

# Piano regolatore Intersezionale del Comune di Capriasca



Abbreviazioni.....	6
0. Abbreviazioni.....	6
TITOLO I. NORME INTRODUTTIVE .....	9
Art. 1 Definizione.....	9
Art. 2 Scopi.....	9
Art. 3 Durata.....	9
Art. 4 Componenti.....	10
TITOLO II. NORME EDIFICATORIE GENERALI .....	11
CAPO I CONCETTI DI BASE E DEFINIZIONI.....	11
Art. 5 Edificabilità dei fondi.....	11
Art. 6 Definizioni diverse.....	11
Art. 7 Inserimento nel contesto.....	12
Art. 8 Frazionamento di fondi nelle zone edificabili.....	12
Art. 9 Beni archeologici .....	13
Art. 10 Piccole costruzioni e costruzioni accessorie (annesse).....	13
Art. 11 Molestia.....	13
CAPO II. DISTANZE .....	15
Art. 12 Distanze in generale.....	15
Art. 13 Aperture e corpi sporgenti verso strade e piazze.....	17
Art. 14 Edifici ed impianti sotterranei.....	17
Art. 15 Piscine.....	17
Art. 16 Deroga per risanamento energetico.....	17
CAPO III. ALTEZZE.....	19
Art. 17 In generale.....	19
Art. 18 Deroghe per terreni in forte pendenza.....	19
Art. 19 Corpi tecnici sul tetto.....	20
CAPO IV. OPERE ESTERNE.....	21
Art. 20 Sistemazione del terreno in generale.....	21
Art. 21 Opere di sistemazione esterna.....	21
Art. 22 Opere di cinta e di sostegno a confine.....	22
Art. 23 Canalizzazioni.....	23
Art. 24 Aree di svago.....	23
Art. 25 Manufatti speciali.....	24
Art. 26 Stalle, pollai, porcili e costruzioni simili.....	24
Art. 27 Manutenzione di edifici e fondi.....	25

Art. 28 Autorimesse, posteggi privati e aree di sosta.....	25
CAPO V. POSTEGGI PRIVATI E ACCESSI.....	27
Art. 29 Accessi.....	27
Art. 30 Costruzione di strade private.....	27
TITOLO III. NORME VARIE E FINALI.....	29
Art. 31 Commissione consultiva.....	29
Art. 32 Entrata in vigore.....	29
<u>NORME PARTICOLARI D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE per le sezioni di Cagiallo, Lopagno, Roveredo, Sala, Tesserete e Vaglio.....</u>	<u>30</u>
TITOLO I. NORME INTRODUTTIVE.....	30
Art. 1 Campo d'applicazione.....	30
Art. 2 Base legale.....	30
Art. 3 Componenti.....	30
TITOLO II. NORME PIANIFICATORIE PARTICOLARI.....	31
CAPO I. PRESCRIZIONI PER IL PAESAGGIO.....	31
Art. 4 Piano del paesaggio.....	31
Art. 5 Area forestale (FO).....	31
Art. 6 Zona agricola (AG).....	31
Art. 7 Zone di protezione della natura (ZPN) .....	31
Art. 8 Monumenti naturali (MN).....	32
Art. 9 Prati e pascoli secchi.....	33
Art. 10 Arretramento dai corsi d'acqua (zona riparia).....	33
Art. 11 Promozione delle specie vegetali indigene.....	34
Art. 12 Zone di protezione del paesaggio (ZPP) .....	34
Art. 13 Beni culturali protetti.....	35
Art. 14 Effetti della protezione.....	37
Art. 15 Contributo finanziario alla conservazione.....	37
Art. 16 Zone d'interesse archeologico (ZA).....	37
Art. 17 Zone esposte a pericoli naturali.....	38
Art. 18 Comprensorio di esercitazione militare.....	41
Art. 19 Zona di protezione delle sorgenti.....	41
Art. 20 Salvaguardia delle strade panoramiche.....	41
Art. 21 Salvaguardia dei punti di vista.....	42
Art. 22 Vincolo di non edificazione.....	42
Art. 23 Regolamentazione speciale della delimitazione verso l'area pubblica.....	42
Art. 24 Territorio senza destinazione specifica.....	43

