

PIANO REGOLATORE  
DEL COMUNE DI  
**V E R N A T E**

**NORME DI ATTUAZIONE**

**APPROVATI DAL CONSIGLIO  
DI STATO**  
con ris. no. 1684 del 12 aprile 2005

Studio d'ingegneria e pianificazione  
**LUCCHINI ALBERTO SA**  
Via Luganetto 4  
6962 Lugano (Viganello)

**aggiornato maggio 2005**

## INDICE

pg.

### LEGENDA ABBREVIAZIONI

4

### CAPITOLO I

#### NORME INTRODUTTIVE

Art. 1	Base legale / Legislazione applicabile	5
Art. 2	Obiettivi del P.R.	5
Art. 3	Componenti	5
Art. 4	Comprensorio	6
Art. 5	Ripartizione del territorio in zone	6
Art. 6	Campo di applicazione	6

### CAPITOLO II

#### NORME EDIFICATORIE GENERALI

Art. 7	Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal cantone	7
Art. 8	Condizioni per l'edificabilità di un fondo	7
Art. 9	Aspetto estetico e inserimento	7
Art. 10	Definizioni	7
Art. 11	Distanza tra edifici (casi speciali)	8
Art. 13	Convenzione fra privati	8
Art. 14	Distanza dall'area pubblica	8
Art. 15	Modifiche di costruzioni esistenti	9
Art. 16	Costruzioni su fondi contigui	9
Art. 17	Costruzioni accessorie	9
Art. 18	Indici e loro utilizzazione	10
Art. 19	Fondi a cavallo di due zone	10
Art. 20	Protezione fonica	11
Art. 21	Piazzali da gioco	11
Art. 22	Autorimesse e posteggi	11
Art. 23	Piano di quartiere	12
Art. 24	Protezione del verde	14

Art. 25	Distanza verso l'area forestale	14
Art. 26	Opere di cinta	14

**CAPITOLO III                      PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

<b>A.</b>	<b>PIANO DEL PAESAGGIO (Piano n° 1)</b>	<b>pg.</b>
Art. 27	Area forestale	15
Art. 28	Corsi d'acqua	15
Art. 29	Aree di protezione della falda freatica e delle sorgenti	15
Art. 30	Zone a rischio geologico	16
Art. 31	Tutela dei ritrovamenti archeologici	17
Art. 31 bis	Zone di interesse archeologico (ZARC)	17
Art. 32	Oggetti culturali	17
Art. 33	Zone di protezione del paesaggio emergente (PE)	18
Art. 34	Zone di protezione della natura (ZPN)	18
Art. 35	Elementi naturali protetti	19
Art. 36	Percorsi panoramici	20
Art. 37	Estrazioni	20
Art. 38	Depositi	21
Art. 39	Comprensorio agricolo	21
Art. 40	Punti di vista	21
Art. 41	Edifici situati fuori zona edificabile (inventario)	21

**B.                                      PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI, DEGLI EDIFICI E DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (Piano n° 2)**

Art. 42	Utilizzazione delle costruzioni residenziali	27
Art. 43	Cambiamento di destinazione	28
Art. 44	Residenze secondarie esistenti	28
Art. 45	Zone del nucleo di villaggio (NV)	28
Art. 46	Restrizioni materiali	29

Art. 47	Domande di costruzione	31
Art. 48	Zona Ra residenziale	31
Art. 49	Zona Rb residenziale	32
Art. 50	Edificazioni di interesse comunale (EIC)	32
Art. 51	Zone EP-AP	33

**C. PIANO DEL TRAFFICO (Piano n° 3) pg.**

Art. 52	Visibilità ed accessi	34
Art. 53	Linee di arretramento	34
Art. 54	Costruzioni di strade private	35

**D. SERVIZI TECNOLOGICI (Piani n° 4-5)**

Art. 55	Definizione	35
---------	-------------	----

<b>TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PRESCRIZIONI PER LE ZONE EDIFICABILI</b>	<b>37</b>
---	-----------

**ABBREVIAZIONI**

<b>P.R.</b>	=	<b>Piano Regolatore</b>
<b>LPT</b>	=	<b>Legge federale sulla Pianificazione del Territorio</b>
<b>LALPT</b>	=	<b>Legge cantonale di Applicazione della LPT</b>
<b>RLALPT</b>	=	<b>Regolamento della LALPT</b>
<b>LE</b>	=	<b>Legge Edilizia cantonale</b>
<b>RLE</b>	=	<b>Regolamento Legge Edilizia cantonale</b>
<b>LPA</b>	=	<b>Legge federale sulla Protezione dell'Ambiente</b>
<b>LPac</b>	=	<b>Legge Protezione delle Acque</b>
<b>LAC</b>	=	<b>Legge Applicazione e Complem. Codice Civile svizzero</b>
<b>SUL</b>	=	<b>Superficie Utile Lorda</b>
<b>VSS</b>	=	<b>Unione Svizzera Costruttori Strade</b>
<b>LALIA</b>	=	<b>Legge Applicaz. della Legge Inquinamento delle Acque</b>
<b>DEPT</b>	=	<b>Decreto Esecutivo Protezione Territorio</b>
<b>CMS</b>	=	<b>Commissione cantonale Monumenti Storici e Artistici</b>
<b>CBN</b>	=	<b>Commissione cantonale protezione Bellezze Naturali</b>
<b>OIF</b>	=	<b>Ordinanza contro l'Inquinamento Fonico</b>
<b>OPT</b>	=	<b>Ordinanza sulla Pianificazione del Territorio</b>
<b>PGS</b>	=	<b>Piano Generale di Smaltimento</b>
<b>IO</b>	=	<b>Indice di Occupazione</b>
<b>IS</b>	=	<b>Indice di Sfruttamento</b>
<b>IST</b>	=	<b>Istituto Scienze della Terra</b>
<b>SPAAS</b>	=	<b>Sezione Protezione Aria Acqua e Suolo</b>

**Per il Piano delle zone:**

<b>NV</b>	=	<b>Nucleo di Villaggio</b>
<b>Ra</b>	=	<b>Residenziale primario con max. 20% secondario</b>
<b>Rb</b>	=	<b>Residenziale primario con max. 30% secondario</b>
<b>EIC</b>	=	<b>Edificazione di Interesse Comunale</b>

**CAPITOLO I**

**NORME INTRODUTTIVE**

**Art. 1**

Base legale

- . 1 Il piano regolatore comunale (**P.R.**) ha quale base legale la Legge federale sulla Pianificazione del Territorio del 22.6.1979 (LPT) e la Legge cantonale di Applicazione della Legge federale sulla Pianificazione del Territorio del 23.5.1990 (LALPT).

