13 Opere e muri di cinta.....	20
Art. 14 Obbligo di manutenzione .....	21
Art. 15 Tinteggi.....	21
Art. 16 Edifici in pendio articolati sulla verticale.....	21
CAPITOLO III – NORME PARTICOLARI.....	22
SEZIONE I – PIANO DELLE ZONE.....	22
Art. 17 Elementi del piano delle zone .....	22
<b>Zona per l'abitazione.....</b>	<b>22</b>
Art. 18 a) Zona estensiva per l'abitazione.....	22
Art. 19 b) Zona intensiva per l'abitazione .....	23
Art. 20 c) Zona mista.....	23
Art. 21 d) Zona di conservazione del nucleo .....	24
Art. 21 d) Zona del nucleo .....	28

<b>Zona per il lavoro.....</b>	<b>30</b>
Art. 22 a) Zona per il lavoro non intensiva.....	30
Art. 23 b) Zona per il lavoro intensiva.....	30
Art. 24 c) Zona per la produzione di beni.....	30
Art. 25 d) Zona per la produzione di servizi.....	31
Art. 26 Zona degli spazi liberi.....	31
<b>Zona per il tempo libero.....</b>	<b>32</b>
Art. 27 a) Zona per il tempo libero: impianti sportivi privati.....	32
Art. 28 b) Zona per il tempo libero: sport sulla neve.....	32
Art. 29 c) Zona per il tempo libero: equitazione.....	33
Art. 30 d) Zona per il tempo libero: campeggio.....	34
Art. 31 Zona per scopi pubblici.....	34
<b>Zona di pericolo.....</b>	<b>35</b>
Art. 32 a) Zona esposta a pericolo di valanghe.....	35
Art. 33 b) Zona esposta a pericolo d'erosione.....	36
Art. 34 c) Zona esposta a pericolo di alluvionamento.....	37
Art. 35 d) Zona esposta a pericolo di movimenti di versante.....	38
Art. 36 e) Zona esposta a pericolo di spostamenti permanenti di terreno.....	39
Art. 37 f) Zona di pericolo indicativa.....	40
Art. 38 Zona per estrazione.....	40
Art. 39 Zona per discarica.....	41
<b>Zona agricola.....</b>	<b>41</b>
Art. 40 a) Zona agricola estensiva.....	41
Art. 41 b) Zona agricola intensiva.....	41
<b>Zona di protezione.....</b>	<b>42</b>
Art. 42 a) Riserva naturale.....	42
Art. 43 b) Zona di protezione della natura.....	43
Art. 44 c) Zona di protezione del paesaggio.....	43
Art. 45 d) Riserva forestale.....	44
Art. 46 e) Zona di protezione delle acque di superficie.....	45
Art. 47 Zona forestale.....	45
Art. 48 Zona di riserva.....	46
Art. 49 Zona senza destinazione specifica.....	46
Art. 50 Piani di quartiere.....	46
Art. 51 Limitazioni delle abitazioni secondarie.....	47
<b>Beni culturali.....</b>	<b>48</b>
Art. 52 a) Beni culturali protetti.....	48
Art. 53 b) Perimetri di rispetto.....	49
Art. 54 c) Contributo finanziario alla conservazione.....	50
Art. 55 e) Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici.....	50
Art. 55 e) Beni archeologici.....	50

<b>Elementi emergenti</b> .....	<b>51</b>
Art. 56 a) Protezione .....	51
Art. 57 b) Perimetro di rispetto .....	51
Art. 58 Punti di vista e tratte panoramiche.....	51
Art. 59 Fasce alberate .....	52
Art. 60 Zona di protezione delle acque sotterranee.....	52
Art. 61 Zone e vincoli di protezione della natura .....	52
<b>SEZIONE 2 – PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI PRIVATI</b> .....	<b>53</b>
<b>Piano dell'urbanizzazione</b> .....	<b>53</b>
Art. 62 a) Elementi .....	53
Art. 63 b) Strade.....	53
Art. 64 c) Percorsi pedonali e ciclabili.....	54
Art. 65 d) Posteggi pubblici .....	54
Art. 66 e) Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi .....	55
Art. 67 f) Area ferroviaria.....	55
<b>Posteggi privati</b> .....	<b>55</b>
Art. 68 a) Edifici non destinati all'abitazione.....	55
Art. 69 b) Edifici destinati all'abitazione.....	55
Art. 70 c) Deroghe e contributi sostitutivi.....	55
Art. 71 Accessi .....	56
<b>CAPITOLO IV – NORME FINALI</b> .....	<b>56</b>
Art. 72 Deroghe.....	56
Art. 73 Entrata in vigore.....	56

# INTRODUZIONE

Il regolamento edilizio costituisce uno dei tre documenti vincolanti di cui si compone il piano regolatore comunale<sup>1</sup>. Due di questi documenti sono di tipo *cartografico*: il loro contenuto, espresso mediante segni grafici e colori, dà conto della situazione di ogni parcella. Si tratta del *piano delle zone*, che suddivide il territorio comunale in zone d'utilizzazione (ad es. zona per l'abitazione, zona per il lavoro, zona per il tempo libero, zona per scopi pubblici, zona agricola, ecc.)<sup>2</sup>, e del *piano dell'urbanizzazione*, che stabilisce l'urbanizzazione generale e particolare (vale a dire la rete stradale, la rete di smaltimento delle acque e quella per l'approvvigionamento idrico e di energie)<sup>3</sup>. Ad essi si accompagna il *regolamento edilizio* – elemento di congiunzione fra le componenti del piano regolatore –, che esprime mediante *norme* il disciplinamento dell'utilizzazione del suolo: si tratta principalmente (riguardo al piano delle zone) della definizione della destinazione di ogni zona e delle diverse modalità d'uso (altezza, indici, distanze, condizioni d'uso, ecc.), come pure (riguardo al piano dell'urbanizzazione) della precisazione della gerarchia stradale, delle relative funzioni, ecc.; più in generale, il regolamento edilizio raccoglie il diritto comunale in materia edilizia<sup>4</sup>.

## I. SCOPI DELLA LINEA GUIDA

Ottenere che ogni regolamento edilizio conferisca un quadro normativo completo, chiaro ed efficace: *completo*, perché occorre che siano disciplinati tutti gli aspetti di cui una pianificazione dell'utilizzazione qualitativamente valida (oltre che conforme all'obbligo di pianificare<sup>5</sup>) si deve occupare, senza dar luogo a lacune normative; *chiaro*, perché deve poter essere applicato senza incertezze interpretative dovute ad esempio a formulazioni imprecise, incerte o, peggio, contraddittorie – ciò che peraltro non esclude in casi giustificati l'impiego di nozioni giuridiche indeterminate, non precisabili a priori, la cui concreta attuazione implica il conferimento all'Autorità di una certa latitudine di giudizio; *efficace*, perché è necessario che il regolamento edilizio possa concorrere a determinare la gestione e le trasformazioni del territorio nel senso voluto dal piano regolatore, senza lasciar spazio a fenomeni o interventi imprevisi e non auspicati.

Promuovere l'uniformazione del regolamento edilizio, mediante un testo il più possibile comune a tutti i piani regolatori ticinesi:

ogni Comune deve disporre di un piano regolatore<sup>6</sup> e, con esso, di un regolamento edilizio; in tale ambito, ognuno di essi è chiamato generalmente a disciplinare i medesimi aspetti, fondandosi sugli stessi principi pianificatori e sullo stesso apparato legislativo (si pensa alla legislazione in materia di pianificazione del territorio, ma anche alla legge edilizia, a quella sulla protezione dell'ambiente, della natura, ecc.)<sup>7</sup>; in questo

---

<sup>1</sup> Art. 19 cpv. 2 legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst, RL 7.1.1.1).

<sup>2</sup> Art. 20 Lst; art. 27 regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011 (RLst, RL 7.1.1.1.1).

<sup>3</sup> Art. 21 Lst; art. 28 RLst.

<sup>4</sup> Art. 23 Lst; art. 30 RLst.

<sup>5</sup> Cfr. art. 2 cpv. 1 legge sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT, RS 700); art. 3 cpv. 1 Lst.

<sup>6</sup> Cfr. art. 2 cpv. 1 LPT; artt. 3 cpv. 1 e 18 cpv. 1 Lst.

<sup>7</sup> Segnatamente, oltre alla LPT, alla Lst ed alla legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE, RL 7.1.2.1), cfr.: legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio del 1. luglio 1966 (LPN, RS 451); legge federale sulla protezione dell'ambiente del 7 ottobre 1983 (LPAmb, RS 814.01); legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991 (LFo, RS 921), legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAC, RS 814.20) e relative ordinanze di esecuzione. A livello cantonale, inoltre: legge sui territori soggetti a pericoli naturali del 29 gennaio 1990 (LTPnat, RL 7.1.1.2); legge sulle strade del 23 marzo 1983 (LStr, RL 7.2.1.2); legge sui percorsi pedonali e i sentieri escursionistici del 9 febbraio 1994 (Lcps, RL 7.2.1.4); legge sulla conservazione del territorio agricolo del 19 dicembre 1989 (LTAgr, RL 8.1.1.2); legge cantonale sulle foreste del 21 aprile 1998 (LCFo, RL 8.4.1.1); legge cantonale di applicazione della legge federale sulla protezione dell'ambiente del 24 marzo 2004 (LaLPAmb, RL 9.2.1.1); legge cantonale sulla protezione della natura del 12 dicembre 2001 (Lcn, RL 9.3.1.7); legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC, RL 9.3.2.1) e relativi regolamenti di applicazione.

senso, l'uniformazione – *cum grano salis* e nel rispetto delle specificità locali – del regolamento edilizio mediante un testo il più possibile comune e condiviso dai diversi piani regolatori appare fattibile e sicuramente vantaggiosa.

Aumentare la sicurezza del diritto nell'ambito delle procedure edilizie: attualmente, le norme d'applicazione dei piani regolatori<sup>8</sup> dei vari Comuni sono generalmente disomogenee e differenziate sia per forma sia per contenuti; per chi si deve confrontare con procedure edilizie (sia esso un privato, istante o opponente, oppure un architetto, un promotore immobiliare, ecc.) ciò implica un impegno di comprensione delle normative applicabili nel Comune di specie, spesso con differenze d'interpretazione da parte delle Autorità e un apparato giurisprudenziale talvolta non rapportabile ad altri casi, appunto perché sviluppato a partire dalle specificità di singoli disposti normativi. L'uniformazione di cui si è detto al punto precedente può invece permettere un'applicazione univoca dei piani regolatori da parte delle Autorità e la formazione di una giurisprudenza in gran parte comune a molti piani regolatori.

Agevolare ed accelerare il lavoro di chi deve stabilire ed applicare il regolamento edilizio, segnatamente: *nelle procedure di piano regolatore*, dei pianificatori che ne curano l'allestimento, dei Municipi e dei Legislativi che lo elaborano rispettivamente lo adottano, del Consiglio di Stato che lo approva e delle istanze giudiziarie eventualmente chiamate a giudicarlo<sup>9</sup>; *nelle procedure d'autorizzazione a costruire*, dei Municipi (e dei loro uffici tecnici), cui compete di attuare il piano regolatore nel contesto di concrete domande di costruzione, come pure delle istanze di ricorso chiamate a giudicare<sup>10</sup>.

## II. COSA È / NON È LA LINEA GUIDA

La linea guida è una raccomandazione, con la quale l'Autorità cantonale presenta un regolamento edilizio e invita i Comuni a farlo proprio, giudicandolo valido e coerente con la legislazione in materia di pianificazione territoriale ed edilizia, con le altre legislazioni settoriali da considerare e con la giurisprudenza più recente.

La linea guida non è quindi una normativa vincolante; i Comuni possono scostarsene, nell'esercizio della loro autonomia in materia, ritenuto comunque che le loro scelte dovranno essere giustificate.

La linea guida consiste in un modello di regolamento edilizio che presenta una proposta normativa per gli aspetti da disciplinare principali e più frequenti; esso richiede di essere adattato alla situazione fattuale e pianificatoria di ogni Comune, in modo da poter perseguire la funzione e gli obiettivi della pianificazione territoriale.

La linea guida, rispettivamente il regolamento edilizio, non è un prodotto preconstituito e finito. Ad esempio, non necessariamente ogni Comune è interessato da tutti gli aspetti disciplinati dal regolamento edilizio proposto: quanto non serve, può essere omesso<sup>11</sup>; di converso, è possibile che un ente pianificante debba regolare temi non toccati (magari perché non frequenti) dalla linea guida: in questo caso il regolamento edilizio deve essere convenientemente completato<sup>12</sup>; infine, moltissime norme richiedono

---

<sup>8</sup> Strumento analogo al regolamento edilizio, previsto dagli artt. 26 cpv. I e 29 dell'abrogata legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT, BU 1990, 365).

<sup>9</sup> Cfr. artt. 6, 25, 27, 29 e 30 Lst.

<sup>10</sup> Si pensa in particolare alla procedura di domanda di costruzione giusta la LE.

<sup>11</sup> Ad esempio, un Comune che non presenta un nucleo, non ha bisogno di regolare la zona giusta l'art. 21 del progetto di regolamento edilizio; dove c'è pericolo di valanghe, ma non di esondazione, servirà l'art. 32 (e 37), ma non l'art. 33, e via dicendo.

<sup>12</sup> Ad esempio, il modello di regolamento edilizio proposto non tratta il disciplinamento di una struttura aeroportuale; se questa nel caso di specie esiste, evidentemente va anche regolata.

esplicitamente un compimento (ad esempio mediante la determinazione di distanze, altezze, indici, ecc.) ad opera del Comune<sup>13</sup>, coerentemente con i principi della pianificazione territoriale e l'impostazione dello specifico piano regolatore.

Tutto ciò esclude una ripresa meccanica del regolamento edilizio proposto, essendo segnatamente imprescindibili una valutazione pianificatoria complessiva (situazione e sviluppo auspicato del Comune) e il coordinamento con le altre componenti del piano regolatore.

### III. TECNICA DEL MODELLO DI REGOLAMENTO EDILIZIO

Sfondo: si propone una distinzione fra sfondo grigio e sfondo bianco.

Il **grigio** indica quegli elementi del regolamento edilizio di cui si raccomanda in modo particolarmente marcato la ripresa integrale senza adattamenti, rispettivamente con delle integrazioni solo laddove espressamente indicato (*corsivo*); ciò risulta indispensabile per conseguire gli obiettivi sopra indicati di uniformazione e (in gran parte) di sicurezza del diritto, come pure di agevolazione e accelerazione del lavoro.

Lo sfondo *bianco* indica invece elementi in cui una valutazione da parte del singolo Comune è indispensabile, come nel caso dei parametri edificatori<sup>14</sup>, oppure particolarmente chiesta, come ad esempio per il disciplinamento di dettaglio dei nuclei<sup>15</sup>; tale valutazione può condurre a formulazioni diverse e maggiormente giustificate nel caso concreto rispetto a quelle proposte dalla linea guida; in assenza di motivi stringenti, anche per gli elementi su sfondo bianco si raccomanda comunque di attenersi il più possibile alla struttura ed ai contenuti del modello.

Carattere grafico: nel testo del regolamento edilizio si fa uso del carattere *corsivo* per evidenziare con immediatezza gli elementi di dettaglio particolarmente soggetti ad esame e definizione<sup>16</sup> da parte del singolo Comune (ad esempio parametri quantitativi e qualitativi, prescrizioni particolari, ecc.).

Varianti: in alcuni casi per un medesimo tema sono proposti due articoli alternativi (varianti), cui il Comune può attingere a seconda delle proprie scelte pianificatorie e delle caratteristiche del proprio territorio (ed es. zona del nucleo<sup>17</sup>).

Numerazione: per ragioni di leggibilità e comprensione, come pure per l'esigenza di operare rimandi interni, il modello di regolamento presenta una successione di articoli numerati; ovviamente l'intera numerazione (ed i rimandi) deve essere adattata a seconda che un Comune aggiunga o tolga determinate norme.

Note a piè di pagina: il documento comprende diverse note a piè di pagina, con indicazioni riferite alle basi legali, ma anche e soprattutto con funzione esplicativa e didattica; esse non vanno riportate nel regolamento edilizio da adottare.