CAPO II. PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI.....	44
Art. 25 Piano delle zone.....	44
Art. 26 Zone dei nuclei vecchi - NV.....	44
Art. 27 Zone di completamento dei nuclei vecchi - CNV.....	49
Art. 28 Zona del nucleo a destinazione artigianale "Segheria" - NArS.....	51
Art. 29 Zona residenziale molto estensiva - RME.....	51
Art. 30 Zona residenziale estensiva - RE.....	52
Art. 31 Zona residenziale estensiva con prescrizioni speciali - REs.....	52
Art. 33 Zona residenziale semi-estensiva - RSE.....	53
Art. 34 Zona residenziale media - RM.....	53
Art. 35 Zona residenziale media con prescrizioni speciali - RMs.....	54
Art. 36 Zona residenziale intensiva - RI.....	54
Art. 37 Zona residenziale intensiva con prescrizioni speciali - RIs.....	55
Art. 38 Zona residenziale intensiva soggetta a piano di quartiere - RI-PQ.....	55
Art. 39 Zona mista artigianale-commerciale e residenziale - ArCR.....	56
Art. 40 Zona artigianale - Ar.....	56
Art. 40 bis Zona artigianale - Ar (Molino di Sala).....	57
Art. 43 Zona di posteggio privata - PPriv.....	57
Art. 44 Zona a destinazione vincolata dell'Eremo di Santa Croce - DVE.....	57
Art. 45 Zone soggette a piano regolatore particolareggiato.....	57
Art. 46 Disciplinamento delle residenze secondarie.....	58
Art. 47 Zone esposte al rumore.....	58
CAPO III. PRESCRIZIONI PER ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO.....	60
Art. 48 Piano degli edifici e delle attrezzature d'Interesse pubblico.....	60
Art. 49 Zona per edifici di interesse pubblico - EP.....	60
Art. 50 Zona per attrezzature pubbliche - AP.....	64
Art. 51 Zona per edifici e attrezzature private di interesse pubblico - EPP / APP.....	65
CAPO IV. PRESCRIZIONI PER IL TRAFFICO.....	68
Art. 52 Piano del traffico.....	68
Art. 53 Strade.....	68
Art. 54 Linee d'arretramento e linee di costruzione.....	68
Art. 55 Percorsi pedonali e ciclopiste.....	69
Art. 56 Posteggi pubblici.....	69
Art. 57 Trasporti pubblici.....	71
Art. 58 Arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi.....	71

TITOLO III . NORMA FINALI.....	73
Art. 59 Entrata in vigore.....	73
<u>DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER ZONE SOGGETTE A PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO LA CUI PIANIFICAZIONE NON È ANCORA ENTRATA IN VIGORE - VERSIONE ADOTTATA DAL CONSIGLIO COMUNALE.....</u>	74
Art. 1 Nuclei Sala (PRP-NVS) e Bigorio (PRP-NVB).....	74
Art. 2 Comparto Stazione di Tesserete (PRP-ST).....	74
Art. 3 Comparto Santo Stefano (PRP-SS).....	75
<u>NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO DI ROVEREDO .....</u>	77
Art. 1 Delimitazione e oggetto di applicazione.....	77
Art. 2 Base legale.....	77
Art. 3 Obiettivi, scopi e principi.....	77
Art. 4 Componenti.....	77
Art. 5 Destinazione degli edifici.....	78
Art. 6 Prescrizioni per gli edifici soggetti a vincolo di mantenimento.....	78
Art. 7 Prescrizioni per le ricostruzioni e le nuove edificazioni.....	80
Art. 8 Costruzioni accessorie.....	81
Art. 9 Manufatti e spazi esterni.....	81
Art. 10 Posteggi.....	82
Art. 11 Grado di sensibilità al rumore.....	82
<u>REGOLAMENTO EDILIZIO DEL DEL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO DEL QUARTIERE DI ROBIANO (PP-QR).....</u>	83
Art. 1 Base legale.....	83
Art. 2 Perimetro.....	83
Art. 3 Obiettivi.....	83
Art. 4 Componenti.....	83
Art. 5 Destinazione degli edifici.....	83
Art. 6 Prescrizioni edificatorie.....	84
Art. 7 Sistemazione esterna.....	85
Art. 8 Posteggi e Accessi.....	86
Art. 9 Riordino fondiario.....	86
Art. 10 Strada pedonale.....	86

