

---

# PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI FRASCO



## NORME D'ATTUAZIONE

Ultime modifiche approvate dal CdS il 5.4.2011

*Edizione aprile 2011*

---

**studio habitat.ch**



architettura  
urbanistica  
territorio  
economia

---

<b>I.</b>	<b>NORME INTRODUTTIVE .....</b>	<b>1</b>
	Art. 1 Base legale, legislazione applicabile .....	1
	Art.2 Scopi, effetto .....	1
	Art.3 Componenti del PR .....	1
	Art.4 Comprensorio.....	2
	Art.5 Oggetto.....	2
<b>II.</b>	<b>NORME EDIFICATORIE GENERALI .....</b>	<b>3</b>
	Art.6 Condizioni per l'edificabilità di un fondo .....	3
	Art.7 Aspetto estetico ed inserimento .....	3
	Art.8 Protezione del panorama .....	3
	Art.9 Molestia .....	3
	Art.10 Definizioni .....	3
	Art.11 Realizzazione degli indici.....	4
	Art.12 Indici e loro utilizzazione.....	4
	Art.13 Piano abitabile .....	4
	Art.14 Distanza da confine .....	4
	Art.14.1 Supplemento per maggiori lunghezze delle facciate.....	4
	Art.14.2 Lunghezze delle facciate (ingombro) .....	4
	Art.15 Distanza tra edifici .....	5
	Art.16 Distanza verso l'area pubblica.....	5
	Art.17 Distanza dal bosco .....	5
	Art.18 Distanza dai corsi d'acqua.....	5
	Art.19 Convenzione tra privati.....	5
	Art.20 Costruzioni su fondi contigui.....	6
	Art.21 Altezza dei corpi tecnici .....	6
	Art.22 Costruzioni accessorie .....	6
	Art.23 Piscine .....	6
	Art.24 Formazione di aree di svago .....	7
	Art.25 Verde .....	7
	Art.26 Sopraelevazione di edifici e di case d'abitazione esistenti .....	7
<b>III.</b>	<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....</b>	<b>8</b>
	<b>A. PIANO DEL PAESAGGIO.....</b>	<b>8</b>
	Art.27 Zona forestale .....	8
	Art.28 Zone esposte a forze naturali (zone di pericolo) .....	8

Art.29 Paesaggi con edifici ed impianti degni di protezione ( Inventario degli edifici situati fuori delle zone edificabili) .....	8
Art.30 Zona idonea ad un'utilizzazione agricola (prati e pascoli) .....	14
Art.31 Zona improduttiva.....	14
Art.32 Corsi d'acqua .....	14
Art.33 Zona ricreativa.....	15
Art.34 Sorgenti .....	15
Art.35 Monumento naturale .....	15
Art.36 Monumenti culturali .....	15
Art.37 Depositi.....	16
Art.38 Campeggi .....	16
Art.39 Estrazioni.....	16
<b>B. PIANO DELLE ZONE.....</b>	<b>17</b>
Art.40 Finalità.....	17
Art.41 Elenco delle zone edificabili .....	17
Art.42 Tabella indicativa delle disposizioni di base per le zone .....	17
Art.43 Zona del nucleo tradizionale NV.....	18
Art.44 Zona residenziale estensiva 2 piani R2.....	19
Art. 44bis Zona edificabile residenziale d'interesse comunale ZEIC .....	19
Art.45 Territorio fuori delle zone edificabili .....	21
<b>C. PIANO DEL TRAFFICO .....</b>	<b>21</b>
Art.46 Strade .....	21
Art.47 Percorsi pedonali.....	21
Art.48 Accessi .....	22
Art.49 Autorimesse e posteggi.....	22
<b>D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO .....</b>	<b>23</b>
Art.50 Attrezzature e edifici d'interesse pubblico AP-EP .....	23

## ALLEGATI

### Schizzi illustrativi

- Definizioni: lunghezza della facciata - art. 14.2
- Distanze tra edifici - art. 15

## TABELLA DELLE ABBREVIAZIONI

<b>LPT</b>	Legge federale sulla pianificazione del territorio (22 giugno 1979)
<b>LALPT</b>	Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (23 maggio 1990)
<b>RLALPT</b>	Regolamento della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (29 gennaio 1991)
<b>LST</b>	Legge sullo sviluppo territoriale (21 giugno 2011)
<b>RLst</b>	Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (20 dicembre 2011)
<b>LE</b>	Legge edilizia cantonale (26 marzo 1991)
<b>RLE</b>	Regolamento di applicazione della legge edilizia (9 dicembre 1992)
<b>LFo</b>	Legge federale sulle foreste (4 ottobre 1991)
<b>LCFo</b>	Legge cantonale sulle foreste (21 aprile 1998)
<b>LPA</b>	Legge federale sulla protezione dell'ambiente (7 ottobre 1983)
<b>OIF</b>	Ordinanza contro l'inquinamento fonico (15 dicembre 1986)
<b>LAC</b>	Legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero
<b>LPAc</b>	Legge Federale sulla protezione delle acque (24 gennaio 1991)
<b>OPAc</b>	Ordinanza sulla protezione delle acque (28 ottobre 1998)
<b>LIA</b>	Legge federale contro l'inquinamento delle acque (8 ottobre 1971)
<b>LALIA</b>	Legge d'applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque (2 aprile 1975)
<b>PR</b>	Piano Regolatore
<b>NAPR</b>	Norme di attuazione di Piano Regolatore
<b>RF</b>	Registro Fondiario
<b>I.s.</b>	Indice di sfruttamento
<b>I.o.</b>	Indice d'occupazione
<b>SUL</b>	Superficie utile lorda
<b>SAC</b>	Superfici per l'avvicendamento colturale
<b>atia</b>	Altri terreni idonei all'utilizzazione agricola
<b>VSS</b>	Unione svizzera dei professionisti della strada
<b>SIA</b>	Società svizzera degli ingegneri e degli architetti

## I. NORME INTRODUTTIVE

### Art. 1 Base legale, legislazione applicabile

1. Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), dalla Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LST) del 21 giugno 2011 e dalla Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) del 7 ottobre 1983.
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LST, il RLst, la LE, il RLE, la LPT e le altre leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici e artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

### Art. 2 Scopi, effetto

1. Gli scopi principali del piano regolatore sono:
  - a. l'organizzazione razionale del territorio e lo sviluppo armonico del Comune;
  - b. la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze d'interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
  - c. un'opportuna organizzazione di tutti gli interventi;
  - d. la tutela e l'avvaloramento del paesaggio, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.
2. Il PR crea con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.

### Art. 3 Componenti del PR

Il piano regolatore si compone degli atti pianificatori relativi:

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

**Art. 4    Comprensorio**

Il piano regolatore e le rispettive norme disciplinano l'assetto, lo sviluppo e l'avvaloramento urbanistico su tutto il territorio giurisdizionale del Comune.

**Art. 5    Oggetto**

Oggetto d'applicazione sono in generale tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti, ampliamenti e demolizioni nonché tutti gli interventi inerenti all'utilizzazione e alla protezione del paesaggio.