Note aggiuntive: alla fine del testo si trovano alcune note aggiuntive che trattano il tema della sovrapposizione di zone e dell'idoneità a coesistere con la destinazione abitativa; per ragioni di praticità si

---

<sup>13</sup> Ad esempio, per molte delle principali zone d'utilizzazione (cfr. artt. 18-20) la linea guida prevede dei principi (es. art. 18 cpv. 1 e 2), ma richiede poi che il Comune stabilisca i necessari parametri edificatori (es. art. 18 cpv. 3), coi quali si determinano in ultima analisi le concrete possibilità edificatorie della zona.

<sup>14</sup> Ad es. art. 18 cpv. 3.

<sup>15</sup> Ad es. art. 21.

<sup>16</sup> Tranne nel caso in cui il corsivo è impiegato per evidenziare dei sottotitoli; ad esempio, all'art. 6, i sottotitoli *Costruzioni* prima della cifra 1, *Parametri e indici* prima della cifra 8, *Interventi* prima della cifra 14, ecc..

<sup>17</sup> Art. 21.

è scelta tale collocazione, in quanto troppo articolate per essere inserite nelle note a piè di pagina. Anche queste non vanno riprese nel regolamento da adottare.

#### IV. STRUTTURA E CONTENUTO DEL MODELLO DI REGOLAMENTO EDILIZIO

Il modello di regolamento edilizio è impostato in modo da suddividere la materia con una sistematica razionale e precisa, in cui la completezza degli elementi è sostenuta da una facilità di lettura e di comprensione, nell'intento di permettere a chi consulta il regolamento di trovarvi rapidamente le prescrizioni di cui occorre tener conto per l'applicazione del piano regolatore.

##### CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

Le norme introduttive danno conto delle basi legali su cui si fonda il piano regolatore, delle sue finalità, nonché dei diversi documenti che lo compongono. Il testo (art. 4) può variare in funzione delle specifiche componenti.

##### 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 palinsesto giuridico al quale riferirsi nelle procedure edilizie. Si tratta di prescrizioni che interessano tutto il territorio comunale e completano, trasversalmente, le prescrizioni delle singole zone di utilizzazione di cui al capitolo III. Questo capitolo diverrà, con ogni verosimiglianza, quello che accomunerà maggiormente i diversi regolamenti edilizi comunali.

##### CAPITOLO III – NORME PARTICOLARI

Questo capitolo offre una gamma di soluzioni normative per precisare i contenuti e gli attributi delle disposizioni illustrate nel piano delle zone e nel piano dell'urbanizzazione.

###### Sezione I

La prima sezione raggruppa le norme che riguardano il piano delle zone. Dopo un articolo introduttivo (17), questa sezione si compone di:

- norme (artt. 18-49) relative alle *zone di utilizzazione*, in cui queste vengono definite e precisate (destinazioni ammesse, parametri edificatori, gradi di sensibilità al rumore, ecc.);
- norme (artt. 50-59), concernenti i *Vincoli* istituiti dal piano regolatore stesso, in sovrapposizione alle zone di utilizzazione (piano di quartiere, limitazioni delle abitazioni secondarie, beni culturali, ecc.);
- norme (artt. 60-61) relative ai *Contenuti orientativi*, vale a dire concernenti elementi vincolanti per ognuno, già definiti con decisione cresciuta in giudicato in applicazione di un'altra base legale e mediante un'altra procedura (diversa dal piano regolatore), semplicemente ripresi nel piano regolatore a titolo informativo (zone di protezione delle acque, decreti di protezione, ecc.). Il regolamento edilizio non contiene invece elementi *indicativi*, ossia informazioni senza alcun effetto giuridico.

###### Sezione II

La seconda sezione (artt. 62-71) si riferisce al piano dell'urbanizzazione, con prescrizioni normative 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, con cui si dà conto della possibilità per il Municipio di derogare (alle condizioni poste dalla legge, segnatamente dall'art. 62 Lst) alle precedenti prescrizioni, rispettivamente si dispone l'entrata in vigore del regolamento edilizio.

# REGOLAMENTO EDILIZIO (RE)

## CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

### Oggetto e campo d'applicazione<sup>18</sup>

**Art. 1** <sup>1</sup> Il piano regolatore di ... (in seguito PR) disciplina scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo nel territorio del Comune di ... .

<sup>2</sup> Esso si applica all'intero territorio giurisdizionale del Comune.

### Base legale

**Art. 2** 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<sup>19</sup>, nonché sulle pertinenti norme delle leggi federali e cantonali speciali che disciplinano aspetti settoriali da integrare nella pianificazione di utilizzazione locale<sup>20</sup>.

### Obiettivi

**Art. 3** <sup>1</sup> 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<sup>21</sup> e ad attuare le indicazioni del piano direttore cantonale per quanto di pertinenza del Comune.

<sup>2</sup> Esso persegue inoltre gli obiettivi indicati nel rapporto di pianificazione.

### Componenti

**Art. 4** <sup>1</sup> Il PR si compone<sup>22</sup> dei seguenti documenti vincolanti:

- a) piano delle zone,
- b) piano dell'urbanizzazione,
- c) programma d'urbanizzazione,
- d) regolamento edilizio,
- e) *piano delle categorie dei nuclei*<sup>23</sup>,
- f) *piano particolareggiato*,
- g) ...

<sup>18</sup> Cfr. artt. 14 cpv. I LPT e 19 cpv. I Lst.

<sup>19</sup> Ordinanza sulla pianificazione del territorio del 28 giugno 2000 (OPT, RS 700.1); regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011 (RLst, RL 7.1.1.1.1); regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE, RL 7.1.2.1.1).

<sup>20</sup> A livello federale, segnatamente: legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio del 1. luglio 1966 (LPN, RS 451); legge federale sulla protezione dell'ambiente del 7 ottobre 1983 (LPAmb, RS 814.01); legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991 (LFo, RS 921); legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAc, RS 814.20) e relative ordinanze di esecuzione.

A livello cantonale, segnatamente: legge sui territori soggetti a pericoli naturali del 29 gennaio 1990 (LTPnat, RL 7.1.1.2); legge sulle strade del 23 marzo 1983 (LStr, RL 7.2.1.2); legge sui percorsi pedonali e i sentieri escursionistici del 9 febbraio 1994 (Lcps, RL 7.2.1.4); legge sulla conservazione del territorio agricolo del 19 dicembre 1989 (LTAgr, RL 8.1.1.2); legge cantonale sulle foreste del 21 aprile 1998 (LCFo, RL 8.4.1.1); legge cantonale di applicazione della legge federale sulla protezione dell'ambiente del 24 marzo 2004 (LaLPAmb, RL 9.2.1.1); legge cantonale sulla protezione della natura del 12 dicembre 2001 (Lcn, RL 9.3.1.7); legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC, RL 9.3.2.1) e relativi regolamenti di applicazione.

<sup>21</sup> Vedi decreto legislativo concernente l'adozione degli obiettivi pianificatori cantonali del piano direttore del 26 giugno 2007 (RL 7.1.1.1.2).

<sup>22</sup> Vedi artt. 19 e segg. Lst, artt. 26 e segg. RLst.

<sup>23</sup> Vedi zona di conservazione del nucleo, art. 21 cifra II, 1-5. Nota: il carattere *corsivo* sta a sottolineare elementi in cui è dato un particolare margine d'apprezzamento, oppure che necessitano particolarmente di una scelta d'opportunità da parte del singolo Comune.

<sup>2</sup> Il PR è accompagnato dai seguenti documenti:

- a) rapporto di pianificazione,
- b) *inventario degli edifici fuori dalle zone edificabili comprendente la valutazione dei singoli edifici,*
- c) *eventuali ulteriori piani di carattere indicativo.*

## Regolamento edilizio

**Art. 5** Questo regolamento edilizio esprime le norme di diritto comunale in materia edilizia<sup>24</sup> e in applicazione degli atti normativi citati all'art. 2.

## CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI

### Definizioni<sup>25</sup>

#### **Art. 6** *Costruzioni*

1. Costruzione (manufatto<sup>26</sup>): 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<sup>27</sup>,
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); vedi artt. 32 cifra IV, 33 cifra III, 34 cifra V, 35 cifra IV e 36 cifra IV,
5. costruzioni accessorie: vedi art. 10,
6. costruzioni sotterranee: vedi art. 11,
7. 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.)<sup>28</sup>.

#### *Parametri e indici*

8. 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),
9. superficie utile lorda (SUL), superficie edificabile o superficie edificabile del fondo (SEF), superficie edificata (SE): vedi art. 38 LE<sup>29</sup>,

<sup>24</sup> Vedi art. 23 cpv. 1 Lst.

<sup>25</sup> Le definizioni sono raggruppate per argomenti per quanto possibile coerenti.

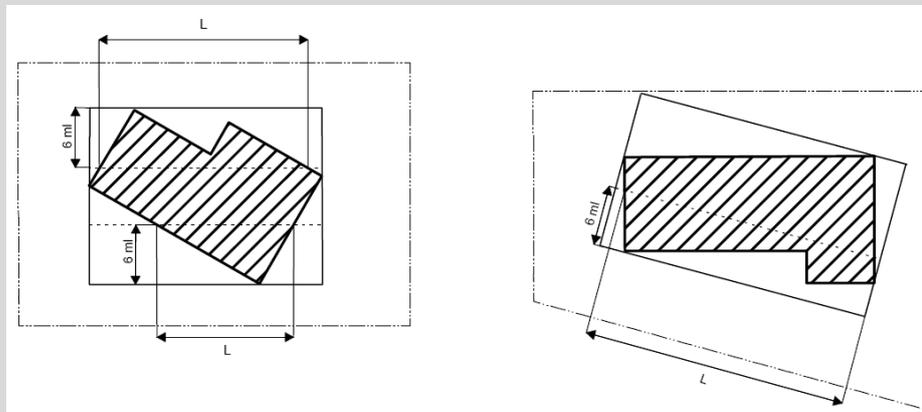
<sup>26</sup> In antitesi a "costruzione" intesa quale operazione del costruire, di cui alla cifra 14.

<sup>27</sup> STA 52.2009.280 del 2.05.2011, consid. 2.1; BERNHARD WALDMANN / PETER HÄNNI, Handkommentar Raumplanungsgesetz, Berna 2006, ad art. 22 n. 10 segg.

<sup>28</sup> Non rientrano nella nozione di corpi tecnici installazioni estranee quali sirene, antenne per la trasmissione di dati, per la telecomunicazione, ecc.; ciò non significa che non possano essere realizzate: vedi nota ad art. 9 cifra II cpv. 4 e rif.

<sup>29</sup> Il trasferimento di quantità edificatorie, alle condizioni espresse dall'art. 38a LE e dalla relativa giurisprudenza, deve essere riportato nel registro comunale delle quantità edificatorie (art. 38b cpv. 2 lett. a LE). Analogamente deve essere riportata a registro la superficie vincolata computabile come edificabile giusta l'art. 38 cpv. 2 § LE (art. 38b cpv. 2 lett. b LE).

10. indice di edificabilità (IE): rapporto fra il volume della costruzione fuori terra e la superficie edificabile del fondo (SEF),
11. volume della costruzione fuori terra: volume della costruzione nelle sue dimensioni esterne, escluse le parti aperte (non completamente chiuse),
12. 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 dalla facciata considerata,



13. 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.

#### *Interventi*

14. Costruzione (operazione del costruire): esecuzione *ex novo* o sostituzione di un'opera demolita o distrutta,
15. trasformazione: cambiamento di destinazione oppure modifica dell'aspetto esterno, segnatamente ad es. a seguito di ampliamento o di un altro intervento,
16. 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>30</sup>,
17. 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,
18. restauro: operazione intesa ad assicurare la conservazione e la funzionalità di edifici e a ripristinare, per quanto possibile e opportuno, gli aspetti compromessi,
19. 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,
20. manutenzione ordinaria: interventi periodicamente necessari al fine di mantenere in efficienza la costruzione,

<sup>30</sup> Cfr. RtiD II-2011, consid. 3.2.

21. ricostruzione: rifacimento di un edificio demolito o distrutto di recente<sup>31</sup>, nel rispetto delle preesistenze per quanto attiene all'ubicazione, alle dimensioni, alla destinazione ed all'aspetto architettonico,
22. ampliamento: aumento della volumetria di un edificio esistente,
23. 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*

24. Muro di cinta: manufatto che serve a chiudere un fondo verso l'esterno, allo scopo di proteggerlo da invasioni o immissioni,
25. 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 (cd. verduro), posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale,
26. muro di controriva: muro di sostegno che sorregge il taglio del terreno scavato; allo stesso sono assimilate le opere di sistemazione del terreno formate da vasche di cemento prefabbricate (cd. verduro), posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale,
27. 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),
28. terreno naturale: terreno mai modificato, oppure modificato nel passato con un inserimento armonioso nella morfologia del terreno adiacente.

#### *Utilizzazioni*

29. Abitazione (funzione abitativa): utilizzazione a scopo di residenza, primaria o secondaria,
30. abitazione primaria e secondaria: fanno stato le definizioni della legge federale sulle abitazioni secondarie del ... (RS ...) <sup>32</sup>,
31. 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.,

---

<sup>31</sup> La ricostruzione di un edificio demolito o distrutto in passato (*non* di recente), equivale ad una nuova costruzione (cfr. art. 6 cifra 14; cfr. DTF 127 II 209, consid. 3a; RtiD I-2003 n. 61; STA 52.2008.57 dell'8.8.2008).

<sup>32</sup> Questa proposta, come pure l'art. 51, in cui è disciplinato il merito, tengono conto dell'ordinanza sulle abitazioni secondarie del 22 agosto 2012, RU 2012 4583 ss., come pure, soprattutto, dell'avamprogetto di legge federale sulle abitazioni secondarie posto in consultazione dall'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (versione 26.6.2013); al momento dell'applicazione della linea guida occorrerà verificare e considerare eventuali modifiche nel frattempo intervenute.

32. 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.,
33. 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,
34. immissioni<sup>33</sup>: 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),
35. aspetto architettonico: insieme delle linee, delle strutture e dei volumi di una costruzione, che, apparendo allo sguardo, ne formano la fisionomia.

#### *Posteggi*

36. Posteggio privato: superficie di proprietà privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli accessibile ad una cerchia ristretta e determinata di persone,
37. 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*

38. Urbanizzazione: vedi art. 19 cpv. I LPT,
39. 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<sup>34</sup>; la licenza in precario è esclusa per costruzioni principali e per opere che implicano costi di costruzione importanti.

### **Linee di arretramento e di costruzione (allineamento)**

**Art. 7** <sup>1</sup> Le linee di arretramento fissano il limite fino al quale è possibile costruire.

<sup>2</sup> 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.

<sup>33</sup> Queste specificazioni sono di natura pianificatoria e vanno applicate indipendentemente dalle disposizioni di diritto federale sulla protezione dell'ambiente, valutando in modo astratto e secondo criteri oggettivi le ripercussioni solitamente derivanti da un certo tipo d'insediamenti nel contesto territoriale in cui sono inseriti.

<sup>34</sup> Il *precario* non permette di rilasciare licenze in contrasto con il diritto nei casi in cui l'Autorità non disponga di facoltà di deroga (come pure nei casi in cui non siano adempiute le premesse della deroga), ma consente soltanto di evitarne il diniego subordinandole a determinate condizioni (cfr. STA 52.2004.413 del 10.2.2005, consid. 3.6). Le concessioni a titolo precario sono riportate nel registro comunale delle quantità edificatorie (art. 38b cpv. 2 lett. d LE).

<sup>3</sup> Il rispetto delle linee di arretramento e di costruzione (allineamento) è obbligatorio per tutte le costruzioni, sia principali che accessorie. In casi particolari, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, il Municipio può concedere, eventualmente a titolo di precario<sup>35</sup>, una deroga alle linee di arretramento; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione. Per le linee di arretramento da strade e piazze fanno stato l'art. 8 cifra III cpv. 2 e 3 e l'art. 13.

<sup>4</sup> Alle costruzioni sotterranee si applica l'art. 11.

## Distanze minime

### Art. 8 I. Dai confini

<sup>1</sup> Riservati i casi in cui siano fissate da linee di arretramento o di costruzione, le distanze minime<sup>36</sup> dai confini privati sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione<sup>37</sup>.

<sup>2</sup> Per edifici le cui facciate hanno una lunghezza<sup>38</sup> superiore a

- ... ml nelle zone ... ,
- ... ml nelle zone ... .

le distanze minime stabilite dalle norme cui rinvia il precedente cpv. I sono aumentate di 0,35 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>39</sup>.

<sup>3</sup> 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<sup>40</sup>.

### II. Fra edifici

<sup>1</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>2</sup> 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.