Legislazione applicabile

- . 2 Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme, sono applicabili la LPT, la LALPT, il regolamento della LALPT (RLALPT), la Legge Edilizia cantonale (LE) e relativo Regolamento d'applicazione (RLE), unitamente alla Legge federale sulla Protezione dell'Ambiente (LPA) e le altre leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi, disposizioni legali o inventari che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

**Art. 2**

Obiettivi del P.R.

- . 1 Il P.R. ha lo scopo di provvedere principalmente:
  - a. all'organizzazione razionale del territorio e allo sviluppo armonico del Comune;
  - b. alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze d'interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
  - c. alla tutela e all'avvaloramento del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.

- . 2 Il P.R. crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.

**Art. 3**

Componenti

Il P.R. si compone:

- a. di rappresentazioni grafiche, ossia: *in scala*
  - 1. Piano del paesaggio 1:2000
  - 2. Piano delle zone edificabili, delle attrezzature e degli edifici pubblici 1:2000
  - 3. Piano del traffico 1:2000
  - 4. Piano dell'acquedotto 1:2000
  - 5. Piano della fognatura PGS 1:2000
- b. delle presenti Norme di Attuazione;
- c. del Rapporto Finale di Pianificazione;
- d. della relazione tecnico - economica, con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi di attuazione (piano di attuazione);
- e. dell'inventario degli edifici situati fuori zona edificabile.

**Art. 4**

Comprensorio

Le norme di P.R. sono applicabili su tutto il territorio giurisdizionale di Vernate.

**Art. 5**

Ripartizione del territorio in zone

Il territorio giurisdizionale di Vernate è suddiviso nelle seguenti zone:

- zona dei nuclei vecchi NV
- zona residenziale (primario con max 20% secondario) Ra
- zona residenziale (primario con max 30% secondario) Rb
- zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico AP/ EP
- zona edificabile d'interesse comunale EIC
- comprensorio agricolo / area forestale ---

**Art. 6**

Campo di applicazione Il Piano Regolatore e le presenti norme trovano applicazione per tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare per tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti e ampliamenti.

**CAPITOLO II**

**NORME EDIFICATORIE GENERALI**

**Art. 7**

Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal cantone

- . 1 I siti e i paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano scala 1: 5000 stabilito dal Consiglio di Stato. Tutto il comprensorio del Comune di Vernate è iscritto come paesaggio pittoresco.
- . 2 Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale e da non deturpare i paesaggi pittoreschi.

**Art. 8**

Condizioni per l'edificabilità di un fondo

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

- a. se è situato in una zona definita edificabile dal P.R. (Piano delle zone);
- b. se è urbanizzato (vedi art. 19 e 22 LPT e art. 77 LALPT).

**Art. 9**

Aspetto estetico e inserimento

Le costruzioni e gli impianti dovranno essere integrati in modo opportuno nel paesaggio in ossequio ai principi pianificatori prescritti dall'art. 3 LPT. Perciò all'istanza di licenza di costruzione dovranno essere allegate le sezioni rilevate dal geometra revisore.



**Art. 10**

Definizioni

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento, dell'indice di occupazione, della superficie utile lorda, della superficie edificabile, della superficie edificata, delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali, valgono le norme della LALPT e della LE.

**Art. 11**

Distanza tra edifici  
(casi speciali)

La distanza tra edifici situati sullo stesso fondo deve essere calcolata come all'art. 39 cpv. 3 della LE del 13 marzo 1991 e riferita ad un confine ideale.  
Questa norma non si applica alla distanza tra edifici principali e relative costruzioni accessorie.

**Art. 13**

Convenzione fra  
privati

Previa convenzione fra due o più proprietari confinanti, il Municipio può concedere, allo scopo di un miglior inserimento volumetrico, una deroga alla distanza dal confine comune stabilita per le singole zone.  
Il confinante dovrà assumersi la minore distanza in modo da garantire quella minima richiesta tra edifici.  
Il Municipio annoterà l'accordo nel registro degli indici.

**Art. 14**

Distanza dall'area  
pubblica

**. 1** Strade e piazze

Le distanze dalle strade pubbliche e private di lottizzazione e dalle piazze, sono fissate dalle linee di arretramento del P.R. (v. art. 53). Qualora queste manchino, sono da rispettare le seguenti distanze minime:

- m 10.00 dall'asse della strada cantonale principale;
- m 7.00 dall'asse delle altre strade pubbliche o aperte al pubblico.

In ogni caso deve essere rispettato un arretramento di

m 4.00 dal bordo esterno del campo stradale (marciapiede compreso).

Deroghe sono concesse nel nucleo, ove già queste distanze sono disattese.

- . m 3.00 lungo le strade private di lottizzazione / strade a fondo cieco.

**. 2** Sentieri

La distanza minima dai sentieri è di m 3.00, misurata dal ciglio.

Il Municipio può concedere deroghe alla distanza dai sentieri nel caso di trasformazioni, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici situati ad una distanza inferiore a quella prevista.

**. 3** Attrezzature pubbliche

La distanza dalle attrezzature pubbliche (zona di svago, posteggi, ecc.) è uguale a quella dal confine prescritta dalle norme di zona.

**. 4** Corsi d'acqua

La distanza di un edificio dal ciglio esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale degli alvei non corretti, deve essere di almeno m 10.00 (art. 34 RLE).

Eccezioni possono essere concesse di volta in volta dal Dipartimento del Territorio.

**Art. 15**

Modifiche di costruzioni esistenti

**. 1** Costruzioni esistenti, non soggette a vincolo di P.R. (linee di arretramento, ecc.) possono essere riattate nel rispetto della volumetria esistente.

**. 2** Aggiunte o sopraelevazioni sono concesse unicamente nel rispetto delle norme di zona.

**. 3** Per costruzioni soggette a vincolo di P.R., sono autorizzate unicamente le opere di ordinaria manutenzione, nel rispetto dell'art. 43 LALPT.

**Art. 16**

Costruzioni  
su fondi contigui

L'edificazione in contiguità, con accordo tra privati, può essere attuata:

- a. nel rispetto delle prescrizioni di zona.
- b. con la firma delle parti sul piano di situazione allegato alla domanda di costruzione.

**Art. 17**

Costruzioni  
accessorie

Per costruzioni a carattere accessorio si intendono tutte quelle che non sono destinate ad abitazione o al lavoro, ma sono al servizio di una casa d'abitazione e non hanno una funzione residenziale, artigianale o commerciale. L'altezza misurata dal terreno sistemato alla gronda non deve superare i m 3.00, rispettivamente m 4.00 al colmo. Esse possono sorgere a confine, se senza aperture. In ogni caso devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:

- a confine o a m 3.00 da edifici esistenti senza aperture;
- a m 4.00 da edifici esistenti con aperture.