# Abbreviazioni

## 0. Abbreviazioni

CCS

Codice civile svizzero

CIAE

Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie

DLBN

Decreto legislativo sulla protezione delle bellezze naturali (abrogato)

RDLBN

Regolamento d'applicazione del decreto legislativo sulla protezione delle bellezze naturali (abrogato)

IE

Indice di edificabilità

ISOS

Inventario Svizzero dei siti degni di protezione

IVS

Inventario delle vie storiche

LAC

Legge di applicazione e complemento del CCS

LALPT

Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (abrogata)

LBC

Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali

LE

Legge edilizia cantonale

LM

Legge federale sull'esercito e sull'amministrazione militare

LPA

Legge federale sulla protezione dell'ambiente

LPT

Legge federale sulla pianificazione del territorio

LsT

Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (in vigore dal 1.1.2012)

OIF

Ordinanza federale sull'inquinamento fonico

OM

Ordinanza militare

OPT

Ordinanza federale sulla protezione del territorio

OSCA

Ordinanza sulla sistemazione dei corsi d'acqua

PGS

Piano generale di smaltimento

PR

Piano regolatore

PRP

Piano regolatore particolareggiato

RLALPT

Regolamento della LALPT (abrogato)

RLCFo

Regolamento della Legge cantonale sulle foreste

RLE

Regolamento d'applicazione della LE

RLsT

Regolamento della legge cantonale sullo sviluppo territoriale (in vigore dal 1.1.2012)

SEf

Superficie edificabile netta del fondo

VCE

Volume costruzione esterno



# TITOLO I. NORME INTRODUTTIVE

## Art. 1 Definizione

1. Il piano regolatore è lo strumento programmatico che organizza e disciplina le attività di incidenza territoriale nel comprensorio giurisdizionale del Comune di Capriasca, in funzione dei bisogni di sviluppo.

2. La base legale è costituita dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), dalle disposizioni cantonali in applicazione della stessa (LALPT e RLALPT) e dalla Legge edilizia cantonale (LE) col relativo regolamento d'applicazione (RLE),

## Art. 2 Scopi

1. Il piano regolatore:

- organizza razionalmente il territorio e lo sviluppo armonioso del Comune in modo che il suolo sia utilizzato con misura;
- realizza gli obiettivi ed i principi pianificatori fissati dalla legislazione federale, cantonale e dal Piano Direttore;
- predispone le basi per una razionale urbanizzazione, un'utilizzazione appropriata delle fonti di approvvigionamento ed una corretta protezione ambientale.

2. In particolare, il piano regolatore persegue i seguenti obiettivi:

- difesa dell'identità e della memoria storica
- riqualificazione dei nuclei
- densificazione delle zone edificabili
- attrattività escursionistica di ampio respiro e turismo di svago.
- valorizzazione del polo di Tesserete quale centro delle attività economiche, dei commerci e dei servizi.