---

<sup>35</sup> Cfr. art. 6 cifra 39.

<sup>36</sup> Le distanze si misurano conformemente all'art. 41 RLE e tenuto conto dell'art. 40a LE. Laddove la questione non sia diversamente o specificatamente disciplinata nella presente norma o nelle disposizioni regolanti le singole zone di utilizzazione, le distanze prescritte si applicano sia agli edifici che agli impianti.

<sup>37</sup> Sussiste anche la possibilità (in particolare per i piccoli Comuni rurali) di definire le distanze minime dal confine in funzione dell'ingombro (altezza e lunghezza) dell'edificio, e di codificarle quindi quale norma di carattere generale applicabile all'intero territorio.

<sup>38</sup> Cfr. art. 6 cifra 12.

<sup>39</sup> Cfr. art. 39 cpv. 2 LE.

<sup>40</sup> Vedi art. 38b cpv. 2 lett. c LE.

<sup>3</sup> Nuovi edifici, previsti verso edifici eretti su un fondo contiguo prima del ...<sup>41</sup> a una distanza inferiore a quella determinata secondo la precedente cifra I cpv. I e 2, devono rispettare unicamente la distanza minima dal confine, ritenuta ad ogni modo una distanza minima fra edifici di ... ml (*la misura non deve essere inferiore a 4.50 ml*).

### III. Verso strade, piazze e posteggi pubblici

<sup>1</sup> 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<sup>42</sup>,
  - ... ml dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) e piazze comunali,
  - ... ml dal ciglio dei percorsi pedonali, sentieri e percorsi ciclabili,
  - ... ml dal ciglio delle strade private (se esistente, del marciapiede).

<sup>2</sup> Le distanze minime di cui al precedente cpv. I non si applicano agli accessi; per le opere e i muri di cinta fa stato l'art. I3; edifici e impianti di piccola entità, facilmente amovibili, come pergole ecc. possono essere autorizzate dal Municipio a titolo precario in deroga al precedente cpv. I, sempre che la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale sia garantita<sup>43</sup>. Il Municipio può pure autorizzare in deroga al precedente cpv. I piccoli impianti d'interesse pubblico, come contenitori interrati per la raccolta di rifiuti, cabine elettriche, ecc..

<sup>3</sup> In casi particolari, segnatamente nelle zone del nucleo, 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. I; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione.

<sup>4</sup> Per le deroghe alle distanze dalle strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale<sup>44</sup>.

### IV. Per costruzioni accessorie

<sup>1</sup> Le costruzioni accessorie possono essere edificate a confine, se senza aperture, oppure ad una distanza minima di 1.50 ml dal confine, ritenute ad ogni modo le seguenti distanze minime da edifici principali:

- 3.00 ml, se detto edificio non presenta aperture,
- 4.50 ml, se detto edificio presenta aperture.

<sup>2</sup> Una costruzione accessoria può essere edificata verso un'altra costruzione accessoria esistente a confine sul fondo contiguo:

- se questa non presenta aperture, in contiguità,
- se questa presenta aperture, ad una distanza minima di 1.50 ml.

---

<sup>41</sup> Inserire la data di entrata in vigore del primo PR.

<sup>42</sup> Vedi art. 6a LStr.

<sup>43</sup> Vedi art. 6a LStr.

<sup>44</sup> Cfr. art. 6a cpv. 3 e 4 LStr.

<sup>3</sup> Verso un fondo destinato ad un edificio o attrezzatura di interesse pubblico si applicano le distanze minime di cui alla precedente cifra IV.

#### V. Per costruzioni sotterranee

<sup>1</sup> Alle costruzioni sotterranee non si applicano le distanze da confine e tra edifici.

<sup>2</sup> Le costruzioni sotterranee devono invece rispettare le linee di arretramento, di costruzione (allineamento) e le fasce alberate (alberature). Il Municipio può concedere deroghe per casi eccezionali. Nel caso di strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale<sup>45</sup>.

#### VI. Per piscine

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> In caso di maggior sporgenza si applicano le distanze determinate secondo la precedente cifra I cpv. I.

<sup>3</sup> Verso un fondo destinato ad un edificio o attrezzatura di interesse pubblico si applicano le distanze minime di cui alla precedente cifra IV.

#### VII. Dal bosco

<sup>1</sup> Per la distanza minima dal bosco fa stato la legislazione forestale<sup>46</sup>.

<sup>2</sup> In casi eccezionali, e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe giusta l'art. 13 regolamento della legge cantonale sulle foreste del 22 ottobre 2002 (RLCFO, RL 8.4.1.1.1).

## Altezze

### Art. 9 I. Misura

<sup>1</sup> L'altezza<sup>47</sup> 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<sup>48</sup>.

Per gli edifici contigui o articolati sulla verticale ("a gradoni") si applica inoltre l'art. 40 cpv. 2 LE.

<sup>2</sup> 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.

---

<sup>45</sup> Cfr. art. 6a cpv. 3 e 4 LStr.

<sup>46</sup> Vedi artt. 6 LCFo e 13 regolamento della legge cantonale sulle foreste del 22 ottobre 2002 (RLCFO, RL 8.4.1.1.1).

<sup>47</sup> Per il calcolo dell'altezza si tenga inoltre presente l'art. 40b LE. Laddove la questione non sia diversamente o specificatamente disciplinata nella presente norma o nelle disposizioni regolanti le singole zone di utilizzazione, le altezze prescritte si applicano sia agli edifici che agli impianti.

<sup>48</sup> Precisazione di rilievo in particolare nei casi di tetti a volta (o "a botte").

## II. Altezze massime e minime

<sup>1</sup> Le altezze massime<sup>49</sup> e, se del caso, minime degli edifici sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione.

<sup>2</sup> È concesso un supplemento d'altezza di ... ml in presenza di terreni con pendenza superiore al 20%. 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>3</sup> Per la formazione sui tetti piani di giardini accessibili è concesso un supplemento di altezza di 60 cm.

<sup>4</sup> Per i corpi tecnici<sup>50</sup> può essere concesso un supplemento d'altezza:

- a) nelle zone ... (*zone per l'abitazione*), fino a ... 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) nelle zone ... (*zone per il lavoro*), nell'entità giustificata da oggettive esigenze tecniche o funzionali.

## 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<sup>51</sup> o trasformazione<sup>52</sup> di edifici esistenti.

## Costruzioni accessorie

**Art. 10** <sup>1</sup> 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:

- altezza massima: 3.00 ml alla gronda, 4.00 ml al colmo,
- lunghezza massima: 9.00 ml, riservate eventuali deroghe concesse dal Municipio per posteggi coperti non chiusi lateralmente.

*Alternativa: 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.*

<sup>49</sup> Di regola, l'altezza massima è espressa come misura lineare, per il cui computo si applica la regola di cui alla cifra I. Tuttavia, in taluni casi, segnatamente in piani particolareggiati (cfr. artt. 51 e segg. Lst) o nel disciplinamento di nuclei, può essere opportuno esprimere l'altezza massima con riferimento a quote sul livello del mare.

<sup>50</sup> Cfr. art. 6 cifra 7. Non rientrano nella nozione di corpi tecnici installazioni estranee quali sirene, antenne per la trasmissione di dati, per la telecomunicazione, ecc.; ciò non significa che non possano essere realizzate. Per giurisprudenza, l'assoggettamento dei corpi tecnici a limiti di sviluppo verticale e orizzontale è volto soltanto a contenerne gli ingombri, non ad escludere installazioni estranee. Nella misura in cui determinano ingombri non trascurabili, anche queste devono comunque attenersi alle norme applicabili ai corpi tecnici; sporgenze irrilevanti dal profilo delle particolari finalità delle norme sui corpi tecnici, in particolare concernenti gli ingombri, sfuggono quindi ai limiti d'altezza prescritti; cfr. STA 52.2011.323 del 22.7.2013 consid. 2.2 (antenna telefonia mobile); STA 52.2005.410 del 20.7.2006 consid. 2.2 (antenna per radioamatori); cfr. anche STA 52.2007.174 del 6.8.2007; STA 52.1999.284 del 25.10.2000 consid. 3.4; RDAT I-1991 n. 85.

<sup>51</sup> Cfr. art. 6 cifra 19.

<sup>52</sup> Cfr. art. 6 cifra 15.

<sup>2</sup> Le costruzioni accessorie non possono eccedere quanto è oggettivamente necessario per il servizio alla costruzione principale.

## Costruzioni sotterranee

**Art. 11** <sup>1</sup> Sono costruzioni sotterranee quelle che non emergono dal terreno sistemato o che emergono da esso al massimo su un solo lato.

<sup>2</sup> 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.

## Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva

**Art. 12** <sup>1</sup> Di principio, l'andamento naturale del terreno non può essere sostanzialmente modificato mediante opere di sistemazione esterna.

<sup>2</sup> 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<sup>53</sup> con la formazione di un terrapieno di altezza fino a 1.50 ml dal terreno naturale<sup>54</sup>. L'altezza del terrapieno viene computata nell'altezza di edifici sul medesimo fondo se distano da esso meno di 3.00 ml.

<sup>3</sup> La formazione dei terrapieni giusta il capoverso precedente può essere ottenuta mediante muri di sostegno<sup>55</sup> dell'altezza massima di 1.50 ml misurata dal terreno naturale e mediante muri di controriva<sup>56</sup> dell'altezza massima di 1.50 ml misurata dal terreno sistemato<sup>57</sup>. L'altezza dei muri di sostegno viene computata nell'altezza di edifici o di altri muri di sostegno sul medesimo fondo, se distano fra loro meno di 3.00 ml; la distanza è misurata dal filo esterno del muro di sostegno.

<sup>4</sup> In casi particolari, giustificati da esigenze tecniche o costruttive, e segnatamente in presenza di terreni con pendenza superiore al 25% (misurata nella sezione comprendente l'edificio e una fascia esterna profonda 3 ml verso monte e 3 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 fino a 2.50 ml dal terreno naturale e la formazione di muri di sostegno e di controriva fino a 2.50 ml. In tale ipotesi, la misura eccedente 1.50 ml viene computata nell'altezza dell'edificio.

---

<sup>53</sup> Vedi art. 41 LE.

<sup>54</sup> Cfr. art. 6 cifra 28.

<sup>55</sup> Cfr. art. 6 cifra 25.

<sup>56</sup> Cfr. art. 6 cifra 26.

<sup>57</sup> Cfr. art. 6 cifra 27.

<sup>5</sup> 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. Verso strade e piazze, i muri di sostegno e controriva devono rispettare le distanze stabilite dall'art. 8 cifra III cpv. I; 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<sup>58</sup>; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale. E' inoltre applicabile l'art. 13 cpv. 4.

<sup>6</sup> 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.

## Opere e muri di cinta

**Art. 13** <sup>1</sup> In assenza di muri di sostegno, i fondi possono essere delimitati:

- a) con la posa a confine di opere di cinta formate da elementi pieni, reti metalliche, inferriate, siepi verdi con un'altezza fino a 2.00 ml dal terreno sistemato, oppure
- b) con muri di cinta<sup>59</sup> a confine con un'altezza massima di 1.50 ml misurata dal terreno sistemato, che possono essere ulteriormente sormontati da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi, in modo che l'altezza complessiva non superi 2.00 ml.

<sup>2</sup> I muri di sostegno (art. 12 cpv. 3) possono essere sormontati da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi, in modo che l'altezza complessiva non superi 2.00 ml.

<sup>3</sup> Verso strade e piazze, le opere e i muri di cinta devono rispettare le linee di arretramento o di costruzione. 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<sup>60</sup>; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

<sup>4</sup> 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)<sup>61</sup>.

---

<sup>58</sup> Vedi artt. 6a, 50 LStr.

<sup>59</sup> Cfr. art. 6 cifra 24.

<sup>60</sup> Vedi artt. 6a, 50 LStr.

<sup>61</sup> Norma VSS 640 273a; cfr. STA 52.2011.419 dell'11.11.2011 consid. 3.3.

**Obbligo di manutenzione**

**Art. 14** <sup>1</sup> Ogni proprietario è tenuto ad assicurare la corretta manutenzione<sup>62</sup> 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.

<sup>2</sup> Le siepi e le piante devono essere mantenute in modo da non nuocere alla circolazione stradale (cfr. art. 13 cpv. 4).

<sup>3</sup> In caso d'urgenza o di inadempienza, il Municipio procede mediante esecuzione sostitutiva a spese dell'obbligato<sup>63</sup>.

**Tinteggi**

**Art. 15** <sup>1</sup> Il tinteggio delle costruzioni deve permetterne un inserimento paesaggistico ordinato ed armonioso.

<sup>2</sup> 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 pastello, tenui, *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).*

<sup>3</sup> I colori (facciate, gronda, serramenti, inferriate,...) devono essere approvati dal Municipio, *che può concedere deroghe per eccezioni motivate da uno specifico concetto architettonico.*

**Edifici in pendio articolati sulla verticale**

**Art. 16** Edifici in pendio articolati sulla verticale ("a gradoni") sono vietati.

*Variante:*

**Art. 16** <sup>1</sup> *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.*

<sup>2</sup> *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) *il terreno ai lati del complesso edilizio deve riproporre o conservare la morfologia naturale, evitando la costruzione di muri di sostegno ai lati dell'edificazione per estendere o realizzare giardini privati.*

---

<sup>62</sup> Vedi art. 38 RLE.

<sup>63</sup> Cfr. art. 35 cpv. 3 LE.

## CAPITOLO III – NORME PARTICOLARI

### SEZIONE I – PIANO DELLE ZONE

#### Elementi del piano delle zone

**Art. 17**<sup>1</sup> Il piano delle zone suddivide il territorio comunale in zone d'utilizzazione e delimita il perimetro della zona edificabile.

<sup>2</sup> Esso dispone inoltre vincoli, in particolare urbanistici, di protezione della natura, dei beni culturali e del paesaggio.

<sup>3</sup> Il piano delle zone riprende, a titolo orientativo, i comprensori disciplinati da altri strumenti adottati sulla base della legislazione federale e cantonale<sup>64</sup>.

#### ZONE DI UTILIZZAZIONE<sup>66</sup>

#### Zona per l'abitazione<sup>65</sup> a) Zona estensiva per l'abitazione

**Art. 18**<sup>1</sup> La zona estensiva per l'abitazione<sup>67</sup> è destinata esclusivamente all'abitazione.

<sup>2</sup> Sono consentite costruzioni<sup>68</sup> 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).

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

#### 1. Parametri edificatori:

- a) indice di sfruttamento<sup>69</sup> massimo: ... ,
- b) indice di occupazione<sup>70</sup> massimo: ... %,
- c) altezza massima: ... ml alla gronda,  
... ml al colmo,
- d) lunghezza massima della facciata<sup>71</sup>: ... ml,
- e) distanza minima da confine: ... ml,
- f) area verde<sup>72</sup> minima: ... %.

2. La contiguità è ammessa / è ammessa solo tra due edifici / non è ammessa.

3. Grado di sensibilità al rumore<sup>73</sup>: II.

<sup>64</sup> Per esempio comprensori oggetto di strumenti federali e cantonali di protezione di oggetti di importanza nazionale e cantonale, oppure disciplinati da piani di utilizzazione cantonali, ecc..

<sup>65</sup> Vedi art. 27 cifra I RLst.

<sup>66</sup> Le zone di utilizzazione possono essere esclusive o sovrapposte; in ogni caso, esse devono coprire tutto il territorio comunale.

<sup>67</sup> Cfr. art. 6 cifra 29.

<sup>68</sup> Cfr. art. 6 cifra I.

<sup>69</sup> Cfr. art. 6 cifra 8.

<sup>70</sup> Cfr. art. 6 cifra 8.

<sup>71</sup> Cfr. art. 6 cifra 12.

<sup>72</sup> Cfr. art. 6 cifra 13.

<sup>73</sup> Vedi art. 43 ordinanza contro l'inquinamento fonico del 15 dicembre 1986 (OIF, RS 814.41).

b) Zona intensiva per l'abitazione

**Art. 19**<sup>1</sup> La zona intensiva per l'abitazione è destinata in primo luogo all'abitazione.

<sup>2</sup> Sono consentite costruzioni:

- a) ad uso abitativo o
- b) ad attività di produzione di beni<sup>74</sup> e servizi<sup>75</sup>, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico<sup>76</sup>.