La trasformazione di una costruzione accessoria in una costruzione principale è vincolata al rispetto di tutte le disposizioni di P.R.

Costruzioni accessorie fuori terra devono di regola avere il tetto a falde con materiale di copertura conforme alle prescrizioni di zona, qualora esse non abbiano funzione di posteggio.

La costruzione accessoria non sotterranea entra nel computo della superficie edificata.

**Art. 18**

Indici e loro  
utilizzo

Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati una volta sola. In caso di fra-

zionamento di un fondo, gli indici sono riportati nel registro degli indici a carico della nuova particella, nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua.

Una copia dei piani di frazionamento deve essere trasmessa al Municipio prima dell'iscrizione a R.F.

### Art. 19

Fondi a cavallo  
di due zone

Per fondi a cavallo di due zone vale la regolamentazione della zona sulla superficie preponderante. Tuttavia gli indici di occupazione e di sfruttamento si calcolano in modo proporzionale.

### Art. 20

Protezione fonica

Le emissioni foniche delle attività o aziende devono rispettare i limiti d'esposizione al rumore prescritti dall'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF art. 43) per il grado di sensibilità assegnato alla zona in cui sono ubicate, e specificamente:

- a. in una zona con grado di **sensibilità I non** sono ammesse attività lavorative;
- b. in una zona con il grado di **sensibilità II non** sono ammesse attività moleste;
- c. in una zona con grado di **sensibilità III** sono ammesse attività moleste.

### Art. 21

Piazzali da  
gioco

- . 1 Per le abitazioni con più di 4 appartamenti, un'area unica, pari ad almeno il 20% della SUL, deve essere destinata e attrezzata a parco da gioco per bambini. Se la creazione di aree da gioco private risultasse oggettivamente

impossibile, il proprietario è tenuto a corrispondere al Comune un contributo da destinare alla formazione di aree di svago pubbliche, in conformità all'art. 30 cpv. 2 RALE.

- . 2 I proprietari di fondi limitrofi possono destinare un'area di comune interesse a parco da gioco per bambini, la cui superficie può essere ridotta al 15% della SUL totale.  
In questo caso, il vincolo "area destinata al gioco dei bambini" dovrà essere iscritto al R.F.

## Art. 22

Autorimesse  
e posteggi

Per costruzioni o ricostruzioni è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionate secondo le norme USS:

- a. 1 posto auto per appartamento fino a m<sup>2</sup> 120 di SUL, e 1 posto auto aggiuntivo ogni ulteriori m<sup>2</sup> 100 di SUL;
- b. per uffici, 1 posto auto ogni 40 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda;
- c. per negozi, 1 posto auto ogni 20 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda;
- d. per fabbriche e laboratori, il numero dei posteggi sarà determinato caso per caso. Di regola, vale la norma di 1 posto auto ogni 2 addetti;
- e. per esercizi pubblici, 1 posto auto ogni 8 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda e 1 posto auto ogni 2 letti;
- f. per motels, 1 posto auto per ogni camera;
- g. per scuole, 1 posto auto ogni aula di classe;
- h. per sale di spettacolo, 1 posto auto ogni 10 posti a sedere;
- i. per ospedali e cliniche, 1 posto auto ogni 8 posti letto e 1 posto auto ogni 2 addetti.

Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risulta og-

gettivamente impossibile o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici ambientali del nucleo. In questo caso il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno, per ogni posteggio mancante.

**Art. 23**

Piano di quartiere

Nell'ambito delle disposizioni di zona, è possibile la formazione di un piano di quartiere ai sensi dell'art. 56 LALPT.

- . 1 La superficie edificabile del fondo deve essere di almeno 4'000 m<sup>2</sup>.
- . 2 Il complesso deve essere realizzato secondo il piano approvato; l'edificazione deve costituire un assieme armonico, perfettamente inserito nell'aspetto paesaggistico della zona.
- . 3 In particolare si deve tener conto dell'obbligo di:
  - a. concentrazione razionale dei posteggi;
  - b. separazione del traffico pedonale da quello veicolare, rete viaria adeguata;
  - c. area attrezzata per il gioco dei bambini con una superficie minima pari al 20% della SUL, discosta dal traffico e molto soleggiata.
- . 4 Per costruzioni su grandi superfici, l'I.S. prescritto per le diverse zone può essere aumentato del 20%.  
 Possono essere concesse deroghe alle altezze, al numero dei piani e alle distanze tra gli edifici all'interno dell'edificazione.  
 Le distanze dai confini devono rispettare le prescrizioni di zona, ma per edifici che superino le altezze di zona esse devono corrispondere ai 2/3 dell'altezza.

- . 5** Il giudizio d'opportunità, l'esame delle condizioni, l'ampiezza delle deroghe sono da concertare, caso per caso, con le Autorità cantonali e comunali competenti.  
Le concessioni suddette possono essere accordate anche a diversi proprietari che si siano impegnati per una edificazione in comune. Il calcolo degli indici di occupazione e di sfruttamento viene allora eseguito sul complesso dei sedimi.
- . 6** L'aspetto costruttivo come pure l'organizzazione spaziale dei volumi costruiti devono essere caratterizzati da una ottimale concezione del fabbisogno, della distribuzione e delle perdite delle quantità energetiche necessarie al suo funzionamento.  
Più precisamente si terrà conto:
- a.** della concezione architettonica che dovrebbe permettere di ridurre al massimo le perdite caloriche, come pure uno sfruttamento ottimale degli apporti dell'irraggiamento solare, sia passivo che attivo.
  - b.** dell'altezza e delle possibilità di raggruppamento delle costruzioni, così da ridurre le perdite caloriche globali.

**Art. 24**

Protezione del verde

Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi pregiati e di alto fusto, protetti dall'inventario allestito dal Municipio secondo le disposizioni dell'art. 29d LALPT. Il taglio degli alberi di alto fusto è soggetto a licenza, riservate la legge forestale e le prescrizioni cantonali.

**Art. 25**

Distanza verso l'area forestale

Le costruzioni devono distare m 10.00 dal limite del bosco. Deroghe a tale distanza possono essere concesse dalla Sezione forestale in casi eccezionali, qualora doves-

sero essere ostacolate in modo rilevante le possibilità edificatorie, e dove esista una strada tagliafuoco o vi siano idranti nelle immediate vicinanze.

In ogni caso la distanza dal limite del bosco dovrà essere di almeno m 6.00.