## Art. 3 Durata

1. Il Piano regolatore ha una durata indeterminata ed è vincolante per ognuno.

2. Con l'approvazione del PR è concesso al Comune il diritto di espropriazione per l'acquisizione delle superfici e degli altri diritti necessari per la realizzazione delle opere di interesse pubblico previste nel Piano, segnatamente nel piano del traffico e nel piano degli edifici e attrezzature di interesse pubblico.

## **Art. 4 Componenti**

Le norme d'attuazione del PR si suddividono in norme generali, applicabili a tutto il territorio comunale, ed in norme particolari, valide per le singole sezioni.

Le componenti del PR, di portata vincolante e di portata indicativa, sono specificate per ogni singola sezione nelle rispettive norme particolari.

# **TITOLO II. NORME EDIFICATORIE GENERALI**

## **CAPO I CONCETTI DI BASE E DEFINIZIONI**

### **Art. 5 Edificabilità dei fondi**

1. Edifici o impianti possono essere costruiti o trasformati solo con la licenza edilizia rilasciata dal Municipio.

2. L'autorizzazione è rilasciata se:

- a. gli edifici o gli impianti sono conformi alla funzione prevista per la zona di utilizzazione e
- b. il fondo è urbanizzato.

Sono riservate le ulteriori condizioni previste dal diritto federale e cantonale.

3. Le eccezioni al requisito di cui alla precedente cfr. 2 lett. a nelle zone edificabili sono disciplinate dall'art. 72 LALPT.

4. Le eccezioni fuori dalle zone edificabili sono disciplinate dal diritto federale.

5. Competenze e procedura sono disciplinate dalla LE.

### **Art. 6 Definizioni diverse**

1. Sono applicabili le definizioni di indice di sfruttamento IS, indice di occupazione IO, superficie utile lorda SUL, superficie edificabile, superficie edificata, linea di arretramento e di costruzione, sistemazione esterna, distanze e altezze e modo di misurarle e, in generale, tutte le definizioni contenute nella legislazione cantonale, segnatamente nella LE e nella LALPT.

2. Per gli interventi su edifici esistenti si distingue fra riattamento, trasformazione, ricostruzione e ampliamento, che sono così definiti:

- per riattamento si intende il risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.
- per trasformazione si intende il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti.
- per ricostruzione si intende il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.
- per ampliamento si intende l'aumento della volumetria di un edificio esistente.

3. L'indice di edificabilità IE è il rapporto fra il volume fuori terra dell'edificio (m<sup>3</sup>) e la superficie edificabile netta (SEf-m<sup>2</sup>). Per volume fuori terra si intende la somma del volume dell'edificio (VE) e del volume di costruzione esterna (VCE), calcolati in base alla Norma SIA 416, senza considerare le parti di costruzione sotterranee.

4. L'area verde minima è il valore, espresso in percentuale tra l'area verde computabile e la superficie edificabile netta del fondo (SEf - m<sup>2</sup>).

5. Gli indici di sfruttamento, di occupazione e di edificabilità di un fondo possono venire utilizzati solo fino ad esaurimento degli stessi. Se un fondo viene frazionato, gli indici utilizzati sono riportati a carico della nuova particella, nella misura in cui eccedono l'utilizzazione massima ammessa per la porzione del fondo originario rimanente.

6. Il Municipio tiene il controllo degli indici, con apposito registro nel quale vengono iscritte le avvenute utilizzazioni, i trasferimenti, nonché tutte le altre iscrizioni previste dalla legge (art. 38b LE) e dalle presenti norme.

7. La lunghezza della facciata è la misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio.

Non vengono computati nella lunghezza della facciata:

- i corpi arretrati dalla facciata considerata, a profondità uguale o superiore a m 4.00.
- le costruzioni accessorie, contigue all'edificio principale.

## **Art. 7 Inserimento nel contesto**

1. Gli edifici e gli impianti devono essere inseriti in modo opportuno nel contesto paesaggistico ed edificato, in ossequio ai principi pianificatori prescritti dall'art. 3 LPT.