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

I. Parametri edificatori:

- a) indice di sfruttamento massimo: ... ,
- b) *indice di sfruttamento minimo*: ... ,
- c) indice di occupazione massimo: ... %,
- d) altezza massima: ... ml alla gronda,  
... ml al colmo,
- e) *altezza minima*: ... *ml alla gronda*,
- f) lunghezza massima della facciata: ... ml,
- g) distanza minima da confine: ... ml,
- h) area verde minima: ... %.

2. La contiguità è ammessa / è ammessa solo tra due edifici / non è ammessa.

3. Grado di sensibilità al rumore: II.

c) Zona mista

**Art. 20**<sup>1</sup> 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<sup>77</sup>.

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

I. Parametri edificatori:

- a) indice di sfruttamento massimo: ... ,
- b) indice di edificabilità<sup>78</sup> massimo (per le attività produttive): ... mc/mq,
- c) indice di occupazione massimo: ... %,
- d) altezza massima: ... ml alla gronda,  
... ml al colmo,
- e) *altezza minima*: ... *ml alla gronda*,
- e) *lunghezza massima della facciata*: ... ml,
- f) distanza minima da confine: ... ml,
- g) area verde minima: ... %.

<sup>74</sup> Vedi art. 6 cifra 31.

<sup>75</sup> Vedi art. 6 cifra 32.

<sup>76</sup> Vedi art. 6 cifre 33, 34 e 35.

<sup>77</sup> Vedi art. 6 cifre 33, 34 e 35.

<sup>78</sup> Vedi art. 6 cifra 10.

2. Per ogni singolo edificio, la SUL<sup>79</sup> abitativa deve essere inferiore al 50 % della SUL realizzata.

3. La contiguità è ammessa / è ammessa solo tra due edifici / non è ammessa.

4. Grado di sensibilità al rumore: III.

**d) Zona di conservazione del nucleo**

(Variante di norma a carattere conservativo).

**Art. 21 I. Delimitazione e destinazioni ammesse**

<sup>1</sup> La zona di conservazione del nucleo 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 e devono essere conservati nella loro sostanza edilizia esistente.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> La zona di conservazione del nucleo configura, al contempo, una zona di protezione ai sensi dell'art. 17 LPT.

**II. Interventi edilizi ammessi**

Le seguenti norme, che disciplinano gli interventi edilizi nella zona di conservazione del nucleo, hanno per scopo la tutela, la conservazione e la valorizzazione dell'insediamento nella sua interezza, in particolare dei suoi valori architettonici e spaziali.

1. Per gli edifici con vincolo conservativo designati dal *piano delle categorie d'intervento*<sup>80</sup> non sono ammesse modifiche volumetriche o tipologiche. Sono permessi unicamente interventi di restauro<sup>81</sup>, di manutenzione ordinaria<sup>82</sup> e di ripristino delle facciate e del tetto. Eventuali elementi estranei alla tipologia architettonica devono essere eliminati o risanati al più tardi in occasione del primo intervento edilizio sul fondo.
2. Per gli edifici con possibilità di riattamento<sup>83</sup> designati dal *piano delle categorie d'intervento* sono ammessi il riattamento, come pure piccole modifiche della volumetria: in verticale, per provate esigenze costruttive o quando si ottenga un sensibile miglioramento dei locali destinati all'abitazione; in orizzontale, eccezionalmente, con corpi di fabbrica di dimensioni contenute, in caso di provato bisogno per migliorare le condizioni di abitabilità, igiene e uso degli edifici esistenti (es. soluzione di problemi d'uso fondamentali o sistemazione corretta delle scale, dei disimpegni o dei servizi igienici necessari). In ogni caso devono essere salvaguardati i caratteri e gli elementi tipologici e architettonici di pregio.

<sup>79</sup> Cfr. art. 6 cifra 9.

<sup>80</sup> Da aggiungere alle componenti del PR, art. 4.

<sup>81</sup> Vedi art. 6 cifra 18.

<sup>82</sup> Vedi art. 6 cifra 20.

<sup>83</sup> Vedi art. 6 cifra 19.

3. Per gli edifici demolibili e ricostruibili con mantenimento dell'attuale ubicazione designati dal *piano delle categorie d'intervento* sono ammessi il riattamento o la demolizione e ricostruzione nella medesima ubicazione. Gli interventi devono rispettare la volumetria esistente; sono possibili ampliamenti limitati, se adeguatamente inseriti nell'impianto urbanistico del nucleo. L'espressione architettonica dell'edificio deve adeguarsi a quella tipologica del nucleo.
4. Per gli edifici demolibili e ricostruibili all'interno del fondo designati dal *piano delle categorie d'intervento* sono ammessi il riattamento o la demolizione e sostituzione con una nuova costruzione all'interno del fondo. Gli interventi devono di principio rispettare la volumetria esistente; sono possibili ampliamenti limitati, se adeguatamente inseriti nell'impianto urbanistico del nucleo. L'espressione architettonica dell'edificio deve adeguarsi a quella tipologica del nucleo.
5. Gli edifici da demolire senza possibilità di ricostruzione designati dal *piano delle categorie d'intervento* sono manifestamente incongruenti con la struttura urbana dell'insediamento e devono essere eliminati al più tardi in occasione del primo intervento edilizio sul fondo.
6. Per tutti gli interventi edilizi devono essere applicati i seguenti criteri:
  - a) le strutture portanti principali degli edifici e gli spazi interni di valore devono essere mantenuti,
  - b) le aperture di facciata devono essere mantenute; il Municipio può concedere delle modifiche per consentirne il riordino formale e funzionale,
  - c) la struttura dei tetti, gli sporti di gronda, i dettagli di carpenteria ed il manto di copertura devono essere conservati e riparati nel limite del possibile; in caso di rifacimento devono essere rispettati struttura, sporgenze e dettagli dei tetti tradizionali; devono essere impiegati materiali e tecniche di posa coerenti con la tipologia del nucleo, segnatamente per la copertura devono essere utilizzati *coppi / piode*,...
  - d) non è ammessa la formazione di cavità, terrazze, abbaini, ecc. nelle falde dei tetti; sono ammessi i lucernari, purché di dimensione contenuta, se costituiscono l'unica fonte di luce e di aria per il locale,
  - e) tutti gli elementi architettonici di finitura o di rivestimento come intonaci, pietre, colorazioni di facciata, serramenti, inferriate, chiusure, ecc. devono essere conformi alla situazione d'origine e alla tipologia del nucleo, segnatamente:
    - gli intonaci devono essere eseguiti con modalità tradizionali; sono vietati intonaci plastici e l'isolamento termico esterno (cappotto),
    - le tinteggiature esterne devono essere eseguiti con tinte a calce o al minerale; è vietato l'impiego di prodotti a dispersione o sintetici,
    - i serramenti, le inferriate e i parapetti possono essere eseguiti in legno, in ferro dipinto o in alluminio termolaccato; è escluso l'impiego di serramenti in metallo leggero anodizzato e in materiale sintetico; i vetri possono essere bianchi trasparenti, retinati o stampati; sono esclusi vetri colorati,
    - la lattoneria deve essere eseguita in rame,

---

<sup>84</sup> Norma da sviluppare a dipendenza delle caratteristiche del nucleo; è possibile specificare i materiali e i colori ammessi per ogni elemento (facciate, serramenti, ecc.) facendo riferimento alla scala RAL.

- per le chiusure oscuranti possono essere impiegate persiane in legno o in alluminio termolaccato o tende interne; è escluso l'impiego di avvolgibili, lamelle a pacco, tende esterne, ecc.,
  - tutti gli elementi architettonici (facciate, gronde, serramenti, inferriate, parapetti, ecc.) devono attenersi alle cromie dei materiali locali; sono pertanto ammessi solo colori tenui, in tonalità fondate sull'impiego delle terre naturali (terre rosse, terre gialle, terre di Siena, terre ombra, terre verdi, ecc.) / della pietra (grigi) <sup>84</sup>, mentre sono esclusi i colori primari (giallo, rosso, blu).
- f) i balconi devono essere realizzati *in materiali leggeri (legno, ferro dipinto o alluminio termolaccato) / in pietra,*
- g) è vietata la posa di insegne luminose, pannelli d'affissione, antenne paraboliche, satellitari e di telefonia mobile; sono permesse insegne dipinte sulle facciate e insegne luminose all'interno delle vetrine,

*Norma per nuclei che non costituiscono oggetti ISOS d'importanza nazionale né nuclei tutelati quali beni culturali<sup>85</sup> o paesaggi protetti<sup>86</sup> d'importanza cantonale:*

- h) *gli impianti solari non devono ricoprire interamente la superficie del tetto; di principio devono essere collocati complanari al tetto, raggruppati in posizione centrale e con una forma rettangolare; il colore deve essere adeguato alla copertura originale; gli elementi tecnici di raccordo e appoggio non devono essere visibili<sup>87</sup>.*

*Norma per oggetti ISOS d'importanza nazionale, categoria A, o per nuclei tutelati quali beni culturali o paesaggi protetti d'importanza cantonale:*

- h) gli impianti solari non devono ricoprire più del 40% della superficie delle singole falde del tetto; di principio devono essere collocati complanari al tetto, raggruppati in posizione centrale e con una forma rettangolare; il colore deve essere adeguato alla copertura originale; gli elementi tecnici di raccordo e appoggio non devono essere visibili; in ogni caso gli impianti solari non devono comportare un pregiudizio sostanziale alla sostanza storico-architettonica e monumentale del nucleo o della costruzione interessata<sup>88</sup>.

*Norma per oggetti ISOS d'importanza nazionale, categoria A, o per nuclei tutelati quali beni culturali o paesaggi protetti d'importanza cantonale, che presentano un'immagine dei tetti particolarmente intatta, alla quale corrisponde un valore monumentale e paesaggistico d'importanza cantonale o nazionale:*

- h) la posa di impianti solari è vietata, in quanto sostanzialmente pregiudizievole della sostanza storico-architettonica e monumentale del nucleo<sup>89</sup>.

---

<sup>85</sup> Cfr. artt. 2, 3 cpv. 2 lett. a e 20 cpv. 3 LBC.

<sup>86</sup> Cfr. artt. 95 cpv. 2 e 96 Lst.

<sup>87</sup> Cfr. art. 30 cpv. 2 cifra 1 lett. e RLst e art. 4 lett. h RLE.

<sup>88</sup> Cfr. art. 30 cpv. 2 cifra 1 lett. e RLst e art. 4 lett. h RLE.

<sup>89</sup> Cfr. art. 30 cpv. 2 cifra 1 lett. e RLst e art. 4 lett. h RLE; si ritiene di proporre questa variante normativa per i casi in cui sia possibile giustificare, mediante un apprezzamento anticipato, che la posa di impianti solari, qualunque sia la loro conformazione, dimensione e integrazione sul tetto, comporta necessariamente un pregiudizio sostanziale all'insediamento,

7. In aggiunta a quanto stabilito alle cifre precedenti, in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti valgono le seguenti norme:
- 7.1 Di principio devono essere rispettati gli allineamenti, segnatamente gli allineamenti storici lungo le strade, le contiguità esistenti, come pure le tipologie e i materiali originari.
- 7.2 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.  
Nel caso di edifici prospicienti, separati da un'area pubblica, la distanza fra edifici non si applica.
- 7.3 Il tetto deve essere a falde, con una pendenza tra il ... % ed il ... %, che deve conformarsi a quella degli edifici contigui.
- 7.4 Deve essere rispettato quanto previsto alla seguente cifra 8.
8. Gli spazi liberi, privati e pubblici all'interno dell'insediamento, quali strade, piazze, vicoli, scalinate, orti, giardini e cortili devono essere salvaguardati nelle loro funzioni e spazialità originarie o eventualmente ripristinati secondo le tecniche tradizionali. Gli allineamenti storici lungo le strade devono essere salvaguardati.

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

### III. Requisiti formali

1. Ogni intervento edilizio nel perimetro della zona soggiace al preavviso di una Commissione consultiva per il nucleo, composta di 5 membri e designata dal Municipio.
2. Le notifiche e le domande di costruzione dovranno includere i seguenti documenti:
  - a) un rilievo completo della situazione attuale (piante, sezioni, facciate) in scala 1:50 / 1:100,
  - b) un progetto d'intervento in scala 1:50 / 1:100 con la necessaria documentazione tecnica,
  - c) una documentazione fotografica esaustiva dell'esterno e dell'interno dell'edificio.
3. I materiali di rivestimento, la tinteggiatura delle facciate, come pure i colori di tutti gli elementi architettonici (facciate, gronda, serramenti, inferriate,...) 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.

**d) Zona del nucleo**  
(Variante di norma a carattere non conservativo)

**Art. 21 I. Delimitazione e destinazioni ammesse**

<sup>1</sup> La zona del nucleo comprende gli insediamenti che, per la loro struttura edilizia risalente storicamente al passato, sono riconoscibili come nuclei abitativi originali del Comune. Tale struttura è composta dal complesso degli edifici tradizionali e dalle relative aree libere di correlazione (giardini, orti, spazi liberi di contorno).

*Cpv. 2: Variante per nuclei di villaggio rurali:*

<sup>2</sup> 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.

*Cpv. 2: Variante relativa a nuclei di borghi:*

<sup>2</sup> In tale zona sono ammesse l'abitazione e le attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

**II. Interventi edilizi ammessi**

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. Sono ammessi interventi di riattamento<sup>90</sup> e trasformazione non sostanziale<sup>91</sup> degli edifici esistenti, a condizione che ne vengano rispettati il carattere architettonico, la volumetria e le altezze. Devono in particolare 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 possono essere concesse dal Municipio, nel caso in cui tali interventi si rivelino oggettivamente necessari per la conservazione o l'utilizzazione dell'edificio; detti interventi devono in ogni caso inserirsi armoniosamente nel tessuto edilizio, conformarsi alle tipologie architettoniche del nucleo e, per le sopraelevazioni, alle altezze degli edifici contigui.

2. Per gli edifici privi di elementi di valore storico-architettonico indicati nel piano sono ammessi interventi di riattamento e trasformazione, come pure la ricostruzione<sup>92</sup>.

Gli interventi devono inserirsi armoniosamente nel tessuto edilizio e conformarsi alle tipologie architettoniche del nucleo.

Sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni, soggetti alle medesime prescrizioni del paragrafo precedente, nella misura in cui consentano una sostanziale migliore armonizzazione con gli edifici contigui, le cui altezze non devono in ogni caso essere superate.

---

<sup>90</sup> Vedi art. 6 cifra 19.

<sup>91</sup> Vedi art. 6 cifra 17.

<sup>92</sup> Vedi art. 6 cifra 21.

3. Negli spazi liberi sono ammesse nuove costruzioni solo se costituiscono un prolungamento organico degli edifici circostanti e se si inseriscono armoniosamente nel tessuto edilizio. Esse devono in ogni caso conformarsi alle altezze degli edifici circostanti.
4. La formazione di autorimesse e posteggi non è ammessa.
5. I materiali di rivestimento delle facciate e i tinteggi esterni devono essere approvati dal Municipio; prima dell'esecuzione, devono essergli sottoposti, per verifica, i relativi campioni.
6. Per la copertura dei tetti dovranno essere utilizzati ,, , .  
Non è ammessa la formazione di squarci, terrazze, abbaini, ecc.; sono per contro ammessi i lucernari, purché di dimensione contenuta, se costituiscono l'unica fonte di luce e di aria per il locale.
7. Non è ammessa la posa di antenne paraboliche. *Gli impianti solari non devono ricoprire interamente la superficie del tetto; di principio devono essere collocati orizzontalmente in posizione centrale e con una forma rettangolare*<sup>93</sup>.
8. In aggiunta a quanto stabilito alle cifre precedenti, per le nuove volumetrie valgono le seguenti norme.
  - 8.1 Di principio devono essere rispettati gli allineamenti, le tipologie e i materiali originari, come pure le contiguità esistenti.
  - 8.2 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.Nel caso di edifici prospicienti, separati da un'area pubblica, la distanza fra edifici non si applica.  
Gli allineamenti storici lungo le strade devono essere salvaguardati.
  - 8.3 Il tetto deve essere a falde, con una pendenza tra il ... % ed il ... %, che deve conformarsi a quella degli edifici contigui.
9. Le costruzioni accessorie non sono ammesse; sono consentiti unicamente elementi di arredo degli spazi liberi.

#### 10. Grado di sensibilità al rumore: II / III<sup>94</sup>.

---

<sup>93</sup> Vedi nota n. 68.

<sup>94</sup> A dipendenza che si tratti di un nucleo di villaggio rurale (GS II) oppure di un nucleo di borgo (GS III); cfr. art. 43 OIF.