**Art. 26**

Opere di cinta

Le cinte e le siepi vive non possono superare i m 1.25 di altezza dal fondo. Ove queste ultime costeggiassero il campo stradale, esse dovranno essere piantate e mantenute a cm 50 dal ciglio.

- . 1 Nelle zone dei nuclei di villaggio le opere di cinta non possono superare l'altezza di cui sopra (m 1.25).
- . 2 Le opere di cinta di qualsiasi genere (muri, piantagioni, reti metalliche, steccati, ecc.) lungo le strade, devono essere realizzate in modo da non pregiudicare la sicurezza del traffico dei veicoli e dei pedoni.  
Il Municipio può imporre soluzioni particolari per la salvaguardia della sicurezza.

**CAPITOLO III**

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

**A.**

**PIANO DEL PAESAGGIO (Piano n° 1)**

**Art. 27**

Area forestale

- . 1 L'area forestale inserita nel piano, il cui perimetro è stato accertato dalla Sezione forestale, è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.  
Essa è inserita nel Piano regolatore a titolo indicativo ad eccezione del limite del bosco a contatto con la zona edificabile che è fissato nel Piano delle zone.
- . 2 In caso di dissodamento, la superficie sottratta all'area fore-



stale è attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'Autorità competente.

- . 3 Nel caso in cui l'Autorità forestale non riconosca più il carattere boschivo ad una superficie indicata "area forestale" dal P.R., la stessa sarà considerata attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.
- . 4 L'attribuzione ad una zona edificabile di superfici esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è invece soggetta a variante di P.R.

#### **Art. 28**

##### Corsi d'acqua

Sui piani sono segnalati i principali corsi d'acqua. Tutte le opere e i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tener conto degli obiettivi del piano, delle disposizioni dell'Ufficio dei corsi d'acqua del Dipartimento del Territorio, e in particolare della salvaguardia dei contenuti naturalistici.

#### **Art. 29**

##### Aree di protezione della falda freatica e delle sorgenti

- . 1 Per le sorgenti captate e i pozzi di captazione, le cui aree di protezione sono state definitivamente approvate dal C.d.S. conformemente all'art. 36 LALIA, sono applicabili le restrizioni all'impiego dei fondi, le misure di protezione e l'obbligo d'autorizzazione previsti dalle "Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque sotterranee" emanate dall'Ufficio federale per la protezione dell'ambiente nell'ottobre 1977 (aggiornamento 1982). Inoltre le captazioni non devono generare situazioni non conformi all'articolo 30 e segg. LPac.
- . 2 Le misure di risanamento sono fissate dalla Sezione Protezione Aria Acqua e Suolo (SPAAS) del Dipartimento del Territorio.
- . 3 Per le sorgenti sprovviste di un piano di protezione delle

acque sotterranee approvato, fanno stato le disposizioni dell'art. 33 LALIA.

### **Art. 30**

Zone di pericolo geologico

Si tratta di due zone all'interno delle aree edificabili verso il confine giurisdizionale di Bioggio – Sezione Cimo, individuate dalle competenti autorità cantonali nell'ambito di studi specifici.

- **Zona 1:**

Concerne i fmn 718, 717 e 939, ove sussiste un pericolo medio di caduta sassi. A protezione totale del mappale n°718 il muro in cemento armato costruito nel settore sud dovrà essere prolungato sino al confine o comunque si dovrà provvedere a realizzare un ulteriore intervento di premunizione per la parte settentrionale del fondo. Sussiste, inoltre, un potenziale pericolo di trasporto solido lungo il riale temporaneo che scorre sul confine con il Comune di Bioggio – Sezione Cimo.

- **Zona 2:**

Concerne i fmn 343, 724, 725, 726, 727, 728, 730 e 916 esposti ad un pericolo medio di soliflusso e arretramento delle sponde del riale "Ca del Ronco".  
Eventuali interventi edilizi all'interno della zona di pericolo dovranno essere accompagnati da una perizia geologica che esamini in dettaglio gli aspetti legati alla stabilità del terreno in relazione al progetto costruttivo.

### **Art. 31**

Tutela dei ritrovamenti archeologici

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

Chiunque, scavando nel proprio o nell'altrui terreno, scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o di altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione

al Municipio, alla Polizia cantonale o all'Ufficio Beni Culturali del Dipartimento del Territorio.

**Art. 31 bis**

Zone di interesse archeologico (ZArc)

Il territorio circostante la chiesetta di S. Maria, rispondente ai mappali n° 624 e 625, è definito zona di interesse archeologico.

Questa zona appare sui piani componenti il P.R. con una superficie reticolata diagonalmente.

In quest'area ogni intervento di scavo o di modifica deve essere preliminarmente notificato all'Ufficio Beni Culturali del Dipartimento del Territorio.

**Art. 32**

Oggetti culturali

. 1 Sono considerati **beni culturali di interesse cantonale**, ai sensi dell'art. 1 della Legge 1997, gli oggetti che appaiono nell'Elenco Cantonale dei Beni Culturali e che nel Piano del Paesaggio del P.R. sono indicati con un quadratino rosso.

Essi rispondono ai seguenti mappali:

- mapp. 12, 13, 14, 16 e 17: Casa Soldati - portico con colonne in granito e archi a volta, balcone in ferro e stemma dei Soldati;
- mapp. 1: statue di S. Sebastiano martire e S. Vincenzo nella Chiesa parrocchiale di S. Sebastiano;
- mapp. 624: Chiesa di S. Maria del Colle di Iseo, con sagrato e dintorni.

.2 Sono considerati **beni culturali di interesse locale**:  
- mapp. 76: vecchio lavatoio con pilastri e vasca in granito.

.3a Per il mantenimento e la valorizzazione dei **beni culturali di interesse cantonale**, qualsiasi intervento sui monumenti e le loro adiacenze deve essere sottoposto preliminarmente per approvazione all'Ufficio Beni Culturali del Dipartimento del Territorio.

. 3b Per il mantenimento e la valorizzazione dei **beni cultura-**

**li di interesse locale** e delle testimonianze del passato, qualsiasi intervento sugli oggetti degni di protezione deve essere sottoposto preliminarmente all'approvazione del Municipio.

La decisione definitiva su tali progetti è di competenza del Municipio.

**Art. 33**

Zone di protezione del paesaggio emergente (PE)

In queste zone non sono ammesse modifiche dell'aspetto fisico attuale, in particolare qualsiasi tipo di costruzione o installazione che sia in contrasto con l'obiettivo di salvaguardia dell'aspetto di località del Comune di Vernate, compresi terrazzamenti, cinte, piantagioni inconsuete e interventi contrastanti con lo spirito del P.R.

