

---

PR-CN

Comune del Gambarogno  
Sezione di Contone

---

Piano Regolatore

---

PR.2012

# Norme di attuazione del piano regolatore

Data: Marzo 2013

---

STUDI ASSOCIATI S.A.  
via Zurigo 19 - 6904 Lugano  
tel. 091 910 17 30 - fax 091 923 99 55  
e-mail: [info@sasa.ch](mailto:info@sasa.ch)

---

**INDICE**

<b>CAPO I : NORME GENERALI</b>	<b>1</b>
Art. 1. Componenti	1
Art. 2. Zone, aree e comparti	1
Art. 3. Distanza tra edifici	2
Art. 4. Distanza dai confini	2
Art. 5. Accordi tra i proprietari	2
Art. 6. Distanza dal bosco	3
Art. 7. Distanza dai corsi d'acqua	3
Art. 8. Distanza dalle strade	3
Art. 9. Costruzioni accessorie	3
Art. 10. Costruzioni sotterranee	4
Art. 11. Muri di cinta, di sostegno, scarpate e terrapieni	4
Art. 11.bis Attività moleste, poco moleste e non moleste	4
<b>CAPO II : PIANO DEL PAESAGGIO</b>	<b>5</b>
Art. 12. Zona forestale	5
Art. 13. Zona agricola	5
Art. 14. Zona di protezione naturalistica	5
Art. 15. Superficie di compensazione ecologica	6
Art. 16. Area di protezione delle sorgenti	6
Art. 16.bis Zone soggette a pericolo di alluvionamento	6
Art. 17. Bene culturale di interesse comunale	7
Art. 18. Zona d'interesse archeologico	7
Art. 18.bis Beni archeologici	7
<del>Art. 19. Fascia alberata</del>	<del>7</del>
Art. 20. Territorio senza destinazione specifica	8

<b>CAPO III : PIANO DELLE ZONE</b>	<b>9</b>
Art. 21. Zona edificabile intensiva (R13)	9
Art. 21.bis Zona edificabile mista (ZM)	9
Art. 21.ter Area con possibili superamenti dei valori d'immissione	10
Art. 22. Zona edificabile estensiva (R10)	10
Art. 23. Zona del nucleo	10
Art. 24. Zona edificabile per attività lavorative (ZAL)	11
<del>Art. 25. Zona industriale J</del>	11
<del>Art. 26. Zona di mantenimento della produzione</del>	11
<b>CAPO IV : PIANO DEL TRAFFICO E PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO</b>	<b>12</b>
Art. 27. Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico	12
Art. 28. Aree di circolazione veicolare e pedonale	12
Art. 29. Autorimesse e posteggi	12
Art. 30. Ostacoli alla visuale e opere di cinta	13
Art. 31. Area ferroviaria	13
<b>CAPO V : PIANO DEI GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE</b>	<b>13</b>
<del>Art. 32. Gradi di sensibilità al rumore</del>	13
<b>CAPO VI : NORME FINALI E TRANSITORIE</b>	<b>14</b>
Art. 33. Costruzioni esistenti in contrasto con il diritto vigente	14
Art. 34. Manutenzione dei fondi	14
Art. 35. Edifici situati fuori dalle zone edificabili	14
Art. 36. Abrogazioni e entrata in vigore	15

**PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI CONTONE****NORME DI ATTUAZIONE**

Il Consiglio Comunale di Contone, vista la Legge di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) del 23 maggio 1990,

d e c r e t a

**CAPO I : NORME GENERALI****Art. 1.  
Componenti**

Il Piano regolatore si compone dei seguenti documenti:

- Piano del paesaggio, in scala 1:2'000
- Piano delle zone, in scala 1:2'000
- Piano del traffico, delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico, in scala 1:2'000
- Piano indicativo dei servizi pubblici, in scala 1:2'000
- Norme di attuazione del piano regolatore (NAPR)
- Elenco degli edifici situati fuori dalla zona edificabile
- Rapporto di pianificazione (indicativo)
- Programma di realizzazione (indicativo)

**Art. 2.  
Zone, aree e comparti**

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone, superfici e aree:

- Zona forestale
- Zona agricola
- Zona di protezione naturalistica
- Superficie di compensazione ecologica
- Area di protezione delle sorgenti
- Zona soggetta a pericolo di alluvionamento
- Zona di interesse archeologico
- Zona edificabile mista (ZM)
- Zona edificabile intensiva (R13)
- Zona edificabile estensiva (R10)
- Zona del nucleo
- Zona edificabile per attività lavorative (ZAL)
- Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico
- Aree di circolazione veicolare e pedonale
- Area ferroviaria
- Territorio senza destinazione specifica

### **Art. 3. Distanza tra edifici**

<sup>1</sup> Ove non sia diversamente stabilito, le distanze minime tra edifici sono:

- a) nel nucleo: 3,00 m da un edificio senza aperture, rispettivamente 4,00 m da un edificio con aperture;
- b) nella zona edificabile estensiva R10 e altri parti del territorio: 6,00 m;
- c) nella zona edificabile intensiva R13, nella zona edificabile mista ZM e la zona edificabile per attività lavorative ZAL: 8,00 m.

<sup>2</sup> Nella zona del nucleo gli edifici preesistenti possono essere ricostruiti sui vecchi ingombri anche quando le suddette distanze non sono rispettate, purché il loro volume non venga aumentato in maniera apprezzabile.

<sup>3</sup> Il Municipio può concedere deroghe per piccole aggiunte o sopraelevazioni necessarie per una ragionevole utilizzazione di un fabbricato preesistente. Gli interessi dei vicini devono essere equamente considerati.

### **Art. 4. Distanza dai confini**

<sup>1</sup> Ove non sia diversamente stabilito, le distanze minime dai fondi al di fuori del nucleo è di:

- 3,00 m per la zona edificabile estensiva R10 e altre parti del territorio;
- 4,00 m per la zona edificabile intensiva R13, la zona edificabile mista ZM e la zona edificabile per attività lavorative ZAL.

<sup>2</sup> Verso un fondo aperto o semplicemente cinto possono essere erette fabbriche senza aperture anche a confine e con il consenso del vicino; quest'ultimo può fabbricare sin contro il muro dell'altro, oppure alla distanza prevista dall'art. 3.

<sup>3</sup> Sono riservate le disposizioni della legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero circa l'appoggio alla fabbrica altrui ed il riscatto dell'area intermedia (art. 121 e 122 LAC).

### **Art. 5. Accordi tra i proprietari**

<sup>1</sup> I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza tra edifici.

<sup>2</sup> L'accordo tra i proprietari si ritiene concluso con l'avvenuta iscrizione della relativa servitù a registro fondiario.

**Art. 6.**  
**Distanza dal bosco**

<sup>1</sup> La distanza minima delle nuove costruzioni dal limite del bosco è di 10,00 metri.

<sup>2</sup> Per consentire l'effettiva edificabilità del fondo il Municipio, con il consenso dell'autorità cantonale, può concedere eccezionalmente deroghe fino a una distanza minima di metri 6,00.

**Art. 7.**  
**Distanza dai corsi d'acqua**

<sup>1</sup> La distanza dai corsi d'acqua per edifici, impianti, sistemazioni del terreno, muri di cinta e di sostegno è indicata sui Piani del paesaggio e delle zone, conformemente alla Legge federale sulla sistemazione dei corsi d'acqua e relativa ordinanza, nonché alle vigenti Direttive, pubblicate dall'UFAEG.

<sup>2</sup> Laddove non indicate la determinazione delle linee di arretramento deve avvenire in applicazione dell'art. 34 RLE.

<sup>3</sup> In casi eccezionali, sentito il parere del Servizio cantonale competente, il Municipio può concedere deroghe.

**Art. 8.**  
**Distanza dalle strade**

<sup>1</sup> Dove non viene indicata una linea di arretramento dalle strade cantonali e comunali, le costruzioni devono rispettare le seguenti distanze:

- 4,00 m dal ciglio, marciapiede compreso, delle strade di collegamento principali e delle strade di raccolta;
- 3,00 m dal ciglio, marciapiede compreso, delle strade di servizio;
- 2,00 m dai percorsi pedonali, piste ciclabili e sentieri, riservate le distanze minime tra edifici.

<sup>2</sup> Il Municipio può concedere deroghe in casi eccezionali. Sono riservate le competenze dell'Autorità cantonale relativamente alle distanze dalle strade cantonali.

**Art. 9.**  
**Costruzioni accessorie**

<sup>1</sup> Sono costruzioni accessorie quelle al servizio di un edificio principale e non utilizzate o utilizzabili per l'abitazione o il lavoro.