## **II. NORME EDIFICATORIE GENERALI**

### **Art. 6 Condizioni per l'edificabilità di un fondo**

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

- a) se è situato in una zona definita edificabile dal PR (piano delle zone);
- b) se è urbanizzato (art. 19 e 22 LPT).

### **Art. 7 Aspetto estetico ed inserimento**

Tutti gli interventi di cui all'art. 5 devono essere inseriti in modo opportuno nell'aspetto del paesaggio tipico della regione.

Le costruzioni o attrezzature non devono compromettere l'aspetto paesaggistico ed in particolare non alterare i siti pittoreschi e non deturpare i paesaggi pittoreschi, conformemente ai disposti della legislazione cantonale sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio.

### **Art. 8 Protezione del panorama**

Al fine di valorizzare e mantenere i punti di vista o angoli visuali, il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente può imporre l'ubicazione precisa di un edificio, prescrivere la forma del tetto e limitare l'altezza del colmo, imporre restrizioni per quanto riguarda le piantagioni, ecc.

### **Art. 9 Molestia**

Si distinguono le aziende non moleste, poco moleste e moleste.

Per aziende non moleste si intendono quelle che per la loro natura si inseriscono nell'abitato e non hanno ripercussioni sostanzialmente diverse da quelle che derivano dall'abitare.

Per aziende poco moleste si intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito artigianale.

Aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

### **Art. 10 Definizioni**

Per le seguenti definizioni

- indice di sfruttamento (I.s.)
- indice di occupazione (I.o.)
- superficie utile lorda (SUL)
- superficie edificabile
- superficie edificata
- distanze e del modo di misura delle stesse (D)
- altezze degli edifici e modo di misura delle stesse (H)
- sistemazione del terreno

o di altre analoghe norme edificatorie generali, valgono le disposizioni della LE e del RLE.

#### **Art. 11 Realizzazione degli indici**

Non esiste nessun obbligo alla realizzazione totale degli indici di sfruttamento o di occupazione massimi previsti.

L' I.s. massimo è sottoposto alle limitazioni di altezza, al numero dei piani ed alle distanze prescritte.

#### **Art. 12 Indici e loro utilizzazione**

Gli indici d'occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati una volta sola.

In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati 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 registro fondiario.

#### **Art. 13 Piano abitabile**

È considerato abitabile ogni piano che comprende una superficie utile lorda.

#### **Art. 14 Distanza da confine**

Le distanze da confine per edifici con facciate di una lunghezza non superiore a ml 16.00 sono le seguenti:

- ml 3.00 per edifici fino a ml 6.00 di altezza
- per altezze superiori a ml 6.00 la misura corrispondente a  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio

Per costruzioni situate nella zona del nucleo tradizionale valgono le distanze dell'art. 43.

#### **Art. 14.1 Supplemento per maggiori lunghezze delle facciate**

La distanza da confine è aumentata di ml 0.35 ogni metro o frazione di maggior lunghezza della facciata oltre i ml 16.00 e questo fino a che la distanza raggiunga la misura uguale a  $\frac{2}{3}$  dell'altezza del fabbricato.

Per facciate di lunghezza superiore a ml 3.00, vale quale distanza minima da confine la misura uguale all'altezza del fabbricato ( $D = H$ ).

#### **Art. 14.2 Lunghezze delle facciate (ingombro)**

Per il calcolo della distanza dal confine, quale lunghezza della facciata si intende la misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circoscrive l'edificio.

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i ml 6.00 (v. schizzo illustrativo in appendice).

#### **Art. 15 Distanza tra edifici**

1. Per determinare la distanza tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale (vedi schizzo illustrativo in appendice).
2. Per nuove costruzioni verso edifici esistenti prima della pubblicazione del PR situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prevista dalle norme, vale quale distanza dal confine agli effetti delle disposizioni di zona, quella risultante dalla situazione dei confini al momento dell'entrata in vigore del piano regolatore (*ossia il 23.12.1980*).

#### **Art. 16 Distanza verso l'area pubblica**

1. La distanza di una costruzione verso un'area pubblica (costruzione pubblica, attrezzatura pubblica) deve essere uguale a quella verso i fondi privati prevista dalle disposizioni di zona.
2. La distanza verso piazze e strade senza linee di arretramento è:
  - ml 10.00 dall'asse delle strade principali, ritenuto un di ml 4.00 dal ciglio stradale o dal marciapiede;
  - ml 4.00 dal ciglio stradale o dal marciapiede;
  - ml 3.00 dal ciglio dei sentieri pedonali.

Deroghe alle distanze di cui sopra possono essere concesse per riattamenti, ricostruzioni e ampliamenti di edifici esistenti nei nuclei tradizionali.

#### **Art. 17 Distanza dal bosco**

Tutte le costruzioni devono distare ml 10.00 dal limite del bosco, misurati dalla linea che contorna i tronchi degli alberi più esterni.

#### **Art. 18 Distanza dai corsi d'acqua**

Le distanze dai fiumi o dai torrenti dovranno tener conto delle legislazioni vigenti in materia della sicurezza delle costruzioni.

Di regola dovrà essere mantenuta una distanza di almeno ml 6,00 dal filo esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale degli alvei non corretti. Eccezioni possono essere concesse caso per caso dal Municipio, sentito il parere della SEA.

*Oss: questo articolo è da considerare decaduto: in attesa del necessario aggiornamento occorre far riferimento alle norme transitorie dell'OPAc (Ordinanza federale sulla protezione delle acque).*

#### **Art. 19 Convenzione tra privati**

Il Municipio può rilasciare licenze edilizie in deroga all'art. 14 con il consenso del proprietario del fondo contiguo che si impegna a garantire le distanze minime tra edifici.

## **Art. 20 Costruzioni su fondi contigui**

È permessa la contiguità dove questa già esiste.

Il Municipio, d'intesa con l'Autorità cantonale competente, ha la facoltà di imporre la contiguità là dove l'interesse per la realizzazione degli obiettivi del PR lo esige.

Due o più proprietari possono accordarsi per costruire in contiguità, nei limiti previsti dalle presenti normative. Ai fini della licenza edilizia l'accordo si ritiene concluso se viene presentato un piano di situazione firmato da tutte le parti interessate, annesso alla domanda di costruzione.

Qualora uno dei proprietari in futuro non volesse più usufruire della facoltà di costruire in contiguità, esso si dovrà assumere l'onere di maggior distanza da confine.

Per il calcolo delle distanze da confine viene computata la lunghezza complessiva degli edifici contigui.

## **Art. 21 Altezza dei corpi tecnici**

L'altezza di eventuali corpi tecnici potrà essere definita caso per caso. Gli stessi devono essere limitati al minimo necessario.

## **Art. 22 Costruzioni accessorie**

1. Per costruzioni a carattere accessorio si intendono tutte quelle (indipendenti dall'edificio principale) che non servono all'abitazione o al lavoro, ma sono al servizio di una casa d'abitazione e che non hanno un fine industriale, artigianale o commerciale.
2. Le costruzioni accessorie non possono venir trasformate in costruzioni principali senza uniformarsi alle prescrizioni del presente regolamento;
3. Se la loro altezza non supera i ml 3.00 misurata dal terreno sistemato al filo superiore del cornicione di gronda, possono essere costruite a confine per una lunghezza massima di ml 10.00 per lato della particella (ad eccezione di posteggi coperti e non chiusi lateralmente al servizio della costruzione principale, per i quali può essere ammessa una lunghezza maggiore), o mantenere un arretramento minimo di ml 3.00.