2. Nella relazione tecnica accompagnante i progetti devono essere illustrati i criteri materiali considerati per l'inserimento del progetto nel paesaggio.

3. I siti ed i paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone sono definiti nel piano 1:10'000 stabilito dal Consiglio di Stato. Gli interventi all'interno dei siti e dei paesaggi pittoreschi devono rispettare i disposti del Decreto legislativo del 16 gennaio 1940 sulla protezione delle bellezze naturali (DLBN, modificato il 22 giugno 1975) e del relativo regolamento d'applicazione (RDLBN).

## **Art. 8 Frazionamento di fondi nelle zone edificabili**

1. In caso di frazionamento di terreni nelle zone edificabili il Municipio può richiedere la presentazione di uno schema di edificazione riferito alla nuova sistemazione fondiaria che

si intende eseguire. Lo stesso dovrà contenere le indicazioni grafiche (in scala 1:1'000 o 1:500) inerenti l'ubicazione delle future costruzioni, nonché gli accessi ai singoli lotti.

2. La documentazione, in duplice copia, deve essere trasmessa al Municipio per esame ed osservazioni prima del frazionamento da parte del geometra.

## **Art. 9 Beni archeologici**

1. I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (LBC).

2. Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite della competente autorità cantonale (art. 15 cpv. 1 LBC).

Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (art. 15 cpv. 2 LBC).

3. Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite del competente ufficio cantonale (art. 15 cpv. 3 LBC).

## **Art. 10 Piccole costruzioni e costruzioni accessorie (annesse)**

1. Per piccole costruzioni e costruzioni accessorie (annesse) s'intendono edifici indipendenti, che comprendono solo superfici utili secondarie; le piccole costruzioni sono indipendenti, mentre le costruzioni accessorie sono annesse ad un altro edificio.

2. Le piccole costruzioni e le costruzioni accessorie devono inoltre soddisfare i seguenti requisiti:

a) non sono destinate all'abitazione o ad accogliere attività di produzione di beni o di servizi;

b) non sono alte più di m 3.00 alla gronda, rispettivamente m 4.00 al colmo, e non superino la lunghezza di m 10.00 per lato della particella, riservate eventuali deroghe concesse dal Municipio per posteggi coperti non chiusi lateralmente.

c) non sono moleste.

## **Art. 11 Molestia**

1. Si distinguono attività non moleste, poco moleste e moleste.

2. Per attività non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.
3. Per attività poco moleste si intendono tutte quelle che si svolgono solo di giorno, le cui eventuali immissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.
4. Attività con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

## CAPO II. DISTANZE

### Art. 12 Distanze in generale

#### 1. Distanza da confine

- a) La distanza da confine è la misura minima fra l'edificio ed il confine del fondo.
- b) Riservati i casi in cui siano fissate da linee di arretramento o di costruzione, le distanze minime dai confini sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione.

#### 2. Distanza tra edifici

- a) La distanza minima tra edifici su fondi contigui è uguale alla somma delle rispettive distanze dallo stesso confine. Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale.
- b) Per nuove costruzioni verso edifici, esistenti prima della pubblicazione del PR, ad una distanza inferiore a quella prescritta dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione, è applicabile la sola distanza da confine prevista dalle presenti norme, ritenuto in ogni caso una distanza minima di m 4.00 tra le due costruzioni.
- c) La distanza minima tra edifici non si applica tra edifici principali e piccole costruzioni e costruzioni accessorie (annesse).

#### 3. Casi particolari

- a) L'edificazione in contiguità o a confine è ammessa a condizione che:
  - non sia vietata dalle prescrizioni di zona
  - il proprietario del fondo contiguo, con dichiarazione da allegare alla domanda di costruzione, assuma l'impegno di rispettare la distanza minima tra edifici, ovvero la maggior distanza da confine, oppure di costruire in contiguità.
- b) Distanze dai confini inferiori ai minimi previsti dalle presenti norme, possono venire concesse dal Municipio unicamente se il proprietario del fondo contiguo, con dichiarazione da allegare alla domanda di costruzione, assume l'impegno di rispettare la distanza minima tra edifici, ovvero la maggior distanza da confine.
- c) In entrambi i casi, il vincolo viene riportato dal Municipio nel registro degli indici.