**Art. 34**

Zona di protezione della natura (ZPN)

- . 1 Le zone di protezione della natura comprendono aree di particolare valore naturalistico e sono indicate nel Piano del paesaggio.  
I loro contenuti sono integralmente protetti e devono essere conservati intatti.
  
- . 2 Il Comune sorveglia regolarmente lo stato delle zone di protezione della natura e organizza i necessari interventi di gestione, qualora questi venissero a mancare.  
Per ogni intervento sarà richiesto il preavviso dell'autorità cantonale competente.  
Saranno da vietare in particolare:
  - la raccolta e la manomissione di vegetali;
  - l'uccisione e la cattura di animali;
  - l'introduzione di specie vegetali e animali estranee all'ambiente;
  - ogni forma di occupazione, anche temporanea;
  - il deposito di materiale di qualsiasi genere.

**Art. 35**

Elementi naturali

- . 1 Sono considerati elementi naturali protetti i seguenti

protetti

oggetti o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico indicati nel Piano del paesaggio:

- a. le siepi e i boschetti;
- b. i singoli alberi di particolare pregio;
- c. i muri a secco;
- d. i corsi d'acqua e le loro rive.

- . 2 In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico presente. Deroghe possono essere autorizzate dal Municipio, d'intesa con l'autorità cantonale competente.
- . 3 Le condizioni degli elementi naturali protetti sono regolarmente sorvegliate dal Municipio, il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione, qualora non lo facessero i proprietari.  
Per ogni intervento è richiesto il preavviso dell'autorità cantonale competente.
- . 4 Normative particolari:
  - a. Lungo i margini delle siepi e dei boschetti deve essere garantita una fascia di rispetto di almeno m 5.00 che va mantenuta a prato naturale.
  - b. Vigè il divieto di abbattimento e di capitozzatura degli alberi protetti. Deroghe per l'abbattimento possono essere concesse dal Municipio, sentite le autorità cantonali competenti.  
Eventuali interventi di potatura devono essere eseguiti da personale qualificato.
  - c. I muri a secco indicati nel piano devono mantenere le caratteristiche che li rendono ospitali per numerose piante e animali protetti. In particolar modo è

vietata l'applicazione di cemento o di altri materiali leganti negli interstizi tra sasso e sasso.

In caso di pericolo di sfondamento, i muri a secco devono essere sostituiti con muri a secco nuovi o con altri muri aventi caratteristiche simili.

- d.** Tutti i corsi d'acqua fuori e dentro il bosco, temporanei o permanenti sono, insieme alle loro rive, protetti. E' vietato qualsiasi intervento che possa alterare le caratteristiche naturali del percorso, dell'alveo e delle rive.

Deroghe possono essere concesse dagli uffici cantonali competenti qualora fossero in pericolo vite umane, immobili o terreni pregiati.

In questi casi gli interventi dovranno essere eseguiti nel limite possibile con tecniche naturali (bio-ingegneria).

Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.

### **Art. 36**

Percorsi  
panoramici

Alfine di mantenere libera, nel limite del possibile, la vista lungo i percorsi panoramici precisati dal Piano del paesaggio, si prescrive quanto segue:

Il punto più alto delle coperture delle costruzioni sottostanti la strada non potrà sopravanzare la linea teorica di 10° sotto l'orizzontale misurata a m 1.50 sopra il ciglio stradale a valle.

In caso di impossibilità, gli edifici dovranno mantenere la distanza di m 6.00 da entrambi i confini trasversali alla strada, così da ottenere una "finestra di vista" di m 12.00, ove sono vietate piantagioni che occultino la vista verso valle.

### **Art. 37**

Estrazioni

Su tutto il comprensorio del Comune di Vernate sono, in linea di principio, proibite le estrazioni di ogni gene-

re. In ogni caso, eventuali estrazioni dovranno tenere conto degli obiettivi del P.R.

**Art. 38**

Depositi

Su tutto il comprensorio del Comune di Vernate sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere, salvo che nelle zone appositamente riservate dal Municipio, d'intesa con le autorità cantonali competenti o definite da una pianificazione d'ordine sovracomunale.

**Art. 39**

Comprensorio agricolo

- . 1 Il comprensorio agricolo comprende i terreni idonei all'utilizzazione agricola e i terreni che, nell'interesse generale, devono essere utilizzati dall'agricoltura.
- . 2 Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
- . 3 Le eccezioni in conformità agli articoli 24 LPT e 71 e segg. LALPT sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi e alle esigenze della gestione agricola del territorio.
- . 4 L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
- . 5 E' stabilito il grado di sensibilità al rumore III.

**Art. 40**

Punti di vista

I punti di vista relativi ai tratti panoramici segnalati sul piano del paesaggio hanno carattere indicativo. In generale, per la salvaguardia di tutti i punti di vista, il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente, ha la facoltà di definire l'ubicazione esatta degli edifici o delle installazioni.

**Art. 41**

Edifici situati fuori dalle zone edificabili (inventario)

Gli interventi su edifici e impianti degni di protezione situati nel territorio comunale fuori delle zone edificabili, devono mirare alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale.

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

Fino alla messa in atto di tutte le misure previste dalla scheda 8.5 del Piano direttore cantonale, con le condizioni apportate dal Consiglio federale nella sua decisione di approvazione del 30 gennaio 2002, l'inventario e le rispettive classificazioni in esso contenute non sanciscono il diritto a poter realizzare gli interventi ammessi ai sensi dei seguenti cpv 2 e 3 che eccedono quelli conformi all'applicazione delle norme di diritto federale.

Il Municipio, a norma dell'art. 75 della Legge cantonale d'applicazione della LPT, ha allestito l'inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili.

L'inventario si compone di schede descrittive, ognuna delle quali documenta le componenti tipologiche e funzionali e le condizioni d'inserimento ambientale di ciascun corpo edilizio ed esprime le valutazioni qualitative necessarie per la definizione degli interventi edilizi possibili, qui di seguito regolamentati.

In tal senso le schede descrittive sopra menzionate devono essere intese annesse alle presenti norme d'attuazione di P.R., quali atti pianificatori complementari contenenti disposizioni integrate a quelle sancite dal presente articolo e dagli articoli 73 e seguenti della LALPT, nonché dall'articolo 39 della OPT.

Le classificazioni contenute nella tabella delle valutazioni non sono valide a tempo indeterminato; esse potranno essere modificate



qualora lo stato dell'edificio risultasse alterato.

In particolare, ai fini dell'autorizzazione di trasformazioni di edifici meritevoli di conservazione, è necessario che questi ultimi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione ed appartengono ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del Piano direttore cantonale.