<sup>2</sup> Le costruzioni accessorie non possono eccedere quanto è obiettivamente necessario per l'edificio a cui sono annesse.

<sup>3</sup> L'altezza massima ammessa è di 3,00 metri.

- <sup>4</sup> Le distanze minime ammesse verso fondi contigui sono:
- da un fondo aperto:
    - se senza aperture, a confine per una lunghezza massima di 6,00 metri,
    - oppure a 1,50 m dal confine;
  - verso un edificio senza aperture:
    - in contiguità,
    - oppure a 3,00 m;
  - verso un edificio con aperture: a 4,00 m.
- <sup>5</sup> Sono considerate accessorie anche le costruzioni da campagna o da giardino che servono per il deposito di attrezzi o materiali, purché la loro superficie non superi i 12,00 mq.

### **Art. 10. Costruzioni sotterranee**

- <sup>1</sup> Le costruzioni sotterranee devono rispettare le linee di arretramento.
- <sup>2</sup> Se particolari disposizioni di zona non dispongono diversamente le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo l'80% della superficie edificabile del fondo.

### **Art. 11. Muri di cinta, di sostegno, scarpate e terrapieni**

- <sup>1</sup> I muri di cinta possono avere un'altezza massima di 1,50 m. Deroche a questa altezza possono essere concesse per opere di cinta tra fondi privati, previo accordo tra i proprietari interessati.
- <sup>2</sup> I muri di sostegno a confine sono considerati muri di cinta e non possono avere un'altezza superiore a 1,50 m dal terreno naturale. Essi possono essere sormontati da parapetti di tipo leggero; l'altezza complessiva non deve superare 3,00 m. Muri di altezza superiore sono considerati fabbrica e devono rispettare le distanze da confine.
- <sup>3</sup> Le scarpate con una pendenza superiore a 45° sono equiparate a muri di sostegno.

### **Art. 11.bis Attività moleste, poco moleste e non moleste**

Si distinguono attività moleste, poco moleste e non moleste:

- per attività non moleste si intendono quelle che non provocano ripercussioni diverse da quelle che derivano dalla funzione abitativa;
- per attività poco moleste si intendono quelle esercitate prevalentemente durante le ore diurne e che provocano ripercussioni non compatibili con le caratteristiche e le esigenze della funzione abitativa, con frequenza discontinua e limitata nel tempo;
- per attività moleste si intendono quelle che generano ripercussioni più marcate, in particolare quelle che a causa dell'affluenza di pubblico o del richiamo di traffico sono suscettibili di causare immissioni non compatibili con le caratteristiche e le esigenze della funzione abitativa.

Nella valutazione delle ripercussioni delle attività ai sensi delle suesposte definizioni sono considerate sia le immissioni materiali, sia immateriali (ideali).

## CAPO II : PIANO DEL PAESAGGIO

### Art. 12. Zona forestale

<sup>1</sup> Il limite dell'area forestale a contatto con la zona edificabile è fissato da un accertamento formale deciso nell'ambito della procedura di approvazione del PR secondo l'art. 10 cpv. 2 LFo.

<sup>2</sup> In generale il limite esatto dell'area forestale è definito tramite accertamento formale deciso dal Consiglio di Stato.

<sup>3</sup> La zona forestale, definita e protetta dalla legislazione federale, è delimitata nei piani con valore indicativo.

### Art. 13. Zona agricola

<sup>1</sup> La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.

<sup>2</sup> Nuove costruzioni e impianti sono ammessi solo se inerenti tali utilizzazioni, riservate le eccezioni giuste l'art. 24 LPT e il diritto cantonale di applicazione.

<sup>3</sup> L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

<sup>4</sup> Il GdS assegnato è pari a III.

### Art. 14. Zona di protezione naturalistica

<sup>1</sup> Il piano del paesaggio indica le zone di protezione naturalistica dove le seguenti componenti naturali del paesaggio sono tutelate:

- i corsi d'acqua, le acque stagnanti e le loro rive naturali e la relativa vegetazione ripuale;
- i biotopi umidi;
- i muri a secco;
- le siepi e i boschetti;
- gli alberi meritevoli di protezione.

<sup>2</sup> Le caratteristiche fisiche, biologiche e chimiche delle componenti naturali del paesaggio devono essere protette; interventi che eccedono la gestione ordinaria devono essere di conseguenza autorizzati dal Municipio previo un esame di compatibilità naturalistica. Sono riservate le competenze cantonali e federali.