In ogni caso le costruzioni accessorie devono distare:

- ml 3.00 da edifici principali senza aperture
- ml 4.00 da edifici principali con aperture

## **Art. 23 Piscine**

Le piscine interrate o fuori terra dovranno mantenere una distanza dal confine con fondi privati di almeno m. 1.50.

La distanza verso strade e piazze senza linee di arretramento sono quelle previste dall'art.16.2.

Le piscine coperte sono considerate come costruzioni principali.

#### **Art. 24 Formazione di aree di svago**

Per le abitazioni con più di 4 appartamenti deve essere prevista una superficie di terreno pari al 15% della superficie utile lorda usata per l'abitazione, da riservare a parco per il gioco dei bambini.

Nel caso in cui la formazione di aree di svago è oggettivamente impossibile, il Municipio applica un contributo compensativo, in conformità dell'art. 30 cpv. 2 RALE *(sostituito nel frattempo dall'art. 12 cpv. 3 RLALPT, a sua volta sostituito dal 1.1.2012 dall'art. 30 cpv 5 lit. c. RLst che però non indica più un importo per il contributo, rimandando la determinazione dello stesso al nuovo regolamento edilizio comunale).*

#### **Art. 25 Verde**

Nella zona residenziale deve essere riservata un'occupazione minima del 20 % della superficie edificabile del fondo, da mantenere a prato.

#### **Art. 26 Sopraelevazione di edifici e di case d'abitazione esistenti**

1. In generale la sopraelevazione di edifici esistenti (ampliamenti esclusi) è permessa a condizione che siano rispettate le norme previste nella zona, quali: l'indice di sfruttamento, l'altezza massima, il numero dei piani massimi ammessi e le distanze minime dai confini, rispettivamente da altre costruzioni.
2. Nel caso particolare di sopraelevazione di un unico piano, per edifici monofamiliari esistenti prima della pubblicazione del PR, le distanze risultanti dai confini, rispettivamente da altre costruzioni, possono essere mantenute, rispettate le seguenti distanze minime:
  - ml 1.50 verso fondo aperto se vi sono aperture
  - ml 3.00 verso un edificio senza aperture
  - ml 4.00 verso un edificio con aperture

### III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### A. PIANO DEL PAESAGGIO

##### Art. 27 Zona forestale

La zona forestale inserita nel piano a titolo indicativo e soggetta alla legislazioni forestali federale e cantonale.

La delimitazione di questa zona forestale ha carattere puramente indicativo.

In caso di dissodamento all'interno della zona edificabile, oltre eventuali disposizioni dell'Autorità competente, valgono le norme della zona limitrofa.

##### Art. 28 Zone esposte a forze naturali (zone di pericolo)

Le zone definite come esposte a forze naturali sono tutte quelle zone interessate a corsi valangari, frane, slittamenti, ecc.

Tali zone sono segnalate a titolo indicativo.

In queste zone e nelle altre non specificatamente segnalate è proibita la costruzione di edifici ed installazioni che servono ad alloggiare uomini o animali oppure che siano utilizzati regolarmente per lavoro.

Il Municipio ha la facoltà di richiedere una perizia che stabilisca il grado di pericolosità qualora una domanda di costruzione dovesse interessare una di queste zone.

##### Art. 29 Paesaggi con edifici ed impianti degni di protezione (Inventario degli edifici situati fuori delle zone edificabili)

Gli interventi nel territorio comunale fuori delle zone edificabili, definito dalla scheda 8.5 del PD "Paesaggi con edifici ed impianti degni di protezione", devono mirare alla salvaguardia, al rispetto ed alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale.

Gli edifici fuori zona edificabile sono stati attribuiti alle seguenti 4 categorie fondamentali:

###### 1. Edifici meritevoli di conservazione

- a) edifici rustici, finora prevalentemente utilizzati a scopo agricolo, per i quali è ammessa la trasformazione (cambiamento di destinazione) e cascine originali non ancora completamente trasformate;
- b) edifici rustici diroccati per i quali è ammessa la ricostruzione-cambiamento di destinazione in quanto fanno parte di un nucleo o di un gruppo di edifici dei monti meritevole di conservazione. Si tratta dei diroccati interessanti il nucleo di Cabioi;
- c) edifici rustici particolari (tradizionali-culturali) che vanno mantenuti (camane, fregere, stallini, ecc.);
- d) edifici rustici ancora utilizzati a scopo agricolo che devono mantenere la loro destinazione attuale fintantoché ancora necessari all'agricoltura.

## 2. Edifici diroccati non ricostruibili

Edifici diroccati per i quali non esiste un interesse pubblico alla loro ricostruzione, in quanto non appartengono a nuclei o gruppi di rustici meritevoli di conservazione.

## 3. Edifici rustici già trasformati e abitazioni tradizionali (meritevoli)

Edifici rustici già trasformati e meritevoli di conservazione, dato che è ancora ben visibile la tipologia originaria, e abitazioni tradizionali, particolarmente interessanti per quanto attiene all'integrità strutturale, per i quali sono concessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di recupero di parti originali.

## 4. Altri edifici rilevati

Altri edifici ed impianti rilevati interessanti costruzioni realizzate in tempi recenti e quindi non facenti parte del patrimonio storico-architettonico e paesaggistico. In questa categoria sono inclusi anche edifici originariamente rustici, ma che in seguito a trasformazione hanno perso le loro caratteristiche.

La "tabella riassuntiva della valutazione" (v. allegato in appendice) fa stato quale documento che designa la categoria in cui ogni edificio è stato classificato.

La classificazione non è valida a tempo indeterminato. Essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio risultasse alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (categorie 1 e 3), è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione.

A livello normativo generale valgono le seguenti disposizioni:

### 1. **Per il riattamento, la trasformazione o la ricostruzione degli edifici meritevoli di conservazione (categorie 1a, 1b, 1c e 1d)**

I principi che stanno alla base della trasformazione di un edificio devono rispondere ai criteri di salvaguardia di quei valori culturali, formali, costruttivi e volumetrici insiti nella sua tipologia rispettivamente in quella dei fabbricati tradizionali limitrofi per le ricostruzioni.

#### *a) modalità d'intervento:*

- il riattamento e la trasformazione delle costruzioni esistenti deve riflettere le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo e la tipologia originaria dell'edificio;
- è ammessa la ricostruzione, entro gli ingombri esistenti, degli edifici diroccati o in avanzato stato di degrado indicati nei documenti. Dovranno essere rispettate le caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici del luogo, tenuto conto delle presenti norme. Per quanto riguarda la volumetria, la stessa deve adattarsi a quella riscontrabile nelle costruzioni del comprensorio o del rustico preesistente se documentato. La ricostruzione del diroccato, entro il sedime originale, può avvenire senza il bisogno di rispettare distanze particolari dai confini o da altri edifici;
- la trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 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 renda manifestamente impossibile la trasformazione.