#### 4. Deroghe alla distanza da confine

In deroga alle norme sulle distanze da confine sono ammessi i seguenti interventi su edifici esistenti che non rispettano le distanze minime da confine, se non è intervenuto un frazionamento a ridurre le distanze e se sono rispettati tutti gli altri parametri edificatori.

- a) Edifici esistenti possono essere riattati o trasformati, mantenendo di conseguenza, senza aggravarlo, lo stato acquisito.
- b) Edifici esistenti possono essere sopraelevati fino ad un'altezza massima di m 9.00, nel rispetto delle altezze massime di zona; in questo caso deve essere rispettata la distanza di almeno m 4.00 verso un altro edificio principale; per edificazioni contigue la sopraelevazione può avvenire sul filo della contiguità.

c) Ampliamenti planimetrici di edifici esistenti sono possibili a condizione che la parte ampliata rispetti la distanza da confine stabilita dalle norme di zona.

Tali deroghe non possono essere concesse per piccole costruzioni e costruzioni accessorie (annesse).

5. Distanze per piccole costruzioni e costruzioni accessorie (annesse).

Le piccole costruzioni e le costruzioni accessorie possono sorgere:

a) a confine, se senza aperture, oppure ad una distanza minima di m 1.50.

b) Verso edifici esistenti, in contiguità o al minimo a m 3.00.

6. Distanza verso piazze e strade pubbliche e private ad uso pubblico o collettivo

a) La distanza verso strade o piazze con linee di arretramento o di costruzione è quella stabilita sui piani grafici.

b) La distanza verso strade o piazze senza siffatte linee è di almeno m 4.00 dal ciglio stradale o marciapiede.

c) La distanza dal ciglio dei sentieri è di almeno m 2.00.

d) Le linee di arretramento si applicano a tutte le costruzioni sia principali, sia secondarie; esse non si applicano ad edifici o impianti di piccola entità quali cinte, siepi, accessi, posteggi e pergole.

e) Le sopraccitate distanze non si applicano alle zone dei nuclei.

f) In casi particolari, il Municipio, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, e premesso che siano garantite le esigenze di sicurezza del traffico veicolare e pedonale, può concedere una deroga alle distanze minime di cui alle precedenti lettere.

7. Distanza dal bosco

a) La distanza minima è di m 10.00.

b) Deroghe fino ad una distanza minima di m 6.00 possono essere concesse dal Municipio, con il consenso dell'autorità cantonale; si applicano i principi di cui all'art. 13 RLCFo.

8. Distanze dai corsi d'acqua

a) Al fine di garantire la protezione contro le piene e il mantenimento delle funzioni naturali delle acque, tutte le costruzioni (edifici, impianti, muri di cinta e di sostegno), compatibilmente con le destinazioni di zona, così come le modifiche dello stato del terreno, devono rispettare le linee che delimitano lo spazio riservato ai corsi d'acqua stabiliti dal Piano delle zone.

In assenza di siffatte linee gli interventi lungo ogni lato dei corsi d'acqua dovranno rispettare le disposizioni transitorie della modifica del 4 maggio 2011 dell'OPAc, vale a dire un arretramento di:

- 8 metri in aggiunta alla larghezza del fondo dell'alveo esistente, per i corsi d'acqua il cui fondo dell'alveo non supera i 12 metri di larghezza;

- 20 metri per i corsi d'acqua con un dono dell'alveo di larghezza superiore ai 12 metri.

b) Lo sfruttamento dello spazio riservato alle acque è regolato dall'art. 41c dell'OPAc;



c) Valgono inoltre le prescrizioni specifiche riguardanti gli elementi naturali progetti, le zone di protezione della natura e le zone di protezione del paesaggio.