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

- meritevole di conservazione (**categoria 1a**);
- oggetto culturale (**categoria 1c**);
- rustico agricolo o rustico di ridotte dimensioni (**categoria 1d**);
- diroccato non ricostruibile (**categoria 2**);
- già trasformato (**categoria 3**);
- edificio rilevato (**categoria 4**).

## **1. Prescrizioni di carattere generale**

### **a. Destinazione d'uso degli edifici**

L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è esclusa. Le abitazioni primarie esistenti (cat. 3 e 4) possono essere mantenute anche in caso di alienazione. In caso di cambiamento di destinazione a residenza secondaria fanno in seguito stato le disposizioni del presente capoverso.

### **b. Requisiti per la domanda di costruzione**

Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi sono soggetti a domanda di costruzione, conformemente alle disposizioni della Legge edilizia cantonale.

La domanda di costruzione dovrà essere completata da una documentazione fotografica dell'edificio e delle sue adiacenze.

Dagli elaborati componenti la domanda di costruzione si dovrà chiaramente comprendere la destinazione d'uso dei corpi edili, la configurazione volumetrica di questi ultimi e i materiali che si intendono utilizzare.

**c. Salvaguardia dell'esercizio dell'attività agricola**

I proprietari o gli utenti degli edifici abitati situati in zona agricola o nelle immediate adiacenze di quest'ultima, devono tollerare le immissioni generate da un corretto esercizio dell'agricoltura sui terreni circostanti.

**d. Sistemazione esterna**

- Gli interventi di sistemazione esterna non devono compromettere l'aspetto e i valori ambientali del contesto in cui la costruzione è situata.
- La formazione di terrapieni, con o senza manufatti di sostegno o controriva, è ammessa solo nei casi adeguatamente motivati e con le dimensioni minime strettamente necessarie.
- Eventuali recinzioni (ammesse solo eccezionalmente, se indispensabili) devono essere di tipo tradizionale; le cinte esistenti realizzate unicamente con lo scopo di limitare la proprietà attorno ad edifici di origine rurale trasformati in abitazione, devono, in linea di principio, essere rimosse.
- Le superfici prative devono essere sfalciate almeno una volta all'anno, al fine di evitare l'avanzamento del bosco.
- Gli interventi di trasformazione non devono esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico; l'autorizzazione a riattare o trasformare non comporta nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.

**2. Prescrizioni per i fabbricati o manufatti meritevoli di conservazione**

Per ciascun corpo edilizio appartenente alla categoria 1a, la trasformazione, ossia il risanamento con cambiamento di destinazione tendenti a salvaguardarne, valorizzarne o ripristinarne le componenti tipologiche e morfologiche originarie, è concessa se lo stesso è ubicato all'interno di un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del Piano direttore cantonale, e purché non incluso nell'area forestale o in aree soggette a forti pericoli naturali.

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

La trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 39 OPT). Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento unicamente per quei casi in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione.

Nell'ambito degli interventi possibili nei fabbricati meritevoli di conservazione devono inoltre essere rispettate le seguenti disposizioni generali:

**facciate**

- i muri perimetrali originari devono essere integralmente mantenuti o coerentemente completati;
- le facciate con pietrame a vista possono, di regola, essere intonacate solo a rasapietra;
- i tinteggi delle facciate, in caso di rifacimento, devono essere eseguiti con colori tradizionali locali; sono escluse le tonalità crude;

**aperture**

- sono ammessi interventi di riordino compositivo delle

facciate, anche mediante la formazione di nuove aperture, a condizione che non risultino compromesse le caratteristiche tipologiche originarie dell'edificio;

- le aperture possono essere munite di ante piene o gelosie in legno o metallo verniciato; non sono ammesse chiusure con avvolgibili o simili;
- nuove aperture, nel caso la trasformazione concessa lo richiedesse, dovranno essere compatibili con quelle degli edifici tipici esistenti della zona;

**balconi e parapetti**

- la formazione di nuovi balconi non è ammessa;
- i balconi preesistenti, di tipo tradizionale, possono essere ricostruiti; ciò vale anche per parapetti e ringhiere, a disegno semplice, in ferro o legno;

**tetti**

- in caso di rifacimento di un tetto, quale materiale di copertura dovranno essere impiegate le tegole laterizie di color rosso o i coppi di colore rosso, preferibilmente posati con la tecnica tradizionale della doppia sovrapposizione o, comunque, con la parte iniziale della falda ("piode") eseguita "alla piemontese";
- la pendenza delle falde deve essere analoga a quella dei tetti originali delle costruzioni presenti nella zona, e, in ogni caso, non deve essere inferiore al 30%;
- il rifacimento del tetto deve comportare la correzione di eventuali manifeste alterazioni effettuate in periodo recente;
- le sporgenze delle falde devono essere analoghe a quelle dell'edificio originario; in particolare, sulle facciate di testa, quando le linee inclinate delle falde delimitano una superficie muraria di forma triangolare, le sporgenze non devono essere superiori a m 0.25;

**impianti tecnici**

- è vietata la posa di pannelli solari sui tetti nonché la posa

- di quadri elettrici o altri quadri tecnici sulle facciate principali delle costruzioni;
- negli atti allegati alla domanda di costruzione devono essere specificati il sistema di smaltimento (individuale o collettivo) delle acque residuali e la scelta del sistema di approvvigionamento di acqua potabile; l'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda l'approvvigionamento.

**3. Prescrizioni per gli edifici rustici già trasformati**

Sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili né dell'aspetto esterno né della destinazione). Sono ammessi interventi più complessi solo se finalizzati all'effettivo recupero dell'edificio originario. Per casi eccezionali una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento alle condizioni e nei limiti ritenuti per gli edifici meritevoli di conservazione 1a.

**4. Prescrizioni per gli altri edifici rilevati**

Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a e art. 24 LPT. Fabbricati la cui presenza è conflittuale con obiettivi di salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio devono essere soppressi, qualora il proprietario procedesse ad interventi di riattamento o trasformazione di edifici esistenti sul medesimo lotto o nelle sue adiacenze.

**B. PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI, DEGLI EDIFICI E DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (Piano n° 2)**

**Art. 42**

Utilizzazione delle costruzioni residenziali

Le costruzioni residenziali devono essere utilizzate prevalentemente come abitazioni primarie, salvo una percentuale ammessa come residenza secondaria.

Quest'ultima è fissata come segue:

- Zona **Ra**: massimo **20%** della SUL abitativa
- Zona **Rb**: massimo **30%** della SUL abitativa

Le residenze primarie esistenti al momento dell'entrata in vigore del P.R. devono mantenere questa destinazione, salvo per casi fissati dall'art. 43.