Sono inoltre riservate le possibilità d'ampliamento permesse fuori dalle Zone edificabili dalla LPT e dalla Giurisprudenza.

In caso di ampliamenti devono essere rispettate, salvo accordo tra i proprietari, le seguenti distanze:

- minimo m. 4.00 da edifici con aperture;
- verso edifici senza aperture e verso fondi confinanti è ammessa l'edificazione in contiguità o ad una distanza minima di m. 1.50.

Deroghe di modesta entità e tali da non pregiudicare gli interessi dei confinanti potranno essere concesse dal Municipio qualora la soluzione progettuale, preliminarmente approvata dal Dipartimento, risultasse la più opportuna per l'edificio in questione.

I semplici innalzamenti possono avvenire senza la necessità di rispettare distanze particolari dai confini o da altri edifici;

- le uniche costruzioni nuove ammesse in vicinanza degli edifici "meritevoli" sono quelle a scopo agricolo o legate a specifiche esigenze d'utilizzazione del suolo, previste dalle Norme di Attuazione, nonché a bisogni particolari riconosciuti dalla LPT;

*b) utilizzazione degli edifici:*

- gli edifici che verranno trasformati a scopi residenziali potranno essere adibiti unicamente a residenza secondaria o ad utilizzazioni analoghe (affitto a scopo di vacanza, agriturismo, ecc.). Questo in quanto il Comune non è intenzionato, vista la dispersione degli edifici, l'ubicazione, le difficoltà di servizio, ecc., a fornire le normali prestazioni che vengono assicurate ad un'area insediata in modo permanente. Deroghe potranno essere eccezionalmente autorizzate dal Municipio, sentito il Dipartimento del Territorio e nel rispetto delle Leggi d'ordine superiore, qualora la trasformazione in residenza primaria diventi un'assoluta necessità del proprietario e contemporaneamente l'Ente pubblico non debba sopportare pregiudizi od oneri eccessivi.

Non è ammessa la trasformazione dello stabile a scopi abitativi per la categoria 1c;

- i rustici, stalle-fienili, ancora utilizzati a scopo agricolo (categoria 1d), potranno subire il cambiamento di destinazione unicamente una volta scaduta la loro funzione agricola. In caso di richiesta di cambiamento di destinazione, dovrà quindi essere dimostrato che lo stabile non è più necessario a fini agricoli sia da chi l'ha gestito finora sia da altri potenziali utilizzatori rispettivamente non serva all'economia agricola in generale;
- le costruzioni non possono essere adibite a locali per il lavoro a scopo di lucro salvo nei casi dove ciò già avviene. Il recupero agricolo è sempre possibile;
- è ammessa l'utilizzazione degli edifici per altri usi privati quali depositi, ripostigli, ecc. Non è per contro possibile l'utilizzazione quali garages;
- sono riservate le disposizioni della scheda di coordinamento 10.2 del Piano Direttore "Comprensori con abitati tradizionalmente dispersivi interessati dall'esodo";

c) *interventi sugli edifici*. Aspetti tecnici particolari:

edifici singoli di più proprietari:

interventi su porzioni di edifici appartenenti a più proprietari sono possibili anche separatamente ed in tempi diversi. In questo caso tuttavia, qualora l'insieme degli edifici formasse una struttura architettonicamente indivisibile, dovrà essere presentato, assieme alla prima domanda di costruzione, un piano di sistemazione globale che tenga conto, unitariamente e nel rispetto delle normative, degli aspetti esteriori dell'edificio (facciate, tetto, ecc.). Questo documento, firmato da tutti i vari proprietari, è vincolante;

altri edifici in generale:

volumetria e facciate: i muri perimetrali devono essere mantenuti o coerentemente completati nella loro forma e struttura originale. In questo senso interventi più marcati sull'edificio sono concessi solo se finalizzati al ripristino della volumetria originale.

Per le facciate si deve rispettare la muratura originale.

Di regola non è consentita la formazione di nuovi balconi e ballatoi. E' tuttavia permesso il ripristino di balconi e logge per quei casi in cui gli stessi erano riscontrabili nella tipologia originaria dell'edificio;

aperture: di regola finestre e prese luce originali in facciata vanno mantenute. Nuove aperture o modifiche sono ammesse solo se compatibili con le caratteristiche formali dell'edificio e delle sue facciate originarie. La disposizione, le dimensioni e le proporzioni delle aperture devono essere quelle tradizionali delle costruzioni rurali del comprensorio;

serramenta: unicamente le porte e le "finestre" possono essere chiuse con ante di legno, le "feritoie" devono rimanere libere.

Le fattezze di finestre, porte e antoni devono riprendere quelle della tradizione locale;

tetto:

- tipo e materiali:

- il rifacimento del tetto è ammesso se eseguito nel pieno rispetto della struttura tradizionale locale, nella forma e nelle pendenze originali;
- le coperture possono essere eseguite:
  - a) in piode per il nucleo meritevole di Cabioi;
  - b) in piode o in tegole di cemento ondulato grigio per il resto del territorio. Per le località più in alto o particolarmente discoste o inaccessibili può essere ammesso anche l'uso di lamiere alle quali potrà venire imposta se del caso la verniciatura;
- in caso di rifacimento di un tetto valgono le pendenze originali;
- il rifacimento del tetto deve comportare la correzione di eventuali manifeste alterazioni effettuate in periodo recente nonché l'adeguamento del tipo di copertura a quello ammesso dal presente articolo;
- è vietata la formazione di abbaini, squarci ed aperture nelle falde del tetto.

- gronde:

- il sistema costruttivo ed in particolare materiali, forme e sporgenze devono essere di tipo tradizionale locale;

- è possibile la posa di grondaie e pluviali di forma semplice;
- condotte fumarie e comignoli:
  - la struttura, l'altezza e la copertura dei comignoli deve essere di tipo tradizionale o con tubi di metallo inossidabile;

impianti tecnici:

- le linee elettriche e telefoniche devono essere interrato o posate su pali di legno;
- la posa di collettori solari piani sui tetti non è ammessa;
- la posa di pannelli fotovoltaici di limitate dimensioni è ammessa;

*d) risanamenti e condizioni particolari:*

gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sostanziali sugli edifici ammessi in base alle presenti Norme;

*e) deroghe:*

deroghe, agli interventi tecnici del presente articolo possono essere eccezionalmente concesse dal Municipio, sentito il Dipartimento, unicamente nei casi in cui vi sia una manifesta sproporzione fra gli obblighi imposti e quanto richiesto dagli istanti.