<sup>3</sup> La sorveglianza e la gestione di queste aree compete al Municipio, il quale può delegarla ai proprietari attraverso un accordo stipulato d'intesa con i competenti uffici federali e cantonali.

<sup>4</sup> La superficie della zona di protezione naturalistica (palude di importanza cantonale) che interessa parte del mapp. N. 342 in località Chiossascio deve rimanere allo stato naturale e libera da costruzioni o infrastrutture di ogni tipo (muri, cinte, ecc.). Tale area è conteggiabile nella superficie edificabile del fondo.



<sup>5</sup> Qualsiasi intervento diretto o indiretto sugli alberi meritevoli di protezione è soggetto all'autorizzazione municipale. L'eventuale autorizzazione di taglio deve essere, di regola, condizionata all'obbligo di piantagione sostitutiva con facoltà per il Municipio di fissare il numero, il tipo e la grandezza dei nuovi alberi.

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

#### **Superficie di compensazione ecologica**

All'interno della superficie di compensazione ecologica è vietata la realizzazione di costruzioni e impianti di qualsiasi tipo e va favorito lo sviluppo di una vegetazione indigena spontanea da gestire in modo estensivo.

#### **Art. 16.**

#### **Area di protezione delle sorgenti**

Nell'area di protezione delle sorgenti sono applicabili le disposizioni delle leggi e dei regolamenti speciali.

#### **Art. 16.bis**

#### **Zone soggette a pericolo di alluvionamento**

<sup>1</sup> Le zone di pericolo sono riportate nel piano del paesaggio a titolo indicativo. In queste zone l'edificabilità è subordinata all'adozione di norme tecniche e costruttive che migliorano le condizioni di sicurezza oppure all'esecuzione di opere di protezione puntuali.

- a) Nelle zone di pericolo basso dovranno essere predisposti quegli accorgimenti atti a limitare la vulnerabilità delle costruzioni, limitando le aperture in direzione del pericolo oppure proteggendo le stesse con sopraelevazione rispetto al terreno o con opere murarie atte a deviare le fuoriuscite dai riali.
- b) Nella zona di pericolo medio al mappale N. 520 l'edificazione di nuove opere è permessa solo in caso di esecuzione di un'opera puntuale di premunizione atta a mettere in sicurezza il settore interessato dal fenomeno.

<sup>2</sup> All'interno delle zone di pericolo situate fuori zona edificabile, qualsiasi intervento edilizio è vincolato al preavviso della competente autorità cantonale che può, all'occorrenza, chiedere una perizia tecnica atta a definire in dettaglio l'entità del pericolo ed a indicare le eventuali misure di protezione.

**Art. 17.**  
**Bene culturale di interesse comunale**

<sup>1</sup> È protetto il seguente bene culturale di interesse comunale:  
- la chiesa di S. Giovanni (mapp. 247).

<sup>2</sup> Il proprietario del bene culturale protetto ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza senza modifiche né alterazioni, provvedendo alla manutenzione regolare.

<sup>3</sup> Il Comune può concedere sussidi per le opere di restauro dei beni culturali protetti di interesse comunale quando il sacrificio richiesto al proprietario nell'interesse della comunità risulta eccessivamente oneroso.

**Art. 18.**  
**Zona d'interesse archeologico**

Le zone d'interesse archeologico sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico".

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

**Art. 18.bis**  
**Beni archeologici**

<sup>1</sup> I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 1-3). Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15 cpv. 1). Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15 cpv. 2).

<sup>2</sup> Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15 cpv. 3).

**Art. 19.**  
**Fascia alberata**

*[stralciato con risoluzione CdS N. 618 del 11.02.2003]*

**Art. 20.**  
**Territorio senza destinazione specifica**

<sup>1</sup> Le piccole aree che per l'utilizzazione attuale non sono chiaramente attribuibili alla zona agricola, né a quella di protezione e nemmeno a quella edificabile, possono venir identificate come zone senza destinazione specifica.

<sup>2</sup> Nel territorio senza destinazione specifica è in principio consentita solo l'attuale utilizzazione dei fondi. Per la costruzione e il cambiamento di destinazione, la rinnovazione, la trasformazione e la ristrutturazione di edifici e impianti valgono le disposizioni dell'art. 24 LPT e della relativa legislazione cantonale di applicazione.