Zona per il lavoro<sup>95</sup>  
a) Zona per il lavoro non intensiva

**Art. 22** <sup>1</sup> La zona per il lavoro non intensiva è destinata alle attività di produzione di beni e servizi<sup>96</sup>. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze aziendali di sorveglianza o di esercizio.

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

- I. Parametri edificatori:
  - a) indice di sfruttamento massimo: ... ,
  - b) indice di edificabilità massimo (per le attività produttive): ... mc/mq,
  - c) indice di occupazione massimo: ... %,
  - d) altezza massima: ... ml alla gronda,  
... ml al colmo,
  - e) distanza minima da confine: ... ml,
  - f) area verde minima: ... %.

2. Grado di sensibilità al rumore: III.

b) Zona per il lavoro intensiva

**Art. 23** <sup>1</sup> La zona per il lavoro intensiva è destinata alle attività di produzione di beni e servizi<sup>97</sup>. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze aziendali di sorveglianza o di esercizio.

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

- I. Parametri edificatori:
  - a) indice di sfruttamento massimo (per le attività commerciali): ... ,
  - b) indice di edificabilità massimo (per le attività produttive): ... mc/mq,
  - c) indice di occupazione massimo: ... %,
  - d) altezza massima: ... ml alla gronda,  
... ml al colmo,
  - e) distanza minima da confine: ... ml,
  - f) area verde minima: ... %.

2. Grado di sensibilità al rumore: III.

*Nota: le zone che seguono non devono essere necessariamente riprese; costituiscono alternative / possibilità da considerare e da impiegare se opportuno nel caso concreto. Queste si possono a loro volta distinguere in non intensiva/intensiva a dipendenza del caso e secondo le indicazioni contenute nelle definizioni art. 6.*

c) Zona per la produzione di beni

**Art. 24** <sup>1</sup> La zona per la produzione di beni<sup>98</sup> è destinata alle attività di produzione di beni. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze aziendali di sorveglianza o di esercizio. Le attività commerciali di vendita al dettaglio sono ammesse unicamente se direttamente connesse all'attività produttiva.

<sup>95</sup> Vedi art. 27 cifra II RLst.

<sup>96</sup> Vedi art. 6 cifre 31, 32.

<sup>97</sup> Vedi art. 6 cifre 31, 32.

<sup>98</sup> Vedi art. 6 cifra 31.

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

- I. Parametri edificatori:
  - a) indice di edificabilità massimo: ... mc/mq,
  - b) indice di occupazione massimo: ... %,
  - c) altezza massima: ... ml alla gronda,  
... ml al colmo,
  - d) distanza minima da confine: ... ml,
  - e) area verde minima: ... %,
  - f) *indice di sfruttamento massimo per lo spaccio aziendale:* ... .

2. Grado di sensibilità al rumore: III.

d) Zona per la produzione di servizi

**Art. 25** <sup>1</sup> La zona per la produzione di servizi<sup>99</sup> è destinata alle attività di produzione di servizi, segnatamente alle attività commerciali. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze aziendali di sorveglianza o di esercizio.

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

- I. Parametri edificatori:
  - a) indice di sfruttamento massimo: ... mc/mq,
  - b) indice di occupazione massimo: ... %,
  - c) altezza massima: ... ml alla gronda,  
... ml al colmo,
  - d) distanza minima da confine: ... ml,
  - e) area verde minima: ... %.

2. Grado di sensibilità al rumore: III.

Zona degli spazi liberi<sup>100</sup> (Variante I: zona esclusiva, non edificabile)

**Art. 26** <sup>1</sup> La zona per gli spazi liberi è destinata a ...<sup>101</sup>.

<sup>2</sup> Non sono consentite costruzioni. Le superfici devono essere gestite a prato/orto... .

<sup>3</sup> Grado di sensibilità al rumore<sup>102</sup>: I / II.

---

<sup>99</sup> Vedi art. 6 cifra 32.

<sup>100</sup> Vedi art. 27 cifra III RLst.

<sup>101</sup> Indicare le finalità della zona, tenendo conto che la zona degli spazi liberi, è destinata a strutturare gli insediamenti, ed in particolare a separare i comparti per l'abitazione da quelli per il lavoro o a separare le località, oppure a creare o conservare superfici libere dall'edificazione all'interno o all'esterno dell'insediamento in ragione della loro particolare valenza (cfr. art. 27 cifra III RLst).

<sup>102</sup> Cfr. PD, scheda V4, 3.4 c.

Variante 2: zona sovrapposta a una zona edificabile

**Art. 26** <sup>1</sup> La zona per gli spazi liberi è destinata a ...<sup>103</sup>.

<sup>2</sup> Sono consentite costruzioni sotterranee, come pure accessorie in superficie, a condizione che non compromettano lo scopo della zona.

<sup>3</sup> La superficie della zona degli spazi liberi è computabile nel calcolo degli indici edificatori.

<sup>4</sup> Grado di sensibilità al rumore<sup>104</sup>: I / II.

Zona per il tempo libero<sup>105</sup>

a) Zona per il tempo libero: impianti sportivi privati

**Art. 27** <sup>1</sup> La zona per impianti sportivi privati comprende le aree attrezzate destinate alle attività di:

- tennis,
- nuoto (acquaparchi),
- esercizio fisico, wellness,
- ...

<sup>2</sup> Sono ammessi unicamente gli edifici e impianti necessari per l'esercizio delle attività sopra indicate e di servizio, quali in particolare locali e installazioni amministrativi, per la ristorazione, impianti sanitari e igienici, aree di parcheggio, ecc. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze di sorveglianza o di esercizio.

<sup>3</sup> Per la loro ubicazione, dimensione e impianto planovolumetrico le costruzioni devono rispondere rispettivamente limitarsi alle esigenze funzionali cui sono destinate, ed inserirsi in modo ordinato e armonioso nel paesaggio. Esse devono inoltre rispettare i seguenti parametri: *indici, distanze, altezze, grado sensibilità al rumore,...* .

b) Zona per il tempo libero: sport sulla neve

**Art. 28** <sup>1</sup> La zona per gli sport sulla neve comprende le aree attrezzate destinate agli sport invernali di scivolamento sulla neve, come pure percorsi turistici invernali o per lo sci di fondo.

<sup>2</sup> Sono ammessi:

1. la costruzione di nuove piste e la sistemazione di quelle esistenti, tenuto conto delle esigenze della protezione del paesaggio, della natura e dell'ambiente; sono da evitare sostanziali modifiche dell'andamento morfologico del terreno,
2. edifici e impianti necessari o compatibili per l'esercizio degli sport di scivolamento sulla neve, quali in particolare locali e installazioni amministrativi, per la ristorazione, per il noleggio di sci, impianti sanitari e igienici, depositi, aree di parcheggio, ecc.,

<sup>103</sup> Indicare le finalità della zona, tenendo conto che la zona degli spazi liberi, è destinata a strutturare gli insediamenti, ed in particolare a separare i comparti per l'abitazione da quelli per il lavoro o a separare le località, oppure a creare o conservare superfici libere dall'edificazione all'interno o all'esterno dell'insediamento in ragione della loro particolare valenza (cfr. art. 27 cifra III RLst).

<sup>104</sup> Cfr. PD, scheda V4, 3.4 c.

<sup>105</sup> Vedi art. 27 cifra IV RLst.

3. impianti di innevamento programmato, tenuto conto delle esigenze della protezione del paesaggio, della natura e dell'ambiente.

<sup>3</sup> Per la loro ubicazione, dimensione e impianto planovolumetrico le costruzioni devono rispondere rispettivamente limitarsi alle esigenze funzionali cui sono destinate, ed inserirsi in modo ordinato e armonioso nel paesaggio.

Esse devono inoltre rispettare i seguenti parametri:

*indici, distanze, altezze, grado sensibilità al rumore,...*

<sup>4</sup> Sul tracciato e nelle immediate vicinanze delle piste sono vietate attività, utilizzazioni o costruzioni suscettibili di impedire o rendere difficoltosa la pratica dello sci; in particolare:

1. è vietata la costruzione di nuove strade nel comprensorio sciabile; quelle esistenti possono essere mantenute,
2. è vietato l'uso delle strade esistenti durante la stagione sciistica; possono essere concesse deroghe per un'utilizzazione limitata nelle modalità e nei tempi, purché non costituisca un pregiudizio per l'agibilità delle piste,
3. sono vietate sistemazioni del terreno, piantagioni (eccetto quelle temporanee, al di fuori della stagione sciistica), l'erezione di pali, tralicci, antenne ecc. (eccetto che per esigenze temporanee, al di fuori della stagione sciistica),
4. l'erezione di recinzioni è consentita solo temporaneamente, al di fuori della stagione sciistica; durante il periodo invernale i proprietari sono tenuti a rimuovere le recinzioni poste sui percorsi sciabili indicati dal piano,
5. gli interventi per il consolidamento, lo scioglimento o il movimento della neve sono concessi solo se compatibili con l'esercizio delle piste.

<sup>5</sup> Durante la stagione sciistica, è concesso l'uso dei fondi privati interessati dalle piste per l'esercizio dello sci, la risalita e la sistemazione delle piste; è parimenti consentita la posa delle installazioni necessarie all'esercizio dello sport, previo avviso dei proprietari.

### c) Zona per il tempo libero: equitazione

**Art. 29** <sup>1</sup> La zona per l'equitazione<sup>106</sup> comprende le aree attrezzate destinate alla pratica dell'equitazione amatoriale e competitiva.

<sup>2</sup> Sono ammessi unicamente gli edifici e impianti necessari o compatibili per l'esercizio dell'equitazione, quali in particolare stalle, maneggi, locali amministrativi e per l'accoglienza, impianti sanitari e igienici, depositi, aree di parcheggio, ecc. *L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze di sorveglianza o di esercizio.*

<sup>3</sup> Per la loro ubicazione, dimensione e impianto planovolumetrico le costruzioni devono rispondere rispettivamente limitarsi alle esigenze funzionali cui sono destinate, ed inserirsi in modo ordinato e armonioso nel paesaggio.

Esse devono inoltre rispettare i seguenti parametri:

*indici, distanze, altezze, grado sensibilità al rumore, ...*

---

<sup>106</sup> Questa possibilità non si riferisce all'allevamento di cavalli conforme alla zona agricola.

d) Zona per il tempo libero: campeggio

**Art. 30** <sup>1</sup> La zona campeggio<sup>107</sup> comprende le aree attrezzate destinate all'attività di campeggio.

<sup>2</sup> Sono ammessi unicamente gli edifici e impianti necessari o compatibili per l'esercizio del campeggio, quali in particolare locali e installazioni amministrativi, per la ristorazione, per il gioco e lo svago, impianti sanitari e igienici, aree di parcheggio, ecc..

<sup>3</sup> Per la loro ubicazione, dimensione e impianto planovolumetrico le costruzioni devono rispondere rispettivamente limitarsi alle esigenze funzionali cui sono destinate, ed inserirsi in modo ordinato e armonioso nel paesaggio.

Esse devono inoltre rispettare i seguenti parametri:

*indici, distanze, altezze, grado sensibilità al rumore (di regola GdS II),...*

<sup>4</sup> La realizzazione di nuovi edifici ed impianti è subordinata all'allestimento del piano globale della sistemazione del campeggio ai sensi degli art. 7 della legge sui campeggi del 26 gennaio 2004 (LCamp, RL I.3.2.2) e 2 del relativo regolamento della legge sui campeggi del 27 aprile 2004 (RLCamp, RL I.3.2.2.1).

Zona per scopi pubblici<sup>108</sup>

**Art. 31** <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Sono consentite le costruzioni necessarie all'adempimento di compiti pubblici previsti dal PR. Sono pure ammesse costruzioni complementari, quali chioschi, piccoli esercizi pubblici, ecc..

<sup>3</sup> Le costruzioni esistenti non conformi alla zona possono essere mantenute, fintanto che esse o il terreno non siano necessari ai compiti d'interesse pubblico.

<sup>4</sup> Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 1. ... Centro sportivo   | destinazione / parametri edificatori/GdS, |
| 2. ... Centro scolastico | destinazione / parametri edificatori/GdS, |
| 3. ... Casa comunale     | destinazione / parametri edificatori/GdS, |
| 4. ... Ecocentro         | destinazione / parametri edificatori/GdS, |
| 5. ... Casa anziani      | destinazione / parametri edificatori/GdS, |
| 6. ... Chiesa ...        | destinazione / parametri edificatori/GdS, |
| 7. ... Museo ...         | destinazione / parametri edificatori/GdS, |
| 8. ... Area di svago     | GdS I / II <sup>109</sup> .               |

<sup>5</sup> Le zone elencate alle cifre 5, 6 e 7 si riferiscono ad edifici privati d'interesse pubblico.

<sup>6</sup> I fondi inseriti nelle zone di cui alla cifre ... sono soggetti ad espropriazione.

<sup>107</sup> Vedi art. 6 cpv. I legge sui campeggi del 26 gennaio 2004 (LCamp, RL I.3.2.2).

<sup>108</sup> Vedi art. 27 cifra V RLst.

<sup>109</sup> Vedi PD V4, 3.4 b.

## Zona di pericolo<sup>110</sup>

### a) Zona esposta a pericolo di valanghe

#### Art. 32 I. Pericolo elevato

<sup>1</sup> Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e riattamenti<sup>111</sup>. Con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per strade agricole e opere simili.

<sup>2</sup> La manutenzione ordinaria<sup>112</sup> è ammessa.

*Variante per casi particolari e giustificati, con l'accordo dell'Autorità cantonale, ad esempio quando la realizzazione di interventi di premunizione sia già avvenuta, ma permanga (in tutto o in parte) un pericolo di grado elevato.*

<sup>1</sup> Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni e trasformazioni sostanziali.

<sup>2</sup> Trasformazioni non sostanziali, cambiamenti di destinazione e riattamenti<sup>113</sup> possono essere autorizzati unicamente a condizione che non si verifichi un alcun aumento del numero delle persone esposte a pericolo.

<sup>3</sup> La manutenzione ordinaria<sup>114</sup> è ammessa.

#### II. Pericolo medio

<sup>1</sup> 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) non si verifica un aumento sostanziale del numero delle persone esposte a pericolo e
- b) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. rinforzo dei muri, del tetto e delle gronde, limitazione delle aperture sulle pareti più esposte, adeguata disposizione dei locali interni<sup>115</sup>).

<sup>2</sup> La manutenzione ordinaria è ammessa.

---

<sup>110</sup> Vedi art. 27 cifra VI RLst. La zona di pericolo comprende i territori soggetti a pericoli naturali ai sensi legge sui territori soggetti a pericoli naturali del 29 gennaio 1990 (LTPnat, RL 7.1.1.2). In base alla Lst e alla LTPnat i Comuni, laddove ne sono date le condizioni, sono tenuti a delimitare le zone di pericolo sulla base del piano delle zone di pericolo (PZP, artt. 2 e segg. LTPnat). Le norme qui proposte costituiscono un disciplinamento tipico, in grado di fungere da modello di riferimento; ciò non esclude che, in casi specifici, debba essere adattato dal singolo Comune in funzione delle particolari risultanze del PZP. In questo senso, è possibile che il regime giuridico possa essere allentato, ma anche inasprito, ad esempio con il divieto di ogni intervento edilizio, sino al divieto della stessa manutenzione, o con l'imposizione di condizioni aggiuntive (adozione di sistemi di monitoraggio, organizzazione in caso d'allarme, piano d'evacuazione, ecc.).

<sup>111</sup> Vedi art. 6 cifre 14, 15, 16, 17, 19 e 21.

<sup>112</sup> Vedi art. 6 cifra 20.

<sup>113</sup> Vedi art. 6 cifre 17, 19 e 23.

<sup>114</sup> Vedi art. 6 cifra 20.

<sup>115</sup> Rinforzo dei muri esposti alla pressione della valanga, di quelli esposti all'attrito causato dallo scorrimento della neve sulle pareti, rinforzo del tetto per sopportare il peso e l'attrito della neve e delle gronde per contrastare la spinta ascendente della valanga; limitazione delle aperture sulle pareti più esposte, adeguata disposizione dei locali interni. L'esemplificazione proposta non viene ripetuta nel seguito della norma.

### III. Pericolo basso

<sup>1</sup> Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, come pure cambiamenti di destinazione e riattamenti possono essere autorizzati unicamente se sono adottati adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi a protezione delle parti esposte (es. porte, finestre).

<sup>2</sup> La manutenzione ordinaria è ammessa.