**Art. 43**

Cambiamento di destinazione

Abitazioni a scopo di residenza primaria possono essere utilizzate a scopo di residenza secondaria dai loro proprietari, se:

- a.** essi siano stati domiciliati nel Comune nei 5 anni precedenti il cambiamento di destinazione.
- b.** in caso di morte del proprietario, il coniuge superstite o discendenti soddisfino la stessa condizione.
- c.** per motivi gravi e irrimediabili, il proprietario debba trasferire altrove il suo domicilio.

**Art. 44**

Residenze secondarie esistenti

Le residenze secondarie esistenti al momento dell'entrata in vigore del P.R. possono mantenere questa destinazione, eccettuato il caso in cui vi sia intervento edilizio importante, quale il riattamento, la ricostruzione o ampliamento rilevante, ad eccezione delle semplici opere di manutenzione corrente.

**Art. 45**

Zone del nucleo di villaggio (NV)

- . 1** Comprende i nuclei originari di Vernate e Guasti.

- . 2 In queste zone ogni intervento edificatorio deve rispettare i valori architettonici e ambientali tradizionali.  
Dovranno pertanto essere usati materiali e tecniche tradizionali nello spirito dell'edificio originario e tipico.
- . 3 Sono possibili i seguenti tipi di intervento:
- a. **riattamento**: ossia il risanamento di un edificio, senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.
  - b. **trasformazione**: ossia il risanamento con piccoli cambiamenti di destinazione, senza ampliamenti.
  - c. **ricostruzione**: ossia il rifacimento di un edificio appena demolito o distrutto, nella sua volumetria originaria.
  - d. **ampliamento**: di piccole dimensioni e per necessità tecnica inderogabile.
  - e. **combinazione** tra gli interventi sopra descritti, sempre che non snaturino le strutture edilizie e le caratteristiche ambientali esistenti.

Di norma sono escluse sopraelevazioni, in particolare la quota del colmo delle costruzioni non accessorie deve essere mantenuta. Derghe sono permesse allo scopo di un miglior inserimento urbanistico architettonico per edifici o parti di essi notoriamente più basse.

- . 4 Nella zona di Nucleo di Villaggio le abitazioni devono essere destinate unicamente a residenza primaria.
- . 5 Per motivi di salubrità, di decenza e sicurezza i proprietari sono tenuti a curare la manutenzione interna ed esterna degli edifici e ad assicurarne l'abitabilità.
- . 6 E' stabilito il grado di sensibilità al rumore II con esclu-

sione di aziende moleste.

#### **Art. 46**

##### **Restrizioni materiali**

Gli interventi di cui all'articolo precedente dovranno in particolare conformarsi agli elementi costruttivi tipici, in particolare:

- Coperture

I tetti devono essere a falde.

Le falde e le pendenze dei tetti esistenti devono essere mantenute. Come materiale di copertura sono autorizzate le tegole color rosso-bruno o i coppi.

E' vietata la posa di pannelli solari sul tetto o in luoghi esposti.

- Antenne paraboliche

Non ne è ammessa la posa all'interno del nucleo.

- Aperture

Nuove aperture devono riprendere le proporzioni e gli sguanci di quelle esistenti, essere di formato verticale e chiudersi con gelosie di tipo tradizionale.

- Loggiati, balconi

Le logge esistenti devono essere per principio mantenute. La loro chiusura con superfici vetrate è concessa solo con un opportuno arretramento degli infissi, in modo da non pregiudicare la lettura delle strutture originarie.

Logge o porticati sono autorizzati se eseguiti con materiali tradizionali e con carattere e dimensioni che armonizzino con i preesistenti.

- Murature

Le murature in pietrame, se mantenute, possono essere consolidate con malta alla calce e intonaco a rasapietra. Rifacimenti parziali devono armonizzare nel materiale e nell'esecuzione con la muratura esistente.



Per le facciate intonacate sono esclusi i materiali plastici. Il colore del tinteggio deve essere approvato dalla Commissione Bellezze Naturali (CBN).

- Cinte e portali  
Sono da considerare inoltre come oggetti di interesse culturale gli antichi portali e muri di cinta in pietra o altro materiale esistenti sul territorio comunale, e in particolare lungo le strade dei nuclei.
- Spazi liberi  
Gli spazi liberi di valore ambientale (corti, ambienti definiti, ecc.), devono essere salvaguardati. Eventuali sistemazioni devono essere realizzate con materiali e caratteri tradizionali.
- Distanze  
Le distanze da rispettare sono:
  - a. da un fondo aperto:  
in confine se così già sono o a m 1.50;
  - b. verso un edificio senza apertura:  
in contiguità o a m 3.00;
  - c. verso un edificio con aperture:  
m 4.00.
- Posteggi  
Nella zona NV può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi o autorimesse private che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia propugnati dal P.R. In tal caso viene prelevato il contributo specificato all'art. 22.

#### Art. 47

Domande di costruzione **Interventi nei nuclei**

La domanda, oltre a quanto richiesto dalla Legge edilizia, dovrà essere corredata da una documentazione fo-

tografica a colori in due copie dell'edificio e delle sue adiacenze, come pure del rispettivo rilievo in planimetria e altimetria, e cioè sezioni tanto del terreno adiacente, quanto delle costruzioni.

Alla zona viene attribuito il grado di **sensibilità II**.

**Art. 48**

Zona Ra residenziale

Questa zona è destinata prevalentemente a costruzioni residenziali primarie, escluse quelle attività che dovessero provocare odori e rumori molesti (vedi OIF).

In questa zona le costruzioni residenziali potranno contenere una percentuale di residenze secondarie non superiore al 20% della superficie utile lorda.

Le limitazioni materiali sono le seguenti:

- altezza massima alla gronda: m 7.00;
- altezza massima al colmo: m 9.00;
- per terreni con pendenza superiore al 35% può essere concesso dal Municipio un supplemento di m 1.00 alla altezza dell'edificio. In questo caso è fatto obbligo al proprietario di presentare le sezioni del terreno quotato;
- indice di occupazione massimo: 35%;
- indice di sfruttamento massimo: 0.5;
- distanza minima dai confini: m 3.50;
- il tetto, a falde, deve avere una pendenza tra il 30-40% ed essere coperto con tegole o coppi;
- per nuove edificazioni sono pure ammesse coperture piane.

Alla zona viene attribuito il grado di **sensibilità II**.

**Art. 49**

Zona Rb residenziale

Per queste zone residenziali valgono integralmente le disposizioni dell'art. 48, ad eccezione della percentuale di SUL per abitazioni secondarie, il cui massimo può essere del 30%.