### CAPO III : PIANO DELLE ZONE

#### Art. 21.

#### Zona edificabile intensiva (R13)

<sup>1</sup> Nella zona edificabile intensiva (R13) sono ammesse destinazioni residenziali e di servizio. È vietata ogni attività che possa ingenerare immissioni moleste o poco moleste (v. art. 11.bis).

<sup>2</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di 13,0 metri.

<sup>3</sup> L'indice di sfruttamento massimo è del 1,0.

<sup>4</sup> Il 50% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e, in principio, per almeno la metà sistemata a verde (25% del totale).

<sup>5</sup> Il GdS assegnato è pari a II.

#### Art. 21.bis

#### Zona edificabile mista (ZM)

<sup>1</sup> Nella zona edificabile mista (ZM) sono ammesse destinazioni commerciali, di servizio, artigianali<sup>1</sup> e residenziali. Per attività artigianali o produttive occorre la presentazione di una perizia fonica che comprovi il rispetto dei valori limite d'immissione stabiliti dall'Ordinanza sull'inquinamento fonico (OIF). La residenza è ammessa nella misura massima del 40% della SUL per edificio e solo se gli spazi interni principali sono rivolti al lato opposto dell'asse stradale principale o se tali abitazioni sono separate da questo mediante opportune schermature. Eccezioni possono essere concesse per le utilizzazioni residenziali esistenti prima dell'entrata in vigore dell'attuale PR. Al piano terreno non è ammessa l'utilizzazione residenziale. È vietata ogni attività che possa ingenerare immissioni moleste (v. art. 11.bis).

<sup>2</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di 13,0 metri; l'altezza minima delle costruzioni è di 8,50 metri. Gli edifici devono sorgere lungo la linea di allineamento indicata nel Piano delle zone. Solamente nel caso in cui non fosse possibile sfruttare interamente la quantità edificatoria è ammessa un'ulteriore edificazione oltre la linea di allineamento. L'altezza delle costruzioni viene misurata a metà facciata partendo dalla quota del ciglio stradale antistante. Per gli edifici costruiti oltre la fascia di 30,0 metri, l'altezza massima degli edifici è misurata secondo le disposizioni della LE.

<sup>3</sup> L'indice di sfruttamento massimo è del 1,0.

<sup>4</sup> Il 50% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e, in principio, per almeno la metà sistemata a verde (25% del totale).

<sup>5</sup> Lungo la linea di allineamento e fino ad una profondità di 12,0 metri, è ammessa l'edificazione a confine, anche senza il consenso del proprietario vicino. Nel caso in cui non venga utilizzata la possibilità di costruzione a confine, devono essere rispettate le distanze dal confine secondo le prescrizioni di zona. Ove sia presente un edificio con aperture, il proprietario di questo può in ogni caso pretendere, indipendentemente dalla sua distanza da confine, una distanza di 4,00 metri dal proprio edificio.

<sup>6</sup> La fascia compresa tra il ciglio stradale e la linea di allineamento dovrà essere sistemata con un disegno unitario. La realizzazione è a carico dei privati, su indicazione del Comune.

---

<sup>1</sup> Officine di riparazioni meccaniche, garages, carrozzerie, ecc.

<sup>7</sup> Il GdS assegnato è pari a III.

<sup>8</sup> Gli edifici su via Cantonale in contrasto con le linee di allineamento possono essere mantenuti e riattati, in generale non sono ammessi ampliamenti di volume eccetto adattamenti che non modificano in modo sostanziale le caratteristiche dell'edificio esistente.

<sup>9</sup> Nella zona edificabile mista non sono ammessi impianti e edifici con contenuti commerciali con SUL uguale o superiore a 1'500 mq e che generano un traffico giornaliero medio uguale o maggiore a 1'000 movimenti giorno.

#### **Art. 21.ter** **Area con possibili superamenti dei valori d'immissione**

Le domande di costruzione all'interno dell'area indicata nel Piano delle zone i cui valori d'immissione, ai sensi dell'OIF, risultano essere superati, devono essere accompagnate da una perizia fonica che comprovi il rispetto delle disposizioni legali in materia, ovvero il rispetto dei VLI ai sensi dell'art. 31 OIF.