Sono inoltre possibili interventi, anche parzialmente difformi a quanto sovraesposto, a condizione che consentano di mantenere o ripristinare caratteristiche originali dell'edificio o dell'architettura locale. In questi casi dovrà essere presentata un'apposita richiesta corredata dalla necessaria documentazione (rilievi, fotografie, studi storici o altro);

*f) area circostante:*

- qualsiasi intervento non deve compromettere il carattere ed i valori ambientali presenti nel territorio;
- i fondi devono obbligatoriamente essere gestiti al fine di evitare al bosco di invaderli (è sufficiente uno sfalcio annuale delle superfici non boschive);
- nelle aree definite dal Piano del Paesaggio "Zona idonea ad un'utilizzazione agricola" è prioritaria l'utilizzazione dei fondi a questo scopo. E' quindi possibile la concimazione, la lavorazione, il pascolo, ecc. senza che gli utilizzatori delle limitrofe residenze possano avanzare delle rimostranze;
- nuove piantagioni sono ammesse unicamente con specie indigene;
- i seguenti oggetti, indicati nelle schede e/o planimetrie quali sentieri, muri a secco, fontane, alberi particolari d'alto fusto, massi e rocce affioranti, ecc., devono essere mantenuti e non possono essere manomessi;
- non è ammessa la modifica dello stato fisico dei fondi neppure per la realizzazione di "giardini privati". La zona deve rimanere prioritariamente a disposizione dell'agricoltura se così indicato nel Piano del Paesaggio;
- non è ammessa la formazione di strade d'accesso.

L'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro. I posteggi sono permessi unicamente lateralmente alle strade esistenti e possono essere in terra battuta, ghiaia o in elementi ghiaati a condizione che sia possibile la crescita dell'erba fra gli stessi;

- non sono ammesse recinzioni ad eccezione di quelle a scopo agricolo e per i piccoli orti. Le stesse possono essere eseguite unicamente con sistema di steccato tradizionale, muri a secco o con filo elettrificato;

*g) disposizioni particolari:*

per gli interventi previsti devono inoltre essere ossequiati i seguenti punti:

- definizione del sistema di smaltimento (individuale o collettivo) delle acque residuali e valutazione del rischio idrogeologico;
- la scelta del sistema di approvvigionamento in acqua compete al singolo utilizzatore che dovrà garantire la potabilità della stessa. L'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda la fornitura di acqua potabile da parte di Consorzi, ecc;
- nelle "zone soggette a forze naturali - zone pericolose" (stabilite dal PR o dal PD) valgono le disposizioni dell'art. 28 delle NAPR. In particolare ogni intervento sugli edifici, che comporti investimenti sostanziali o che preveda la presenza dell'uomo, deve essere accompagnato da una perizia geologica che dimostri la mancanza di pericoli o apporti i necessari accorgimenti atti ad annullarli;

*h) requisiti per la domanda di costruzione:*

tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della Legge Edilizia.

La documentazione per la domanda di costruzione dovrà comprendere:

- il rilievo fotografico completo dell'edificio dal quale risulti lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione;
- i piani (piante, sezioni e facciate) in scala 1:50 necessari alla completa comprensione del progetto. In particolare dovranno essere evidenziate chiaramente le modifiche che si prevedono di apportare all'edificio originario (demolizioni e nuove costruzioni).

Dalla documentazione si dovrà rilevare inoltre la destinazione, la volumetria ed i materiali che si intendono utilizzare.

Qualora vi fossero elementi di pregio (affreschi, graffiti, portali o altro), dovrà esserne fatta espressa segnalazione al momento dell'inoltro della domanda al fine di salvaguardarne il mantenimento.

**2. Per gli edifici diroccati non ricostruibili**

Non è ammessa la ricostruzione di questi edifici.

**3. Per gli edifici rustici già trasformati e le abitazioni tradizionali (meritevoli)**

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti). Interventi più complessi sono concessi solo se finalizzati all'effettivo recupero dell'edificio originario. 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 renda manifestamente impossibile l'utilizzazione. Sono inoltre riservate le possibilità d'ampliamento permesse fuori dalle Zone edificabili dalla LPT e dalla giurisprudenza.

In caso di ampliamenti devono essere rispettate, salvo accordo tra i proprietari, le seguenti distanze:

- minimo m. 4.00 da edifici con aperture;
- verso edifici senza aperture e verso fondi confinanti è ammessa l'edificazione in contiguità o ad una distanza minima di m. 1.50.

Deroghe di modesta entità e tali da non pregiudicare gli interessi dei confinanti potranno essere concesse dal Municipio qualora la soluzione progettuale, preliminarmente approvata dal Dipartimento, risultasse la più opportuna per l'edificio in questione.

I semplici innalzamenti possono avvenire senza la necessità di rispettare distanze particolari dai confini o da altri edifici.

Per quanto attiene alle normative fanno stato i disposti del punto 1. paragrafi c), d), e), f), g), h). Riservati i disposti della LPT, possono essere concesse deroghe per bisogni oggettivamente dimostrabili interessanti abitazioni tradizionali e/o primarie.

Per gli interventi sulle abitazioni tradizionali si deve tenere conto delle particolarità architettoniche tipiche delle costruzioni della regione, al fine di salvaguardarne le caratteristiche e le peculiarità. Fanno inoltre stato, se compatibili, le normative dei punti sopraccitati.

#### **4. Per gli altri edifici rilevati**

Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a e 24 LPT.

#### **Art. 30 Zona idonea ad un'utilizzazione agricola (prati e pascoli)**

Il piano del paesaggio definisce il territorio comunale da riservare per la protezione dell'utilizzazione agricola del suolo. A seconda dell'idoneità della zona si dovranno prevedere le misure di intervento per il raggiungimento degli obiettivi del piano.

Nella zona agricola sono in linea di principio permesse solo attività inerenti allo sfruttamento agricolo.

La costruzione di edifici di carattere rurale è permessa in questa zona nel rispetto delle legislazioni federali e cantonali in vigore.

Vale il grado di sensibilità III ai rumori.

#### **Art. 31 Zona improduttiva**

La zona improduttiva racchiude l'insieme di tutte le superfici non specificatamente utilizzabili e nelle quali non sono previsti obiettivi pianificatori particolari.

La destinazione di questi fondi potrà modificarsi in funzione della loro attitudine naturale, senza che gli obiettivi del piano siano compromessi.

#### **Art. 32 Corsi d'acqua**

Tutte le opere o i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica esistente, devono tener conto degli obiettivi del piano.

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

### **Art. 33 Zona ricreativa**

La zona ricreativa, di carattere indicativo, è quella parte di zona residua o forestale particolarmente idonea per tutte le attività ricreative quali ad esempio passeggiate, attività sportive all'aperto, riposo e svago, e più in generale con una funzione di ristoro.

Nella zona ricreativa sono permesse le costruzioni e le installazioni complementari a tale tipo di utilizzazione sempreché le stesse siano vincolate al luogo, nel rispetto delle legislazioni federali e cantonali in vigore.

### **Art. 34 Sorgenti**

Fino all'approvazione da parte del Consiglio di Stato del piano di protezione di dettaglio della captazione esistente, valgono le norme ORL no.516021, 1968. Per le zone di protezione valgono le seguenti disposizioni:

- per la zona di captazione (zona I) è proibita qualsiasi costruzione ed utilizzazione del suolo;
- per la zona di protezione intensiva ( zona II) è proibita qualsiasi costruzione e sono solo permesse attività inerenti allo sfruttamento agricolo forestale o installazioni di attrezzature che non provocano pericolo per le acque (es. campo da tennis);
- per la zona di protezione estensiva ( zona III) è permessa un'edificazione estensiva sempre che la stessa sia servita da una rete di canalizzazioni confacente nell'ambito del P.G.C.