Alla zona viene attribuito il grado di **sensibilità II**.

I sedimi inseriti in zona di pericolo geologico soggiacciono ai disposti dell'articolo 30.

**Art. 50**

Edificazione di interesse comunale (EIC)

v. *piano n° 7*

- . 1 Nello spirito dell'art. 85 LALPT, ai fini della creazione di una zona riservata unicamente alle residenze primarie, viene istituita una zona detta **EIC** in località Pitello.

Sono interessati i mappali n. 217, 220 e 907, della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 6'316.

**.4 Parametri edificatori:**

- Distanza minima dai confini: m 3.50
- altezza superiore della gronda: m 7.00
- altezza massima del colmo: m 9.00
- indice di occupazione massimo: I.O.= 35%
- indice di sfruttamento massimo: I.S.= 0.5
- le zone verdi attorno alle costruzioni copriranno una superficie di almeno il 30% del sedime

**.5 Prescrizioni materiali obbligatorie:**

- Le costruzioni dovranno avere il **fronte superiore** lungo la linea di costruzione, in direzione E-O.
- La **copertura** a una o due falde, della pendenza del 30% ca., avrà il colmo nella direzione E-O. Saranno coperte da tegole color rosso scuro, come a campione depositato presso il Municipio.
- Le facciate avranno intonaco semirustico, e saranno tinteggiate a colori pastello caldi, a scelta tra tre campioni, pure depositati presso il Municipio.
- I serramenti esterni di tipo rettangolare dovranno essere chiusi o da gelosie o da avvolgibili di colore bruno, combinato con le tinte delle facciate.
- Eventuali **balconi** o sporti dovranno avere parapetti tipo legno.
- Muri di cinta o di sostegno delle eventuali balze non po-

tranno superare l'altezza di m 1.50.

- La vegetazione dovrà essere limitata agli alberi di medio fusto, in ossequio alla LAC, e composta di essenze indigene. In genere l'arredo dei giardini dovrà essere rispettoso delle finalità del Piano di Protezione del paesaggio emergente, in cui l'edificazione verrà inserita.

**.8** Alla zona viene attribuito il **grado di sensibilità al rumore II**.

**Art. 51**

Zone EP-AP

Comprendono le superfici adibite o riservate per attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico.

Sono applicabili le disposizioni tecniche inerenti al tipo di edificio o di attrezzatura pubblica nel rispetto degli indici e prescrizioni di zona.

A queste zone viene attribuito il grado di **sensibilità al rumore II**.

**C.**

**PIANO DEL TRAFFICO (Piano n° 3)**

**Art. 52**

Visibilità ed accessi

- . 1** Muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. dovranno permettere una visuale di m 60.00 su strade di raccolta del traffico e di m 40.00 su strade di servizio e residenziali.
- . 2** Per strade cantonali e casi speciali, la visuale dovrà essere esaminata e determinata sul posto in funzione delle esigenze del traffico.
- . 3** Porte, cancelli, catene, barriere ecc. di accesso a garages

o posteggi prospicienti a piazze, strade cantonali, comunali, consortili o private aperte al pubblico transito, devono avere una distanza minima di almeno m 5.50 dal confine con l'area carrozzabile o pedonale della strada. Per una profondità di almeno m 4.00 dal medesimo confine, l'accesso all'autorimessa o ai posteggi può avere una pendenza massima del 2%.

- . 4 Di regola non verranno autorizzati accessi privati sulle strade cantonali. Deroche verranno concesse dove accessi su altre strade siano tecnicamente impossibili.

**Art. 53**

Linee di arretramento

- . 1 La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire; essa deve essere rispettata tanto nelle nuove costruzioni quanto nelle ricostruzioni.
- . 2 In casi eccezionali, il Municipio può concedere deroghe all'obbligo dell'arretramento verso strade pubbliche o aperte al pubblico traffico.
- . 3 Per strade private di lottizzazione a fondo cieco, l'arretramento è fissato in m 3.00 dal ciglio stradale.
- . 4 Per le strade cantonali, le deroghe sono di competenza dell'Autorità cantonale.  
Ciò vale anche per attrezzature di interesse pubblico.

**Art. 54**

Costruzioni di strade private

- . 1 La costruzione di strade private di accesso a uno o più fondi è soggetta a concessione municipale.
- . 2 La domanda di concessione deve essere accompagnata dai piani dettagliati, corredati da una relazione tecnica, da cui risultino la situazione planimetrica, il profilo longitudinale, le diverse sezioni e i raccordi con le strade pubbliche, il progetto per l'evacuazione delle acque meteoriche.

- . 3 Il Municipio può stabilire linee di costruzione e di eventuale arretramento, alla medesima stregua delle strade comunali, e dà le direttive per il raccordo con le strade pubbliche.
- . 4 Strade private di lottizzazione dovranno avere una larghezza minima di m 3.00. In funzione dell'importanza e della lunghezza della strada, possono essere imposti aumenti di larghezza e piazze di scambio e di giro.
- . 5 La costruzione di una strada privata può essere vietata se essa contrasta con gli scopi del P.R. o se interferisce negativamente con la rete viaria, le attrezzature pubbliche o la suddivisione in zone prevista dal P.R.

## D. SERVIZI TECNOLOGICI (Piani n° 4-5)

### Art. 55

#### Definizione

I piani dei servizi tecnologici specificano gli interventi inerenti all'acquedotto, alle canalizzazioni, alla depurazione e alla raccolta ed eliminazione dei rifiuti.

I piani hanno carattere indicativo.

- . 1 Il piano dell'acquedotto (**piano n° 4**) indica il tracciato della rete dell'acquedotto, l'ubicazione degli idranti, delle captazioni e dei serbatoi previsti e futuri.
- . 2 Il piano dei servizi tecnologici (**piano n° 5**) comprende il PGS, specificando il comprensorio, le reti e i diametri dei collettori per le acque meteoriche e le acque residuali, indicando le zone di protezione delle sorgenti.



**TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PRESCRIZIONI PER LE ZONE EDIFICABILI**

ZONA	NV	Ra	Rb	EIC
Altezza massima degli edifici alla gronda (Art. 13 LE)	*	7.00	7.00	7.00
Altezza massima degli edifici al colmo	*	9.00	9.00	9.00
Indice di occupazione massimo	*	35%	35%	35%
Indice di sfruttamento massimo	*	0.5	0.5	0.5
Distanza minima dai confini	*	3.50	3.50	3.50
Costruzioni su grandi superfici	---	si	si	si
Aziende non moleste	si	si	si	no
Aziende moleste	no	no	no	no
% max. SUL per residenze secondarie	---	20%	30%	---

\* v. art. 45