#### **Art. 22.** **Zona edificabile estensiva (R10)**

<sup>1</sup> Nella zona edificabile estensiva (R10) sono ammesse destinazioni residenziali e di servizio. È vietata ogni attività che possa ingenerare immissioni moleste o poco moleste (v. art. 11.bis).

<sup>2</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di 10,0 metri.

<sup>3</sup> L'indice di sfruttamento massimo è dello 0,7.

<sup>4</sup> Il 70% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e, in principio, per almeno la metà sistemata a verde (35% del totale).

<sup>5</sup> Il GdS assegnato è pari a II.

#### **Art. 23.** **Zona del nucleo**

<sup>1</sup> La zona del nucleo è destinata alla residenza e ad attività turistiche e di servizio. È vietata ogni attività che possa ingenerare immissioni moleste o poco moleste (v. art. 11.bis).

<sup>2</sup> Le nuove costruzioni, le ricostruzioni ed i riattamenti devono essere eseguiti rispettando le caratteristiche volumetriche degli edifici esistenti.

<sup>3</sup> Ampliamenti più sostanziali di quelli previsti all'art. 3 cpv. 2 possono essere concessi per edifici manifestamente più piccoli rispetto a quelli circostanti.

<sup>4</sup> Il GdS assegnato è pari a II.

**Art. 24.****Zona edificabile per attività lavorative (ZAL)**

<sup>1</sup> La zona edificabile per attività lavorative (ZAL) è destinata a insediamenti di tipo produttivo, commerciale di servizio delle attività produttive. Sono inoltre ammessi impianti e strutture di supporto, quali posteggi, magazzini e depositi per le superfici di vendita in loco.

La residenza non è ammessa, eccetto quella di servizio.

<sup>2</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di 15,0 metri. Deroghe sono possibili per corpi tecnici, gli impianti e le attrezzature d'esercizio giustificati da comprovate esigenze di funzionalità e approvate dall'Ufficio cantonale della polizia del fuoco.

<sup>3</sup> L'indice di edificabilità massimo è di 5.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> Il 40% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e, in principio, per almeno un quarto sistemato a verde (10% del totale).

<sup>5</sup> Il GdS assegnato è pari a III.

<sup>6</sup> Nella ZAL non sono ammessi GGT ai sensi degli artt. da 72 a 75 della Lst e degli artt. da 89 a 92 del RLst nonché della Scheda R8 del PD.

**Art. 25.****Zona industriale J**

[*stralciato con risoluzione CdS N. 618 del 11.02.2003*]

**Art. 26.****Zona di mantenimento della produzione**

[*stralciato con risoluzione CdS N. 618 del 11.02.2003*]

## **CAPO IV : PIANO DEL TRAFFICO E PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO**

### **Art. 27.**

#### **Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico**

<sup>1</sup> Il piano del traffico e delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico indica i fondi riservati alla realizzazione di attrezzature ed edifici pubblici (AP/EP) e le relative destinazioni.

<sup>2</sup> La sistemazione dei fondi AP/EP sarà specificata tramite singoli progetti di realizzazione.

<sup>3</sup> Nella zona AP/EP si applicano i medesimi parametri edilizi della zona edificabile adiacente più favorevole.

<sup>4</sup> Il GdS assegnato è pari a II.

### **Art. 28.**

#### **Aree di circolazione veicolare e pedonale**

<sup>1</sup> La gerarchia delle strade è definita dal piano delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico e del traffico in scala 1:2'000.

<sup>2</sup> La rappresentazione grafica del tracciato, del calibro e delle alberature ha carattere indicativo; l'esatta ubicazione e ingombro saranno precisati nell'ambito di progetti esecutivi.

### **Art. 29.**

#### **Autorimesse e posteggi**

<sup>1</sup> In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti sostanziali o cambiamenti di destinazione di edifici esistenti, l'istante deve dimostrare di disporre in loco di un numero sufficiente di posti auto, dimensionati seguendo le direttive VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada). Per il fabbisogno dei posteggi relativi a costruzioni aventi carattere non residenziale fa stato il vigente Regolamento cantonale sui posteggi privati (Rcpp).

<sup>2</sup> In particolare:

- 1 posto auto per ogni appartamento, ritenuto un minimo di 1 posto auto per ogni 100 mq di SUL o frazione superiore.