### **Art. 35 Monumento naturale**

Il monumento naturale segnato sul piano ha carattere indicativo.

È proibito qualsiasi intervento che possa modificare lo stato fisico attuale.

Esso è:

MN Pozzo scavato dalle acque del torrente Efra, sulla viva roccia presso la strada cantonale.

### **Art. 36 Monumenti culturali**

I beni culturali segnalati nel piano sono:

- MC 1 Chiesa parrocchiale di San Bernardo
- MC 2 Affresco sulla casa Marci
- MC 3 Forno pubblico della frazione di Torbola
- MC 4 Cappelle della Via Crucis

Qualsiasi intervento sui monumenti e le loro adiacenze dev'essere sottoposto preliminarmente alla Commissione cantonale dei beni culturali (CBC).

In tutti i casi sono vietati quegli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità degli stessi.

**Art. 37 Depositi**

Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere salvo nelle zone appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le Autorità cantonali competenti.

**Art. 38 Campeggi**

L'eventuale formazione di campeggi deve rispettare gli obiettivi del PR.

Devono inoltre essere ossequiate tutte le disposizioni che regolano la materia ed in particolare la legislazione contro l'inquinamento delle acque.

Possono essere emanate disposizioni particolari per ciò che riguarda la funzionalità del campeggio.

*Oss: questo articolo è in contrasto con la più recente legislazione vigente (vedasi legge cantonale sui campeggi del 26.1.2004)*

**Art. 39 Estrazioni**

Per l'apertura di nuove zone di estrazione deve essere allestito preliminarmente un piano di sfruttamento e di sistemazione (degli accessi, del materiale di scarto, del luogo di estrazione ecc.).

Nuove estrazioni possono essere aperte solo nella zona residua appositamente segnalata; le stesse non devono essere in conflitto con le zone di protezione e il loro esercizio non deve procurare pericoli per le persone e le cose, né essere fonte di immissioni moleste eccessive per le zone edilizie.

Restano riservate le competenze e le disposizioni stabilite dalle legislazioni federali e cantonali in materia.

## **B. PIANO DELLE ZONE**

### **Art. 40 Finalità**

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

### **Art. 41 Elenco delle zone edificabili**

Sono stabilite le seguenti zone edificabili:

Zona del nucleo tradizionale	NV
Zona residenziale estensiva 2 piani	R2
Zona edificabile residenziale d'interesse comunale	ZEIC
Zona residua	--

### **Art. 42 Tabella indicativa delle disposizioni di base per le zone**

<b>ZONE</b>	<b>NV</b>	<b>R2</b>
No. dei piani abitabili massimo	3	2
Altezza massima dei fabbricati (ml)	10.00	6.00
Indice di sfruttamento massimo (I.s.)	---	0.3
Indice di occupazione massimo (I.o.)	---	30%
Distanze da confine verso il fondo privato	vedi art.43	vedi art.14
Copertura con tetti piani	no	no
Artigianato molesto	no	no
Artigianato poco molesto	no	no
Artigianato non molesto	sì	sì
Grado di sensibilità ai rumori	II	II

## **Art. 43 Zona del nucleo tradizionale NV**

1. Comprende gli agglomerati tradizionali di Cantone, Cima alla Motta, Efra, Piè della Motta e Torbola ed è segnata sul piano con colore marrone.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti o trasformazioni devono adattarsi all'aspetto tradizionale del nucleo.

Sono ammessi contenuti prevalentemente residenziali cui possono essere affiancati contenuti commerciali, artigianali o di servizio non molesti.

Vale il grado di sensibilità II ai rumori.

2. In particolare valgono le seguenti regole:

- tetto a falde con copertura in piodo o in tegole di cemento ondulate tipo Redland, grigio scuro;
- la pendenza del tetto dovrà essere compresa fra il 60% e il 100%;
- non sono permessi interventi nei tetti ad eccezione dei comignoli;
- aperture di tipo tradizionale (prevalenza dell'altezza sulla larghezza e del pieno sul vuoto);
- le aperture possono essere munite di ante in legno (gelosie); non sono permesse chiusure con rolladen o simili;
- eventuali balconi con parapetti a ringhiera metallica devono presentare uno schema ad aste verticali; se in legno lo schema dovrà essere di tipo tradizionale;
- l'altezza massima degli edifici deve adeguarsi all'altezza dei fabbricati vicini e non deve comunque superare i ml. 10.00;
- non è permesso l'uso di materiali non idonei ad un opportuno inserimento ambientale quali lastre in eternit, lamiera, vetro-cemento, lastre traslucide ecc; (*amianto è materiale nel frattempo vietato per legge*)
- possono essere imposte condizioni particolari circa l'impiego di materiali, tinteggi e la formazione dei tetti;
- per i posteggi valgono le norme dell'art. 49. Qualora tuttavia la formazione dei posteggi dovesse risultare in contrasto con i criteri di conservazione del nucleo, il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, potrà vietarne l'esecuzione imponendo ai proprietari il versamento del contributo per posteggi mancanti giusto l'art. 49.

3. Valgono le seguenti distanze:

- a confine se non vi sono aperture, altrimenti a ml. 1.50 da confine su fondo aperto;
- minimo m. 3.00 verso un edificio senza aperture;
- minimo m. 4.00 verso un edificio con aperture;
- è ammessa la contiguità.

Deroghe alle distanze sopra menzionate potranno essere concesse unicamente con l'accordo scritto del confinante.

Il Municipio ha la facoltà di imporre degli allineamenti o di concedere deroghe per quanto riguarda la distanza da strade, piazze, posteggi pubblici ecc.

#### **Art. 44 Zona residenziale estensiva 2 piani R2**

Comprende tutta la zona segnata sul piano con colore rosa

E' permessa la costruzione di abitazioni, alberghi, ristoranti.

Possono essere installate unicamente aziende artigianali non moleste.

I contenuti residenziali e alberghieri devono essere prevalenti rispetto ad eventuali altri contenuti.

Vale il grado di sensibilità II ai rumori.

L'indice di sfruttamento massimo è 0.3.

L'indice d'occupazione massimo è il 30 %.

Il numero dei piani ammesso è di 2.

L'altezza massima è di ml 6.00.

Il tetto deve essere a falde avente una pendenza minima del 50 %.

Sono escluse tutte le costruzioni con falde fino a livello del terreno naturale o sistemato.

Sono ammesse coperture in piode, tegole di cemento ondulate tipo Redland, grigio scuro e tegole rosso-brune.

Per le distanze da confine valgono le norme dell'art.14.

Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art.49.

#### **Art. 44bis Zona edificabile residenziale d'interesse comunale ZEIC**

1. La ZEIC è stabilita ai sensi degli art. 85-92 LALPT.
2. Questa zona edificabile d'interesse comunale ha lo scopo di permettere la realizzazione degli obiettivi di sviluppo demografico e socio-economico del Comune, promuovendo in particolare la realizzazione di residenze primarie.
3. Il Comune può acquistarla oppure lasciarla in gestione ai proprietari se il perseguimento degli obiettivi di questo articolo può essere assicurato. In caso di acquisto delle superfici, il Comune potrà edificarvi in proprio o tramite terzi, oppure potrà vendere o mettere a disposizione le necessarie superfici in diritto di costruzione.
4. Quale premessa per l'edificazione in questa zona il Comune deve allestire un piano di quartiere ai sensi dell'art. 56 LALPT e del susseguente cpv. 5. Il Comune provvede a proprie spese all'elaborazione del piano di quartiere e della relativa proposta di parcellazione o di ripartizione in PPP.
5. Sono ammessi la residenza primaria, che deve essere prevalente, e attività di servizio compatibili con la residenza. Vale il grado di sensibilità II ai rumori.