### IV. Costruzioni sensibili

<sup>1</sup> Nelle zone esposte a pericolo elevato e medio sono vietate costruzioni sensibili<sup>116</sup>.

<sup>2</sup> Nelle zone esposte a pericolo basso, esse sono ammesse a condizione che siano adottati adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi.

### 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.

#### **b) Zona esposta a pericolo d'erosione**

#### **Art. 33 I. Pericolo elevato, medio e basso**

<sup>1</sup> Sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione, a condizione che:

- a) i locali abitabili siano protetti completamente contro l'evento centenario<sup>117</sup> e
- b) siano adottati adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi (protezioni stagne, impermeabilizzazioni, ecc.<sup>118</sup>).

<sup>2</sup> Sono ammessi il riattamento e la manutenzione ordinaria. In caso di riattamento, l'adozione di adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.

<sup>3</sup> Per le zone esposte a pericolo elevato, medio e basso, il Comune appronta un'organizzazione in caso d'allarme ed un piano di evacuazione.

### II. Pericolo residuo

L'adozione di adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.

---

<sup>116</sup> Vedi art. 6 cifra 4.

<sup>117</sup> Quota 198.0 m. s. l. m. per il lago Verbano, da definire per il lago Ceresio.

<sup>118</sup> Sistema di fondazione ed impermeabilizzazione per fronteggiare il fenomeno del galleggiamento, protezioni stagne dei piani sotterranei e dei garages, terrapieni, muretti, manufatti di deviazione, protezione degli accessi, accorgimenti per impianti elettrici, di riscaldamento e depositi di olio combustibile (ancoraggi e raccordi con valvole per impedire l'accesso di acqua, canalizzazioni con valvole di non ritorno, ecc. L'esemplificazione proposta non viene ripetuta nel seguito della norma.

### III. Costruzioni sensibili

Nelle zone esposte a pericolo residuo, le costruzioni sensibili sono ammesse; quelle suscettibili di provocare gravi danni<sup>119</sup>, a condizione che siano adottati adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi. Per le costruzioni destinate a un elevato numero di persone<sup>120</sup>, tali accorgimenti sono consigliati.

c) **Zona esposta a pericolo di alluvionamento** (alluvionamento, flussi di detrito, erosione)

#### Art. 34 I. Pericolo elevato

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:

- a) l'intervento comporta una riduzione dei rischi, e
- b) nel caso di edifici abitabili, sono realizzate adeguate misure di protezione esterna (es. muri di deviazione, ecc.).

<sup>3</sup> Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. rinforzo dei muri esterni, serramenti stagni, rialzamento o protezione di aperture e accessi). La manutenzione ordinaria è ammessa.

#### II. Pericolo medio

<sup>1</sup> Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:

- a) sono realizzate adeguate opere di premunizione<sup>121</sup> e, se del caso,
- b) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

<sup>2</sup> Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. La manutenzione ordinaria è ammessa.

#### III. Pericolo basso

<sup>1</sup> Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione (in locali abitabili) possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. Nel caso di cambiamento di destinazione in locali non abitabili, l'adozione dei citati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.

<sup>2</sup> Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi. In caso di riattamento sono consigliati accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

---

<sup>119</sup> Vedi art. 6 cifra 4.

<sup>120</sup> Vedi art. 6 cifra 4.

<sup>121</sup> La pianificazione e la realizzazione delle misure di protezione esterna dell'edificio (misure di premunizione) compete di principio all'ente pubblico, in specie nel caso in cui fosse necessario proteggere un intero comparto.

#### IV. Pericolo residuo

L'adozione di adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.

#### V. Costruzioni sensibili

<sup>1</sup> Nelle zone esposte a pericolo elevato e medio sono vietate costruzioni sensibili.

<sup>2</sup> Nelle zone esposte a pericolo basso, esse sono ammesse a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

<sup>3</sup> Nelle zone esposte a pericolo residuo, le costruzioni sensibili sono ammesse, a condizione che:

- a) non si attenda un evento estremo di intensità elevata, e
- b) siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

#### VI. 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.

**d) Zona esposta a pericolo di movimenti di versante** (processi di crollo, scivolamenti, fenomeni complessi)

#### **Art. 35 I. Pericolo elevato**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> La manutenzione ordinaria è ammessa.

#### II. Pericolo medio

<sup>1</sup> 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 dell'edificio e, se del caso,
- b) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio in funzione dell'intensità dei fenomeni.

<sup>2</sup> La manutenzione ordinaria è ammessa.

### III. Pericolo basso e residuo

<sup>1</sup> Nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

<sup>2</sup> Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi.

### IV. Costruzioni sensibili

<sup>1</sup> Nelle zone esposte a pericolo elevato e residuo sono vietate costruzioni sensibili.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

**e) Zona esposta a pericolo di spostamenti permanenti di terreno**  
(deformazioni gravitative profonde di versante, scivolamenti profondi)

#### **Art. 36 I. Pericolo elevato**

<sup>1</sup> Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali, cambiamenti di destinazione e riattamenti. Con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per strade agricole e opere simili.

<sup>2</sup> La manutenzione ordinaria è ammessa.

#### II. Pericolo medio

<sup>1</sup> Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, come pure cambiamenti di destinazione e riattamenti possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. fondazioni su platea, materiali e soluzioni in grado di assorbire deformazioni, condutture flessibili, ecc.).

<sup>2</sup> La manutenzione ordinaria è ammessa.

#### III. Pericolo basso

<sup>1</sup> Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, come pure trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

<sup>2</sup> Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi.

#### IV. Costruzioni sensibili

<sup>1</sup> Nelle zone esposte a pericolo elevato sono vietate costruzioni sensibili.

<sup>2</sup> Nelle zone esposte a pericolo medio, sono vietate costruzioni suscettibili di provocare gravi danni; costruzioni destinate a un elevato numero di persone sono ammesse se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

<sup>3</sup> Nelle zone esposte a pericolo basso, sono ammesse costruzioni sensibili, 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.

#### f) Zona di pericolo indicativa

**Art. 37** <sup>1</sup> Nel piano delle zone sono riportate, a titolo indicativo, le aree non edificabili esposte a pericoli di valanghe, di alluvionamento, di movimenti di versante e di spostamenti permanenti di terreno.

<sup>2</sup> 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 per estrazione<sup>122</sup>

**Art. 38** <sup>1</sup> La zona per estrazione è destinata all'estrazione di materiale, segnatamente ... *pietra, ghiaia, sabbia, argilla*, alla sua preparazione e lavorazione (*taglio di pietra in lastre, lucidatura, frantumazione, ...*).

<sup>2</sup> Sono consentite le attività di estrazione e le costruzioni necessarie al loro esercizio (ad es. frantoi, nastri trasportatori, ricoveri per operai e attrezzi, depositi del materiale di scarto, stazioni di trasbordo)<sup>123</sup>.

<sup>3</sup> Sono inoltre stabilite le seguenti condizioni:

- a) *vanno rispettate le tappe di sfruttamento delimitate nel piano delle zone con i numeri da I a X,*
- b) *l'estrazione non può oltrepassare la profondità massima di ml ... calcolati con riferimento alla quota .../ il volume di scavo massimo di ... .*
- c) sono ammesse solo le seguenti modalità di estrazione:
  - ...
- d) le costruzioni necessarie devono rispettare i seguenti parametri edilizi:
  - altezza massima,
  - distanze,
  - ...

---

<sup>122</sup> Vedi art. 27 cifra VII RLst.

<sup>123</sup> Nel caso in cui fossero previsti anche locali sensibili al rumore, occorre stabilire il GdS.

e) dopo la cessazione dell'attività, le costruzioni e i depositi di materiale di scarto devono essere rimossi; il terreno deve essere adeguatamente sistemato.

#### Zona per discarica<sup>124</sup>

**Art. 39**<sup>1</sup> La zona per discarica è destinata al deposito di *materiali inerti e rifiuti edili ai sensi delle cifre 11 e 12 dell'allegato 1 dell'ordinanza tecnica sui rifiuti del 10 dicembre 1990 (OTR, RS 814.600)*.

<sup>2</sup> Sono consentiti il deposito e le costruzioni necessarie al loro esercizio (ad es. frantoi, vagli, nastri trasportatori, ricoveri per operai e attrezzi, stazioni di trasbordo)<sup>125</sup>.

<sup>3</sup> Sono inoltre stabilite le seguenti condizioni:

- a) vanno rispettate le tappe di deposito delimitate nel piano delle zone con i numeri da I a X,
- b) la discarica non può oltrepassare il volume massimo di mc ...
- c) le costruzioni necessarie devono rispettare i seguenti parametri edilizi:
  - altezza massima,
  - distanze,
  - ...
- d) dopo la cessazione dell'attività, i fondi devono essere sistemati a *prato / bosco*.

#### Zona agricola<sup>126</sup>

##### a) Zona agricola estensiva

**Art. 40**<sup>1</sup> La zona agricola svolge le funzioni definite negli art. 16 LPT e 27 cifra VIII RLst.

<sup>2</sup> Essa comprende

- le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC),
- gli ulteriori terreni idonei alla campicoltura e foraggicoltura di prima e seconda priorità,
- i terreni che, nell'interesse generale, devono essere coltivati dall'agricoltura.

<sup>3</sup> Nella zona agricola sono ammessi, in quanto conformi alle sue funzioni, gli edifici ed impianti secondo gli artt. 16a LPT e 34-38 OPT.

Per il resto e riservati gli artt. 24 segg. LPT, la zona agricola deve essere tenuta, per quanto possibile, libera da costruzioni.

<sup>4</sup> Alla zona agricola estensiva è attribuito il grado III di sensibilità al rumore<sup>127</sup>.

##### b) Zona agricola intensiva<sup>128</sup>

**Art. 41**<sup>1</sup> Nella zona agricola intensiva (attrezzata per colture al coperto)<sup>129</sup> sono ammessi impianti per colture al coperto, dipendenti o indipendenti dal suolo naturale (serre, tunnel riscaldati e altri impianti simili), che occupano una superficie minima di ... mq.

<sup>124</sup> Vedi art. 27 cifra VII RLst.

<sup>125</sup> Nel caso in cui fossero previsti anche locali sensibili al rumore, occorre stabilire il GdS.

<sup>126</sup> Vedi art. 27 cifra VIII RLst.

<sup>127</sup> Vedi art. 43 cpv. 1 lett. c OIF.

<sup>128</sup> Vedi art. 27 cifra VIII cpv. 2 RLst.

<sup>129</sup> In base agli art. 16a cpv. 3 LPT e 27 cifra VIII cpv. 2 RLst i Comuni, a determinate condizioni, possono delimitare zone agricole intensive nelle quali possono essere ammessi edifici e impianti che vanno al di là di un ampliamento interno dell'azienda agricola. Nel presente documento viene proposto un esempio di norma per una zona agricola attrezzata per colture al coperto.

<sup>2</sup> Riservata ad ogni modo l'applicazione delle pertinenti disposizioni di diritto federale<sup>130</sup>, valgono inoltre le seguenti norme edificatorie particolari:

- a) altezza massima: ... ml; i corpi tecnici, che non vengono computati nell'altezza, devono essere limitati a quanto necessario per motivi di funzionalità ed essere correttamente inseriti nella costruzione dal profilo architettonico,
- b) distanza minima dai confini: 6.00 ml; l'art. 8 cifra I cpv. 2 non è applicabile,
- c) *lunghezza massima delle facciate ... ml; distanza fra i singoli impianti proporzionale alla lunghezza delle facciate, e meglio ...*<sup>131</sup>.
- d) materiale di copertura: vetro o materiali plastici trasparenti e incolori,
- e) ai fini di un inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio:
  - gli impianti devono essere orientati in modo ortogonale alle strade,
  - devono essere predisposti elementi naturali qualificanti (per es. posa di un'alberatura lungo le strade, ecc.),
- f) gli impianti devono soddisfare nella massima misura possibile le esigenze in materia di risparmio energetico; per quanto possibile, essi devono essere approvvigionati tramite fonti energetiche rinnovabili locali.

<sup>3</sup> Alla zona agricola intensiva è attribuito il grado III di sensibilità al rumore<sup>132</sup>.

## Zona di protezione<sup>133</sup>

### a) Riserva naturale

**Art. 42** <sup>1</sup> Sono istituite le seguenti riserve naturali *integrali / orientate* ai sensi dell'art. 13 cifra I regolamento della legge cantonale sulla protezione della natura del 23 gennaio 2013 (RLCN, RL 9.3.I.I.1) a protezione di biotopi<sup>134</sup> e geotopi<sup>135</sup> d'importanza locale<sup>136</sup>:

*RN3 ... coordinate ...*

*RN4 ... coordinate ...*

*RN5 ... coordinate ...*

<sup>2</sup> La riserva naturale *integrale / orientata* comprende aree, nelle quali l'ambiente naturale è conservato e protetto nella sua integrità. I suoi contenuti sono protetti.

<sup>3</sup> Riservata l'applicazione degli artt. 24 e segg. LPT, valgono inoltre le seguenti norme particolari:

- a) sono ammessi unicamente gli interventi volti alla conservazione e alla valorizzazione dei valori naturalistici presenti, come pure alla tutela delle popolazioni animali e vegetali protette,
- b) sono vietati tutti gli interventi suscettibili di alterare, direttamente o indirettamente, l'ambiente naturale,
- c) per ogni intervento deve essere richiesta l'autorizzazione dell'Autorità cantonale competente; le domande di costruzione devono essere accompagnate in particolare da un piano di sistemazione dettagliato, che deve precisare tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni, ecc..

<sup>130</sup> Vedi art. 16a, 24-24d, 37a LPT, 34-43 OPT.

<sup>131</sup> Se la situazione dei luoghi lo richiede (es. per la presenza di abitazioni vicine o di percorsi pubblici importanti) e se non sono già previsti punti di vista (cfr. art. 58).

<sup>132</sup> Vedi art. 43 cpv. I lett. c OIF.

<sup>133</sup> Vedi art. 27 cifra IX RLst; Si tratta della zona di protezione ai sensi dell'art. 17 LPT.

<sup>134</sup> Vedi art. 7 cifra 3 regolamento della legge cantonale sulla protezione della natura del 23 gennaio 2013 (RLCN, RL 9.3.I.I.1).

<sup>135</sup> Vedi art. 7 cifra 4 RLCN.

<sup>136</sup> Vedi art. 16 RLCN.

<sup>4</sup> Il Municipio è tenuto alla sorveglianza delle riserve naturali.

<sup>5</sup> Il Comune gestisce le riserve naturali d'interesse locale; a tal fine, il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della gestione, nonché i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale.

## b) Zona di protezione della natura

**Art. 43** <sup>1</sup> Sono istituite le seguenti zone di protezione della natura ai sensi dell'art. 13 cifra II RLCNa protezione di biotopi<sup>137</sup> e geotopi<sup>138</sup> d'importanza locale<sup>139</sup>:

*ZPN3 ... coordinate ...*

*ZPN4 ... coordinate ...*

*ZPN5 ... coordinate ...*

<sup>2</sup> La zona di protezione della natura<sup>140</sup> comprende le aree di particolare valore naturalistico. I suoi contenuti sono protetti.

<sup>3</sup> Riservata l'applicazione degli artt. 24 e segg. LPT, valgono inoltre le seguenti norme particolari<sup>141</sup>:

- a) sono promossi gli interventi volti alla conservazione e alla valorizzazione dei valori naturalistici presenti, come pure alla tutela delle popolazioni animali e vegetali protette,
- b) sono ammesse le utilizzazioni compatibili con le finalità di protezione,
- c) sono vietati tutti gli interventi suscettibili di alterare, direttamente o indirettamente, l'ambiente naturale,
- d) per ogni intervento deve essere richiesta l'autorizzazione dell'Autorità cantonale competente; le domande di costruzione devono essere accompagnate in particolare da un piano di sistemazione dettagliato, che deve precisare tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni, ecc..

<sup>4</sup> Il Municipio è tenuto alla sorveglianza delle zone di protezione della natura.

<sup>5</sup> Il Comune gestisce le zone di protezione della natura d'interesse locale; a tal fine, il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della gestione, nonché i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale.

## c) Zona di protezione del paesaggio

**Art. 44** <sup>1</sup> Sono istituite le seguenti zone di protezione del paesaggio ai sensi dell'art. 95 Lst e dell'art. 13 cifra III RLCN:

I. a protezione di paesaggi d'importanza nazionale e cantonale:

*ZPP1 ... coordinate ...*

*ZPP2 ... coordinate ...*

<sup>137</sup> Vedi art. 7 cifra 3 RLCN.