<sup>3</sup> Qualora la formazione di posteggi fosse tecnicamente difficile, eccessivamente onerosa o impedita da prescrizioni legali, il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo sostitutivo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

**Art. 30.**  
**Ostacoli alla visuale e opere di cinta**

<sup>1</sup> Sono vietati tutti quegli ingombri, manufatti e costruzioni che, impedendo la visuale, pregiudicano la sicurezza del traffico.

<sup>2</sup> Il Municipio può stabilire mediante ordinanza disposizioni particolari.

**Art. 31.**  
**Area ferroviaria**

L'area ferroviaria è destinata alla realizzazione degli impianti necessari per l'esercizio della linea FFS e delle relative installazioni di servizio.

**~~CAPO V : PIANO DEI GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE~~**

**~~Art. 32.~~**  
**~~Gradi di sensibilità al rumore~~**

*[stralciato con risoluzione CdS N. 618 del 11.02.2003]*

*[stralciato con risoluzione CdS N. 2829 del 06.06.2007]*



## CAPO VI : NORME FINALI E TRANSITORIE

### Art. 33.

#### Costruzioni esistenti in contrasto con il diritto vigente

Le costruzioni esistenti in contrasto con il diritto vigente possono essere mantenute e migliorate senza ampliamenti sostanziali di volume.

### Art. 34.

#### Manutenzione dei fondi

<sup>1</sup> I proprietari devono provvedere a un'adeguata manutenzione dei fondi.

<sup>2</sup> In caso di inadempienza il Municipio, previa diffida, può provvedere direttamente alla manutenzione a spese dell'obbligato, oppure, se le circostanze lo consentono, affidare a terzi la coltivazione dei fondi per un periodo determinato.

### Art. 35.

#### Edifici situati fuori dalle zone edificabili

<sup>1</sup> In principio la trasformazione degli edifici situati fuori dalle zone edificabili è soggetta alle disposizioni della legislazione federale e cantonale in materia ed in particolare degli art. 22 e 24 della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e deve mirare alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale.

<sup>2</sup> Gli edifici fuori zona edificabile sono attribuiti alle seguenti categorie:

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

La classificazione non è valida a tempo indeterminato, potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato.

<sup>3</sup> Il riattamento deve essere eseguito senza ampliamenti di volume e nel rispetto delle caratteristiche edilizie peculiari ad ogni edificio.

<sup>4</sup> Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento per gli edifici 1a e 3, unicamente nel caso in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione.

<sup>5</sup> L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è esclusa. Quelle esistenti al momento dell'entrata in vigore del Piano Regolatore possono essere mantenute. In caso di cambiamento di destinazione esse devono però sottostare alle disposizioni del presente capoverso. Il Municipio istituisce un inventario delle residenze primarie entro un anno dall'entrata in vigore del PR previo avviso all'albo comunale.

<sup>6</sup> Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della Legge edilizia. La documentazione per la domanda di costruzione comprende:

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

Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria e i materiali che si intendono utilizzare. Qualora ci fossero elementi di pregio (affreschi, graffiti, portali, ecc.) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda, al fine di salvaguardarne il mantenimento.

### **Art. 36.**

#### **Abrogazioni e entrata in vigore**

<sup>1</sup> Le norme di attuazione del Piano regolatore del 1987 sono abrogate.

<sup>2</sup> Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

**Procedura di approvazione***Inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili*

Adottato dal Consiglio comunale

Seduta del 15 novembre 1999

Approvato dal CdS

Risol. CdS N. 4735 del 25 ottobre 2000

*Revisione del Piano regolatore*

Approvata dal Municipio

MM 30/1999 dell'11 ottobre 1999

Adottata dal Consiglio comunale

Seduta del 15 novembre 1999

Approvata dal CdS

Risol. CdS N. 618 dell'11 febbraio 2003

*Varianti in seguito alla Risol. N. 618 dell'11 febbraio 2003*

Approvate dal Municipio

MM 20/2005 del 10 ottobre 2005

Adottate dal Consiglio comunale

Seduta del 14 novembre 2005

Approvate dal CdS

Risol. CdS N. 2829 del 6 giugno 2007

*Varianti in seguito alla Risol. N. 2829 del 6 giugno 2007*

Approvate dal Municipio

MM 29/2011 del 12 maggio 2011

Adottate dal Consiglio comunale

Seduta del 14 giugno 2011

Approvate dal CdS

Risol. CdS N. 6848 del 5 dicembre 2012