Per l'edificabilità valgono le seguenti prescrizioni:

Indice di sfruttamento:	I.s. massimo = 0.6, ritenuto un I.s. minimo = 0.4
Altezza massima:	ml 7.50

Area verde minima : 40%  
Distanze da confine e fra edifici: ml 3.00 rispetto alle zone adiacenti; all'interno della ZEIC valgono le distanze della zona nucleo (art. 43); Il Municipio può autorizzare eccezioni giustificate attraverso il Piano di quartiere; non si applica il supplemento per maggiori lunghezze delle facciate.

Il Piano di quartiere deve prevedere

- a. l'inserimento della nuova zona residenziale quale unità territoriale chiaramente riconoscibile e quindi con un'identità propria;
- b. un assetto urbanistico (paesaggio) e un carattere architettonico (immagine) che permettano di valorizzare le peculiarità del sito (le componenti storiche, lo stato morfologico del terreno e altre componenti esistenti quali alberi, muri a secco e gli spazi verdi in genere);
- c. in generale il disegno degli spazi liberi in modo da formare con i volumi costruiti un insieme armonioso. Le costruzioni di cinta dovranno limitarsi a soluzioni che per dimensione e tipologia non interrompano e frammentino la continuità delle aree aperte;
- d. la conformazione finale del terreno il cui andamento originario non deve presentare scavi o rispettivamente riempimenti che ne stravolgano l'assetto originario. In questo senso particolare cura deve essere rivolta alla sistemazione delle aree marginali che devono tener conto delle specificità delle proprietà confinanti;
- e. un piano di lottizzazione conforme al nuovo assetto urbanistico;
- f. l'inserimento ortogonale o parallelo di tutti gli edifici rispetto all'andamento delle curve di livello del terreno oppure rispetto all'ortogonalità prevalente riscontrabile nel sovrastante nucleo di Cima della Motta;
- g. un concetto unitario e coerente nelle forme e nei materiali dei singoli volumi architettonici, in particolare per quanto attiene la caratterizzazione
  - delle aperture e del loro ritmo in facciata,
  - nell'impiego dei materiali in facciata (legno o pietrame a vista),
  - nella conformazione del tetto (semplici doppie falde con pendenza tradizionale oppure tetti piani) e nei materiali di copertura (piode o tegole di cemento scure);
  - nell'integrazione delle funzioni accessorie nello stabile principale; ev. eccezioni vanno motivate e precisate nel Piano di quartiere;
- h. una disposizione funzionale e ridotta all'essenziale degli accessi veicolari, delle aree di posteggio, delle percorrenze pedonali interne e degli altri spazi non costruiti arredati in duro.

Il Piano di quartiere deve pure prevedere la sistemazione e l'arredo urbanistico dei fondi da adibire a posteggio e ad area di svago, che devono caratterizzare l'entrata del comparto Cima della Motta (fmn. 172-175).

Il Municipio può prevedere un programma d'attuazione vincolante in cui sia specificata un'eventuale realizzazione a tappe.

6. I fondi della ZEIC sono ceduti in diritto di costruzione oppure venduti alle persone che ne fanno richiesta e che adempiono cumulativamente le condizioni stabilite dall'art. 87 cpv. 1 LALPT. Nei primi 15 anni successivi alla cessione o vendita, l'alienazione di un'abitazione situata nella ZEIC è possibile solamente con l'approvazione del Municipio, che l'accorderà ove il nuovo proprietario adempia le condizioni previste per la prima assegnazione.
7. Il Comune ha diritto di ricupera risp. di prelazione sui fondi ceduti ai sensi dell'art. 91 LALPT.
8. Il Comune emana un regolamento della ZEIC ai sensi dell'art. 92 LALPT.

#### **Art. 45 Territorio fuori delle zone edificabili**

1. Comprende tutto il territorio giurisdizionale del Comune non definito come zona edificabile dal piano delle zone.
2. L'utilizzazione del suolo è disciplinata dalle norme di attuazione del piano del paesaggio e dal diritto cantonale di applicazione.
3. L'edificabilità, riservate le eventuali ulteriori limitazioni previste dalle norme di attuazione del piano del paesaggio, è disciplinata dall'art. 24 LPT e dalla legislazione cantonale d'applicazione.

### **C. PIANO DEL TRAFFICO**

#### **Art. 46 Strade**

Le strade previste dal piano regolatore si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- strada principale
- strada di quartiere (*o strada di servizio*)

Il tracciato della nuova strada ha carattere indicativo e l'esatta ubicazione sarà precisata nell'ambito dei progetti esecutivi.

#### **Art. 47 Percorsi pedonali**

I percorsi pedonali previsti dal piano regolatore sono di due tipi:

- interni
- esterni (sentieri)

Il tracciato dei nuovi percorsi pedonali ha carattere indicativo e l'esatta ubicazione sarà precisata nell'ambito dei progetti esecutivi.

#### **Art. 48 Accessi**

Gli accessi a strade e piazze pubbliche non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione.

Di regola l'accesso diretto è permesso solo su strade collettrici e di quartiere.

Il Municipio può preavvisare delle eccezioni per accessi sulle strade principali (cantionali). Resta riservato il giudizio delle competenti autorità cantonali.

Di regola, autorimesse con accessi direttamente sulle strade pubbliche o aperte al pubblico devono essere ubicate ad una distanza minima di ml 5.50 dal limite esterno del campo stradale o marciapiede.

Di regola, le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%. Tra il limite esterno del campo stradale o marciapiede e l'inizio della rampa deve esserci una piazzola di almeno 4 ml di profondità (lunghezza) con pendenza massima del 2%.

Qualora per motivi tecnici, le disposizioni precedenti non possono essere rispettate, il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe o imporre una diversa ubicazione dell'edificio, sempre restando il principio del rispetto delle linee di arretramento.

#### **Art. 49 Autorimesse e posteggi**

Per costruzioni, ricostruzioni e trasformazioni è obbligatoria la formazione di posteggi per autoveicoli dimensionati secondo le norme VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada).

In particolare:

- 1 posto auto per ogni appartamento ritenuto un minimo di 1 posto auto per ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore;
- 1 posto auto ogni 30 mq di superficie utile lorda per negozi e 40 mq di superficie utile lorda per uffici;
- per artigianato, industrie, laboratori il numero di posteggi dovrà essere determinato caso per caso in proporzione al personale occupato nell'azienda. Di regola vale la norma di 1 posto auto per addetto;
- 1 posto auto per ogni 8 mq di superficie utile lorda o ogni 4 posti a sedere per esercizi pubblici quali ristoranti o bar;
- 1 posto auto per ogni camera per alberghi e pensioni.