<sup>138</sup> Vedi art. 7 cifra 4 RLCN.

<sup>139</sup> Vedi art. 16 RLCN.

<sup>140</sup> Vedi art. 13 cifra II RLCN.

<sup>141</sup> Il singolo Comune deve definire gli interventi ammissibili, in funzione delle specificità delle zone di protezione.

2. a protezione di paesaggi d'importanza locale:  
ZPP3 ... *coordinate* ...

<sup>2</sup> Lo scopo delle zone di protezione del paesaggio è:

- per la ZPP1, ...
- per la ZPP2, ...

<sup>3</sup> In generale si applicano le seguenti norme:

- a) il carattere del paesaggio, che per le ZPP1, ZPP2 si contraddistingue ..., va salvaguardato e promosso,
- b) sono incentivate le utilizzazioni che contribuiscono alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio protetto quali...,
- c) sono ammesse unicamente le utilizzazioni che non ne compromettono la qualità,
- d) sono vietati tutti gli interventi e le costruzioni che compromettono la qualità del paesaggio protetto quali... .

<sup>4</sup> Inoltre per la ZPP1:

- a) devono essere rispettati il carattere architettonico, la volumetria e le altezze degli edifici esistenti; 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; sono vietate antenne, ecc.,
- b) sono inoltre vietate: modifiche sostanziali della conformazione naturale del terreno, la soppressione della copertura vegetale ed arborea, l'eliminazione o la manomissione di elementi naturali o storico-culturali caratteristici (siepi naturali, corsi d'acqua, muri a secco, ecc.),
- c) le superfici prative devono essere mantenute mediante sfalci regolari,
- d) le domande di costruzione devono essere accompagnate in particolare da un piano di sistemazione esterna dettagliato, che deve precisare tipo, ubicazione di eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni, ecc.,
- e) *sono vietate nuove costruzioni.*

<sup>5</sup> per la ZPP2:

- a) ...
- b) ...

#### d) Riserva forestale

**Art. 45** <sup>1</sup> E' istituita ai sensi dell'art. 23 della legge cantonale sulle foreste del 21 aprile 1998 (LCFo, RL 8.4.1.1) la riserva forestale<sup>142</sup> di ... delimitata nel piano delle zone.

<sup>2</sup> Essa persegue i seguenti scopi<sup>143</sup>:

- a) salvaguardare la struttura, la dinamica naturale ed il patrimonio genetico di associazioni forestali rare caratterizzate dalla presenza di ... (*indicare le essenze interessate*) e salvaguardare l'evoluzione spontanea delle cenosi forestali,

<sup>142</sup> Vedi art. 20 cpv. 4 LFo, 23 LCFo e 44 s. RLCFo.

<sup>143</sup> Devono essere indicati gli scopi specifici della riserva.

- b) valorizzare un'area dai notevoli contenuti naturalistici e paesaggistici nell'ambito di un turismo escursionistico rispettoso dell'ambiente,
- c) promuovere l'educazione ambientale e avvicinare l'uomo al bosco naturale,
- d) migliorare le conoscenze del bosco lasciato all'evoluzione naturale,
- e) ...

<sup>3</sup> La realizzazione e la gestione della riserva forestale sono affidate a ... (indicare l'ente esecutore designato), sulla base della apposita convenzione stipulata con l'Autorità cantonale. Quest'ultima è responsabile della sorveglianza dell'area protetta.

<sup>4</sup> All'interno della riserva forestale il bosco viene lasciato all'evoluzione naturale, salvo le esigenze di manutenzione e di sicurezza lungo i sentieri; in particolare

- a) sono ammessi unicamente interventi di manutenzione dei sentieri e lo svolgimento di attività didattiche e scientifiche,
- b) è vietato qualsiasi sfruttamento di legname e intervento suscettibile di modificare lo sviluppo naturale del bosco,
- c) l'accesso è autorizzato unicamente a piedi.

#### e) Zona di protezione delle acque di superficie

**Art. 46** <sup>1</sup> 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<sup>144</sup>.

<sup>2</sup> 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<sup>145</sup>.

<sup>3</sup> 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.

#### Zona forestale<sup>146</sup>

**Art. 47** <sup>1</sup> La zona forestale svolge le funzioni, ed è protetta, secondo la legislazione federale e cantonale sulle foreste<sup>147</sup>.

<sup>2</sup> I limiti del bosco a contatto con le zone edificabili riportati nel piano delle zone hanno carattere vincolante<sup>148</sup>. Per il resto i limiti del bosco riportati nel piano hanno valore indicativo.

<sup>144</sup> Vedi art. 41c OPAC.

<sup>145</sup> Vedi art. 41c OPAC.

<sup>146</sup> Vedi art. 27 cifra X RLst.

<sup>147</sup> Legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991 (LFO, RS 921) e legge cantonale sulle foreste del 21 aprile 1998 (LCFo, RL 8.4.1.1).

<sup>148</sup> Vedi art. 10 cpv. 2 e 13 cpv. 1 e 2 LFO, 4 cpv. 3 e 4 LCFo, 5 cpv. 1 e 8 RLCFo.

## Zona di riserva<sup>149</sup>

**Art. 48**<sup>1</sup> La zona di riserva comprende i terreni per i quali è incerta la futura destinazione pianificatoria.

<sup>2</sup> Nella zona di riserva si applicano gli artt. 24 e segg. LPT<sup>150</sup>.

## Zona senza destinazione specifica<sup>151</sup>

**Art. 49**<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Nella zona senza destinazione specifica si applicano gli artt. 24 e segg. LPT<sup>152</sup>.

## VINCOLI<sup>153</sup>

## Piani di quartiere

**Art. 50**<sup>1</sup> Nei comparti elencati al cpv. 4, delimitati dal piano delle zone, l'edificazione è soggetta a piano di quartiere<sup>154</sup> ai sensi degli artt. 54 e segg. Lst.

<sup>2</sup> Oltre ai requisiti qualitativi specifici, prescritti al cpv. 4, tutti 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, interrati per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori,
- 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,
- h) criteri architettonico-costruttivi (riduzione al minimo delle perdite caloriche, isolamento termico, sfruttamento ottimale di fonti energetiche rinnovabili indigene,...) e d'inserimento spaziale (orientamento in funzione dell'orografia del terreno, del potenziale sfruttamento di energie rinnovabili,...) volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità,
- i) razionale organizzazione delle aree di raccolta dei rifiuti.

<sup>149</sup> Vedi art. 27 cifra XI RLst.

<sup>150</sup> Vedi art. 24-24d, 37a LPT, 39-43 OPT.

<sup>151</sup> Vedi art. 27 cifra XII RLst.

<sup>152</sup> Vedi art. 24-24d, 37a LPT, 39-43 OPT

<sup>153</sup> I vincoli costituiscono elementi sempre sovrapposti a zone di utilizzazione.

<sup>154</sup> Vedi art. 54 Lst, 76 e segg. RLst.

<sup>3</sup> 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 al cpv. 4.

<sup>4</sup> Elenco dei piani di quartiere, requisiti qualitativi specifici e parametri edificatori speciali:

1. PQ1 località ...
  - a) Requisiti qualitativi specifici<sup>155</sup>:
    - ...
    - ...
  - b) Parametri edificatori<sup>156</sup>:
    - Indice di sfruttamento minimo e massimo: ...
    - *Altezza minima e massima*: ...
    - *Distanze*: ...
    - ...
2. PQ2 località ...
  - a) Requisiti qualitativi specifici:
    - ...
    - ...
  - b) Parametri edificatori:
    - Indice di sfruttamento minimo e massimo: ...
    - *Altezza minima e massima*: ...
    - ...

**Limitazioni delle abitazioni secondarie**<sup>157</sup>  
*Variante I: Comuni con quota di abitazioni secondarie superiore al 20%*<sup>158</sup>.

**Art. 51** <sup>1</sup> In aggiunta alle disposizioni stabilite dalla legge federale sulle abitazioni secondarie<sup>159</sup> e dalla relativa ordinanza<sup>160</sup> si applicano le seguenti restrizioni:

- a) nelle zone...: l'abitazione secondaria<sup>161</sup> non è ammessa, le eccezioni degli artt. 7-11 legge federale sulle abitazioni secondarie non si applicano,
- b) nelle zone...: l'abitazione secondaria autorizzabile a titolo eccezionale conformemente al diritto federale è ammessa limitatamente ad un massimo del ... % della SUL complessiva di ogni singolo edificio.

<sup>155</sup> Vanno indicati i requisiti specifici correlati al singolo comparto, per i quali il vincolo di PQ viene imposto.

<sup>156</sup> Vanno indicati eventuali parametri edificatori specifici per il singolo comparto sottoposto a PQ e diversi da quelli fissati in genere per la zona di utilizzazione.

<sup>157</sup> Questa proposta, come pure l'art. 6 cifra 30, relativo alle nozioni di abitazione primaria e secondaria, tengono conto dell'ordinanza sulle abitazioni secondarie del 22 agosto 2012, RU 2012 4583 ss., come pure, soprattutto, dell'avamprogetto di legge federale sulle abitazioni secondarie posto in consultazione dall'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (versione 26.6.2013); al momento dell'applicazione della linea guida occorrerà verificare e considerare eventuali modifiche nel frattempo intervenute. Vedi anche art. 30 cpv. 2 cifra 1 RLst.

<sup>158</sup> L'art. 75b Costituzione federale della Confederazione svizzera del 18 aprile 1999 (Cost., RS 101) ha introdotto il principio per cui *"la quota di abitazioni secondarie rispetto al totale delle unità abitative e della superficie lorda per piano utilizzata a scopo abitativo di un Comune non può eccedere il 20 per cento"*. Le normative d'esecuzione di questo disposto hanno conseguentemente stabilito un divieto di nuove abitazioni secondarie (cfr. art. 6 legge federale sulle abitazioni secondarie, avamprogetto 26.6.2013) per i Comuni dove la soglia del 20% è superata, divieto mitigato tuttavia da eccezioni (artt. 7-11 legge federale sulle abitazioni secondarie, avamprogetto 26.6.2013) e da un'ampia tutela delle situazioni acquisite (art. 12 legge federale sulle abitazioni secondarie, avamprogetto 26.6.2013). L'art. 3 cpv. 3 legge federale sulle abitazioni secondarie (avamprogetto 26.6.2013) riserva tuttavia ai Cantoni la facoltà di adottare prescrizioni più incisive, al fine di *"limitare [ulteriormente] la costruzione di nuove abitazioni secondarie e i cambiamenti di destinazione di abitazioni esistenti in abitazioni secondarie"*. Si ritiene che tale facoltà sia riconoscibile in capo ai Comuni, dal momento che il diritto cantonale affida ad essi la competenza di stabilire le limitazioni per abitazioni primarie e secondarie (cfr. art. 30 cpv. 2 cifra 1 lett. b RLst).

<sup>159</sup> Legge federale sulle abitazioni secondarie del ... (RS ...).

<sup>160</sup> ordinanza federale sulle abitazioni secondarie del ... (RS ...).

<sup>161</sup> Vedi art. 6 cifra 30.

<sup>2</sup> Le utilizzazioni a scopo di abitazione secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle limitazioni di cui al precedente cpv. I e in contrasto con le medesime possono essere mantenute.

Le limitazioni di cui al precedente cpv. I si applicano in caso di trasformazione o ricostruzione degli edifici.

<sup>3</sup> In deroga alle limitazioni di cui al precedente cpv. I, il cambiamento di destinazione da abitazione primaria<sup>162</sup> a secondaria è possibile solo se:

- a) è dovuta a motivi particolari quali il decesso o la modifica dello stato civile, oppure
- b) se l'edificio abitativo è un monumento culturale protetto<sup>163</sup>.

*Variante 2: Comuni con quota di abitazioni secondarie inferiore o uguale al 20%<sup>164</sup>.*

**Art. 51** <sup>1</sup> L'utilizzazione a scopo di abitazione secondaria è ammessa nei seguenti limiti:

- a) nelle zone...: l'abitazione secondaria non è ammessa,
- b) nelle zone...: l'abitazione secondaria è ammessa limitatamente ad un massimo del ... % della SUL complessiva di ogni singolo edificio,
- c) nelle zone...: l'abitazione secondaria è ammessa senza limitazioni.

<sup>2</sup> Le utilizzazioni a scopo di abitazione secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle limitazioni di cui al precedente cpv. I e in contrasto con le medesime possono essere mantenute.

Le limitazioni di cui al precedente cpv. I si applicano in caso di trasformazione o ricostruzione degli edifici.

<sup>3</sup> In deroga alle limitazioni di cui al precedente cpv. I, il cambiamento di destinazione da abitazione primaria a secondaria è possibile solo se:

- a) è dovuta a motivi particolari quali il decesso o la modifica dello stato civile, oppure
- b) se l'edificio abitativo è un monumento culturale protetto.

**Beni culturali**  
a) Beni culturali protetti

**Art. 52** <sup>1</sup> Sono beni culturali protetti<sup>165</sup> di interesse cantonale<sup>166</sup> ai sensi della LBC<sup>167</sup>:

1. BCC 1 <sup>168</sup> ... denominazione n. scheda SIBC<sup>169</sup> ...
2. BCC 2 ... denominazione n. scheda SIBC ...
3. ...
4. BCC 4 ... nucleo di ... n. scheda SIBC ...

<sup>162</sup> Vedi art. 6 cifra 30.

<sup>163</sup> Vedi variante all'art. 12 cpv. 3 legge federale sulle abitazioni secondarie, avamprogetto 26.6.2013.

<sup>164</sup> L'art. 3 cpv. 2 legge federale sulle abitazioni secondarie (avamprogetto 26.6.2013) si riferisce ai Comuni nei quali le abitazioni secondarie non hanno ancora superato la soglia del 20%; esso attribuisce ai Cantoni e a tali Comuni l'incarico di evitare qualsiasi sviluppo che possa far raggiungere e oltrepassare il citato limite del 20%.

<sup>165</sup> Vedi art. 2 LBC, I cpv. I regolamento sulla protezione dei beni culturali del 6 aprile 2004 (RBC, RL 9.3.2.1.1).

<sup>166</sup> Vedi art. 2 cpv. I RBC.

<sup>167</sup> Il singolo Comune deve riprendere i beni culturali protetti definiti dall'Autorità cantonale, precisando, qualora la protezione non si estenda all'oggetto nel suo insieme, le parti e strutture interne e/o esterne oggetto di protezione. Esso riprende gli eventuali criteri di intervento sui beni culturali protetti di interesse cantonale stabiliti dall'Autorità cantonale (art. 16 cpv. 2 RBC).

<sup>168</sup> Il numero attribuito dal Comune al bene culturale deve essere riportato nel piano delle zone.

<sup>169</sup> Numero della scheda relativa al bene culturale nel Sistema informativo dei beni culturali del Cantone Ticino, reperibile in [www.ti.ch/ibc](http://www.ti.ch/ibc) o, su richiesta, all'UBC.

<sup>2</sup> Sono beni culturali protetti di interesse locale<sup>170</sup> ai sensi della LBC:

1. BCL 1<sup>171</sup> ... (denominazione) n. scheda SIBC ...
2. BCL 2 ... (denominazione) n. scheda SIBC ...
3. ...
4. BCL4 ... nucleo di ... n. scheda SIBC ...

<sup>3</sup> Ove non diversamente specificato ai precedenti cpv. 1 e 2, la protezione del bene culturale immobile protetto si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne<sup>172</sup>.

<sup>4</sup> I proprietari di beni culturali immobili protetti hanno l'obbligo di conservarli nella loro sostanza, provvedendo alla manutenzione regolare<sup>173</sup>.

<sup>5</sup> Per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse cantonale valgono le disposizioni dell'art. 24 LBC<sup>174</sup>, per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse locale quelle dell'art. 25 LBC<sup>175</sup>.

*Per il nucleo di (BCC / BCL ...) si applica inoltre l'art. 21 [zona di conservazione del nucleo].*

<sup>6</sup> Il Municipio fa menzionare a registro fondiario l'assoggettamento alla LBC dei beni culturali elencati al cpv. 1<sup>176</sup>.

## b) Perimetri di rispetto

**Art. 53** <sup>1</sup> A tutela dei seguenti beni culturali protetti di interesse cantonale sono istituiti e delimitati nel piano delle zone i seguenti perimetri di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC<sup>177</sup>:

1. PRisp 1 ... a tutela dell'immobile denominato ... n. scheda SIBC
2. PRisp 2 ... a tutela dell'immobile denominato ... n. scheda SIBC
3. ...

<sup>2</sup> A tutela dei seguenti beni culturali protetti di interesse locale sono istituiti e delimitati nel piano delle zone i seguenti perimetri di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC<sup>178</sup>:

1. PRisp 3 ... a tutela dell'immobile denominato ... n. scheda SIBC
2. PRisp 4 ... a tutela dell'immobile denominato ... n. scheda SIBC
3. ...

---

<sup>170</sup> Vedi art. 2 cpv. 2 RBC.

<sup>171</sup> Il numero attribuito dal Comune al bene culturale deve essere riportato nel piano delle zone.

<sup>172</sup> Vedi art. 22 cpv. 1 LBC.

<sup>173</sup> Vedi art. 23 LBC.

<sup>174</sup> Vedi inoltre pure art. 19 RBC.

<sup>175</sup> Vedi inoltre pure art. 20 RBC.

<sup>176</sup> Vedi art. 20 cpv. 4 LBC.

<sup>177</sup> Vedi art. 22 cpv. 2 LBC. Il singolo Comune riprende gli eventuali criteri di intervento all'interno dei perimetri di rispetto relativi ai beni culturali protetti di interesse cantonale stabiliti dall'Autorità cantonale, e può ulteriormente precisare i criteri di intervento all'interno dei perimetri di rispetto relativi ai beni culturali protetti di interesse locale (art. 16 cpv. 2 RBC).

<sup>178</sup> Vedi art. 22 cpv. 2 LBC. Il singolo Comune riprende gli eventuali criteri di intervento all'interno dei perimetri di rispetto relativi ai beni culturali protetti di interesse cantonale stabiliti dall'Autorità cantonale, e può ulteriormente precisare i criteri di intervento all'interno dei perimetri di rispetto relativi ai beni culturali protetti di interesse locale (art. 16 cpv. 2 RBC).

<sup>3</sup> Entro i perimetri di rispetto non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene culturale immobile protetto. Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno di detti perimetri devono essere sottoposte per preavviso all'Ufficio cantonale dei beni culturali (UBC).

**c) Contributo finanziario alla conservazione**

**Art. 54** <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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).

**e) Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici**

**Art. 55** *Perimetro di interesse archeologico*

<sup>1</sup> 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<sup>179</sup>:

- PIA1 <sup>180</sup> ... (denominazione del perimetro d'interesse archeologico), n. scheda SIBC
- PIA2 ... (denominazione del perimetro d'interesse archeologico), n. scheda SIBC
- ...

<sup>2</sup> 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*

<sup>3</sup> Anche all'esterno del perimetro di interesse archeologico, chiunque scopra un bene archeologico è tenuto ad informarne immediatamente il Municipio o l'UBC<sup>181</sup>. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi<sup>182</sup>.

*Variante da inserire qualora non esistano perimetri d'interesse archeologico sul territorio comunale.*

**e) Beni archeologici**

**Art. 55** <sup>1</sup> I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione ai sensi della LBC.

<sup>2</sup> 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.

---

<sup>179</sup> Vedi art. 2, 34-39 LBC, I, 26-29 RBC.

<sup>180</sup> Il numero del perimetro d'interesse archeologico è da riportare nel piano delle zone, secondo la numerazione data dal Comune.

<sup>181</sup> Vedi art. 15 cpv. 1 LBC.

<sup>182</sup> Vedi art. 15 cpv. 2 LBC.

**Elementi emergenti**  
**a) Protezione**

**Art. 56**<sup>1</sup> I seguenti elementi emergenti<sup>183</sup> d'importanza locale indicati nel piano delle zone sono protetti come monumenti naturali ai sensi della LCN<sup>184</sup>:

- EN 1: la vegetazione ripuale<sup>185</sup>,
- EN 2: muri a secco,
- EN 3: siepi e boschetti,
- EN 4: selve castanili,
- EN 5: alberi,
- EN 6: rifugi dei chiroterteri,
- EN 7: ...

<sup>2</sup> Gli elementi emergenti protetti devono essere conservati e valorizzati. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare 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.

<sup>3</sup> 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.

**b) Perimetro di rispetto**

**Art. 57**<sup>1</sup> A tutela dei seguenti elementi emergenti d'importanza locale sono istituiti e delimitati nel piano delle zone i seguenti perimetri di rispetto ai sensi dell'art. 13 cpv. 2 RLCN<sup>186</sup>:

1. *PRisp EN 1 ... a tutela dell'elemento emergente ...*
2. *PRisp EN 2 ... a tutela dell'elemento emergente ...*
3. ...

<sup>2</sup> Entro i perimetri di rispetto non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione dell'elemento emergente protetto. Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno di detti perimetri devono essere sottoposte per preavviso all'Ufficio natura e paesaggio (UNP).

**Punti di vista e tratte panoramiche**

**Art. 58**<sup>1</sup> Nel piano delle zone sono indicati i punti di vista e le tratte panoramiche che devono essere salvaguardati.

<sup>2</sup> Di principio gli edifici, gli impianti, le opere di sistemazione del terreno e le opere di cinta non possono superare in altezza la quota della strada o del filo della scarpata in corrispondenza dei quali il vincolo è stabilito. Eccezionalmente il Municipio può inoltre imporre altre modifiche dell'ubicazione e della dimensione degli edifici e impianti, nella misura in cui necessarie per salvaguardare le finalità del vincolo.

---

<sup>183</sup> Vedi art. 7 cifra 2 RLCN.

<sup>184</sup> Vedi art. 13 cifra V e 16 RLCN.

<sup>185</sup> Vedi art. 20 LCN.

<sup>186</sup> Vedi art. 22 cpv. 2 LBC. Il singolo Comune riprende gli eventuali criteri di intervento all'interno dei perimetri di rispetto relativi ai beni culturali protetti di interesse cantonale stabiliti dall'Autorità cantonale, e può ulteriormente precisare i criteri di intervento all'interno dei perimetri di rispetto relativi ai beni culturali protetti di interesse locale (art. 16 cpv. 2 RBC).

## Fasce alberate

**Art. 59** <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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' tuttavia ammessa:

1. per le fasce alberate nelle zone ...: la formazione di accessi,
2. per le fasce alberate nelle zone ...:
  - a) la formazione di accessi,
  - b) la formazione di posteggi, *pavimentati con grigliati, ...*,
  - c) la recinzione dei fondi, con una rete metallica leggera, di altezza non superiore a 1.50 ml.

<sup>3</sup> 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.

### CONTENUTI ORIENTATIVI<sup>187</sup>

## Zona di protezione delle acque sotterranee

**Art. 60** <sup>1</sup> Il piano delle zone riporta a titolo orientativo le zone di protezione delle acque sotterranee ai sensi della legislazione federale e cantonale sulla protezione delle acque<sup>188</sup>.

<sup>2</sup> Per gli interventi all'interno di dette zone valgono le disposizioni del regolamento delle zone di protezione ... del ... .

## Zone e vincoli di protezione della natura

**Art. 61** <sup>1</sup> Il piano delle zone riporta a titolo orientativo la riserva naturale, la zona di protezione della natura e i monumenti naturali istituiti con decreto cantonale ai sensi dell'art. 15 RLCN o mediante piano di utilizzazione cantonale ai sensi dell'art. 44 Lst.

---

<sup>187</sup> Nella terminologia stabilita dall'Ufficio dello sviluppo territoriale con il modello di geodati per i piani d'utilizzazione, con la nozione di "contenuto orientativo" s'intendono elementi aventi forza vincolante, stabiliti per legge mediante altre procedure e successivamente trascritti nel PR per informazione.

<sup>188</sup> Vedi in particolare art. 20 legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAC, RS 814.20); OPAc, Allegato 4, cifra 12; artt. 34 e segg. legge di applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque del 2 aprile 1975 (LALIA, RL 9.1.1.2).

Piano dell'urbanizzazione  
a) Elementi

**Art. 62** <sup>1</sup> Il piano dell'urbanizzazione stabilisce tutti gli elementi dell'urbanizzazione, vincolanti sia per l'ente pubblico che per i privati, e segnatamente:

1. la rete delle vie di comunicazione, con:
  - a) strade,
  - b) percorsi pedonali,
  - c) percorsi ciclabili,
  - d) posteggi pubblici,
  - e) linee di arretramento e di costruzione (cfr. art. 7).
2. lo schema del piano generale di smaltimento delle acque,
3. lo schema delle reti di distribuzione di:
  - a) acqua potabile,
  - b) energia elettrica,
  - c) gas,
  - d) teleriscaldamento.
4. *la rete dei mezzi pubblici di trasporto, e segnatamente:*
  - a) *per i trasporti su rotaia: l'area ferroviaria e la stazione esterna all'area ferroviaria,*
  - b) *per i trasporti su gomma: le fermate o i nodi di interscambio esterni all'area stradale,*
  - c) *per i trasporti aerei: l'area aeroportuale e la stazione aeroportuale esterna all'area aeroportuale,*
  - d) *per i trasporti su acqua: l'attracco e l'imbarcadere,*
  - e) *per i trasporti su filo: la stazione di partenza e di arrivo, i piloni e l'asse della teleferica o funivia.*
5. il perimetro della zona edificabile.

<sup>2</sup> Il piano dell'urbanizzazione è costituito dai seguenti documenti:

- a) ...
- b) ...
- c) ...

b) Strade

**Art. 63** <sup>1</sup> Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- a) autostrade: strade a grande capacità (transito di un elevato numero di veicoli, ad elevata velocità) che assicurano il collegamento a livello nazionale,
- b) strade principali: strade che assicurano il collegamento tra le regioni,
- c) strade di collegamento: strade che assicurano il collegamento tra le località,
- d) strade di raccolta: strade che raccolgono e distribuiscono il traffico a livello locale,
- e) strade di servizio: strade che servono i fondi,

---

<sup>189</sup> Vedi art. 21 Lst, art. 28 RLst.

- f) 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,
- g) strade pedonali: strade ad uso esclusivo dei pedoni. Il passaggio di velocipedi e veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia<sup>190</sup>,
- h) strade ciclopedonali: strade utilizzate dai ciclisti e dai pedoni. Il passaggio di velocipedi e veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia,
- i) piste ciclabili: strade ad uso esclusivo dei ciclisti; i pedoni possono farne uso dove mancano i marciapiedi e le strade pedonali o prevalentemente pedonali,
- l) strade per il trasporto pubblico: strade riservate al transito di veicoli adibiti al trasporto pubblico; il transito di velocipedi e di altri veicoli a motore è consentito a titolo eccezionale con misure di polizia.

<sup>2</sup> Il piano dell'urbanizzazione disciplina le strade di competenza comunale e riporta a titolo orientativo le strade di competenza federale o cantonale<sup>191</sup>.

<sup>3</sup> Nell'ambito dei progetti stradali comunali<sup>192</sup> sono possibili, rispetto al tracciato indicato nel piano dell'urbanizzazione, piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

#### c) Percorsi pedonali e ciclabili

**Art. 64**<sup>1</sup> Il piano dell'urbanizzazione fissa:

- a) i percorsi pedonali, che costituiscono la viabilità pedonale comunale<sup>193</sup>;
- b) i percorsi ciclabili locali<sup>194</sup>.

<sup>2</sup> 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.

#### d) Posteggi pubblici

**Art. 65**<sup>1</sup> 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 (park & ride, corta durata, lunga durata per residenti, ecc.).

<sup>190</sup> Questa categoria stradale non ammette per principio l'accesso veicolare, nemmeno se limitato ai confinanti; può essere autorizzato eccezionalmente con misure di polizia, ad es. per il servizio a domicilio. Parimenti i velocipedi sono ammessi solo eccezionalmente; il carattere della strada impedisce il transito di percorsi ciclabili segnalati.

<sup>191</sup> Strade di competenza comunale: art. 63 cpv. I lett. d, e, f, g, h, i e l; di competenza federale o cantonale: art. 63 cpv. I lett. a, b e c, come pure lett. h e i, nella misura in cui si riferiscono a percorsi ciclabili d'interesse nazionale, cantonale o regionale (cfr. art. 43a seg. LStr).

<sup>192</sup> Vedi artt. 30 e segg. LStr.

<sup>193</sup> Vedi art. 5 LCPS.

<sup>194</sup> Vedi art. 43a s. LStr; USTRA / Svizzera Mobile, Pianificazione di percorsi ciclabili, Manuale, in: [www.schweizmobil.org / downloads](http://www.schweizmobil.org/downloads).

<sup>2</sup> Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

P1	Posteggio coperto	(modalità d'uso)	... posti auto,
P2	Posteggio coperto	(modalità d'uso)	... posti auto,
P3	Posteggio all'aperto	(modalità d'uso)	... posti auto,
P4	Posteggio all'aperto	(modalità d'uso)	... posti auto,
...	...	(...)	...

e) Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi

**Art. 66** Nelle aree destinate al traffico sono ammessi filari alberati, sistemazioni di aree verdi ed elementi di arredo urbano (servizi igienici, cabine, tettoie, strutture per la raccolta dei rifiuti domestici, sculture, fioriere, aiuole e singoli alberi, ecc.).

f) Area ferroviaria

**Art. 67** <sup>1</sup> L'area ferroviaria è disciplinata dal diritto federale<sup>195</sup>.

<sup>2</sup> 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<sup>196</sup>.

Posteggi privati  
a) Edifici non destinati all'abitazione

**Art. 68** Per il calcolo del fabbisogno di posteggi privati in caso di nuove costruzioni, riattazioni e cambiamenti di destinazione di edifici non destinati all'abitazione fanno stato gli artt. 42 s. Lst e gli artt. 51 e segg. RLst.

b) Edifici destinati all'abitazione

**Art. 69** <sup>1</sup> In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o trasformazioni di edifici destinati all'abitazione 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<sup>197</sup>.

<sup>2</sup> Il fabbisogno è calcolato in funzione di 1 posto auto ogni 100 mq di SUL o frazione eccedente ... mq di SUL, ritenuto ad ogni modo 1 posto auto per unità abitativa.

c) Deroche e contributi sostitutivi

**Art. 70** 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.

<sup>195</sup> Vedi art. 18 legge federale sulle ferrovie del 20 dicembre 1957 (Lferr, RS 742.101); questo non esclude che si possano istituire dei vincoli di diritto cantonale o comunale (ad es. per la tutela dei beni culturali, del paesaggio o della natura), che l'Autorità federale sarà tenuta a considerare in relazione agli impianti ferroviari (art. 18 cpv. 1 Lferr e, per quanto necessario all'esercizio ferroviario, 39 Lferr), nella misura in cui non limitino in modo sproporzionato l'adempimento dei compiti dell'impresa ferroviaria (art. 18 cpv. 4 Lferr).

<sup>196</sup> Vedi art. 18m Lferr; in tali casi si tratta di decidere, in via pregiudiziale nell'ambito dell'autorizzazione a costruire, a quale zona di PR debba essere attribuito il settore in questione; in taluni casi, è anche possibile (e opportuno) sovrapporre all'area ferroviaria una zona di PR; quest'ultima esplicherà tuttavia i suoi effetti solo in relazione a costruzioni estranee all'attività ferroviaria (art. 18m Lferr) o nel caso di dismissione dell'esercizio ferroviario.

<sup>197</sup> Vedi norma VSS 640 603.

## Accessi

**Art. 71** <sup>1</sup> 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<sup>198</sup>. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti<sup>199</sup>.

<sup>2</sup> Quando sia possibile la formazione di un accesso su diverse strade, di regola esso deve essere realizzato sulla strada gerarchicamente inferiore<sup>200</sup>.

<sup>3</sup> 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<sup>201</sup>.

## CAPITOLO IV – NORME FINALI

### Deroghe

**Art. 72** 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. 66 Lst.

### Entrata in vigore

**Art. 73** Il presente regolamento edilizio, adottato dal Consiglio comunale il ..., entra in vigore con la sua approvazione da parte del Consiglio di Stato.

---

<sup>198</sup> Vedi art. 48 cpv. 1 LStr.

<sup>199</sup> Vedi norma VSS 640 050.

<sup>200</sup> Vedi art. 48 cpv. 2 LStr.

<sup>201</sup> Vedi pure art. 13 cpv. 4 e 5 e rif.





**Editore**

Dipartimento del territorio  
Divisione dello sviluppo territoriale

**Concetto grafico**

Centralstudio.ch

**Impaginazione**

Sezione dello sviluppo territoriale

**Fotografie**

Sezione dello sviluppo territoriale

© Dipartimento del territorio, 2014  
www.ti.ch