Nel caso di esercizi pubblici misti, cioè che comprendono le due categorie sopra descritte, il computo del numero di posteggi od autorimesse deve essere fatto in senso cumulativo.

Per tutti gli altri casi fanno stato le norme VSS.

Deroghe alle norme sopra menzionate possono essere concesse dal Municipio qualora la formazione dei posteggi o autorimesse risultasse tecnicamente impossibile.

In tale 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.

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

### **Art. 50 Attrezzature e edifici d'interesse pubblico AP-EP**

La zona definita per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico comprende tutte le aree segnate sul piano con colore verde, rispettivamente grigio.

Sono ammesse le costruzioni a carattere pubblico quali uffici amministrativi, chiesa, impianti tecnologici, ecc.

Per i seguenti oggetti qualificati quali edifici pubblici vale il grado di sensibilità II ai rumori: Casa comunale, Chiesa e servizi pubblici.

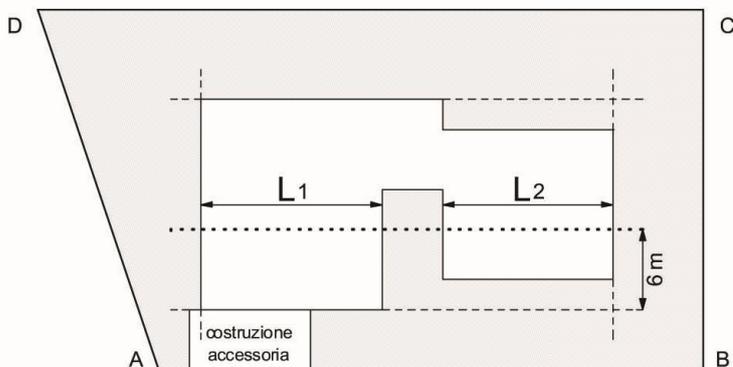


SCHIZZI ILLUSTRATIVI

Art. 14.2

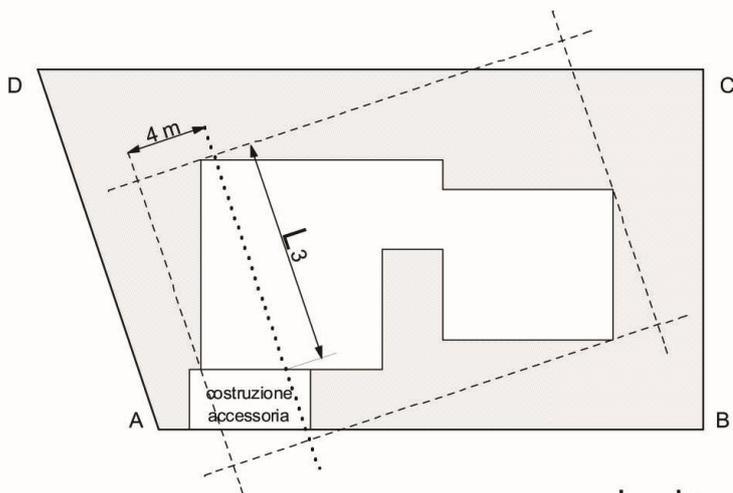
Lunghezza delle facciate

Per il calcolo della distanza da confine si considera quale lunghezza della facciata, la misura del lato (parallelo al confine) del rettangolo che circoscrive l'edificio. Tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i ml. 6,00.



Lunghezza facciata per il lato A-B :

$$L = L_1 + L_2$$



Lunghezza facciata per il lato A-D:

$$L = L_3$$

Analogamente si procederà per gli altri lati della parcella.



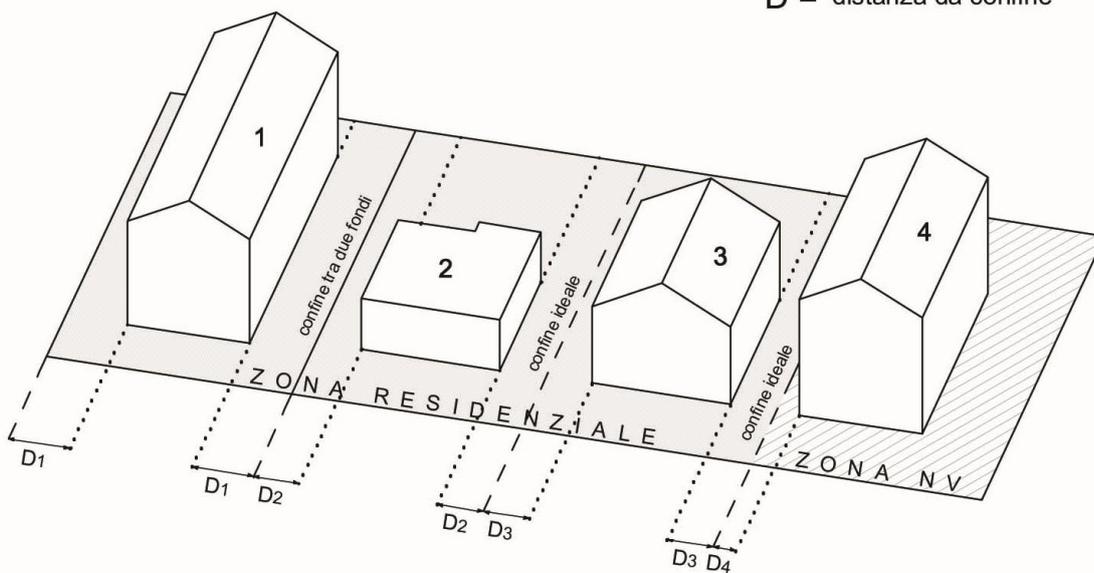
## SCHIZZI ILLUSTRATIVI

### Art. 15

#### Distanze tra edifici

Per determinare la distanza tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale.

D = distanza da confine





**architettura  
urbanistica  
territorio  
economia**

tel +41 91 825 82 21  
fax +41 91 825 82 22

ch-6780 airolo - via stazione /cp 01  
ch-6501 bellinzona - viale stazione 9 /cp 2150

info@studiohabitat.ch  
www.studiohabitat.ch



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI FRASCO

**approvate dal Consiglio di Stato con ris. no. 7674 il 23 dicembre 1980**

### SUCCESSIVE MODIFICHE (Revisioni parziali):

<b>approvate dal Consiglio di Stato con ris. no. 3075</b>	<b>il 21 giugno 1983</b>
<b>approvate dal Consiglio di Stato con ris. no. 4209</b>	<b>il 27 agosto 1997 (EFZE)</b>
<b>approvate dal Consiglio di Stato con ris. no. 4720</b>	<b>il 16 settembre 1997 (EFZE)</b>
<b>approvate dal Consiglio di Stato con ris. no. 2201</b>	<b>il 5 aprile 2011</b>

***Varianti d'adeguamento alla ris. no. 2201 in corso di elaborazione***

FBP/FP/sg

209-NAPR Frasco\_1104-CdS-all(2)

**francesca pedrina**

architetto ethz reg-a sia otia  
pianificatrice ethz-nds reg-a fsu

**fabio pedrina**

economista lic. oec publ.  
pianificatore ethz-nds reg-a fsu