### **Art. 13 Aperture e corpi sporgenti verso strade e piazze**

1. Le finestre e ogni altra apertura in confine della strada pubblica non possono essere munite di serramenti che si aprono sulla stessa se non all'altezza di m 4.50.

2. Corpi sporgenti (gronde, balconi, pensiline) verso strade e piazze possono essere costruiti ad un'altezza di almeno m 4,50 dal campo stradale, ritenuta una sporgenza massima ammessa sullo stesso di m 0.90.

3. Deroghe possono venire concesse dal Municipio verso strade e piazze comunali, in presenza di valori storici ed architettonici meritevoli di salvaguardia, e in particolare per edifici situati nella zona dei nuclei.

### **Art. 14 Edifici ed impianti sotterranei**

1. Una costruzione è considerata sotterranea quando essa non sporge oltre m 1.50 dal filo del terreno sistemato.

2. Devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

a) Verso fondi privati: fino a confine

b) Verso l'area pubblica: valgono le distanze previste per gli edifici principali

c) Verso il bosco ed i corsi d'acqua: valgono le distanze previste per gli edifici principali.

### **Art. 15 Piscine**

1. Le piscine all'aperto, interrate o fuori terra, devono distare almeno m 1.50 dai confini.

2. Le piscine al coperto sono considerate come costruzioni principali e dovranno essere rispettate le distanze previste dalle norme di zona.

### **Art. 16 Deroga per risanamento energetico**

1. Le deroghe alle distanze, come pure alle altezze e al computo degli indici, intese a favorire l'efficienza energetica degli edifici, sono stabilite nella Legge edilizia e dal relativo regolamento.

2. Restano riservate le disposizioni particolari, quali le linee di costruzione o la salvaguardia delle caratteristiche architettoniche degli edifici nei nuclei e di quelli protetti

quali beni culturali.

## **CAPO III. ALTEZZE**

### **Art. 17 In generale**

1. L'altezza di un edificio (vedi art. 40 LE) si intende quale misura massima, misurata dal filo del terreno sistemato al punto più alto del filo superiore della gronda o del parapetto.
2. L'altezza al colmo si intende quale misura massima, misurata dal filo del terreno sistemato (vedi art. 41 LE) al punto più alto del tetto.
3. Nel caso di edifici su terreni in pendio, che si sviluppano a gradoni sulla verticale, l'altezza è misurata per ogni singolo edificio, alla condizione che si verifichi tra i corpi situati a quote diverse, una rientranza di almeno m 12.
4. Nel caso di edifici contigui l'altezza massima deve essere rispettata da ogni singolo edificio.
5. Nel caso della creazione di rampe e di piazzali d'accesso ad autorimesse o a locali sotterranei, l'altezza dell'edificio non è misurata dalla trincea scavata nel terreno, bensì dal terreno sistemato al servizio della costruzione, a condizione che la trincea si sviluppi su un fronte non superiore alla metà della lunghezza della relativa facciata.
6. La differenza d'altezza fra il terreno sistemato ed il terreno naturale superiore a m 1.50, è conteggiata nell'altezza dell'edificio. Verso gli edifici, la profondità del terrapieno, misurata dal ciglio dello stesso, dovrà essere di almeno m 3.00.

### **Art. 18 Deroghe per terreni in forte pendenza**

1. Nel caso di terreni con forte pendenza nelle zone residenziali RME, RE, RSE, RM, e RI, comprese quelle da queste derivate con prescrizioni particolari o soggette a piano di quartiere, come pure nelle zone R2 e R3 (Bidogno), può essere concessa una maggior altezza per la facciata a valle fino a:
  - per fondi con pendenza tra il 30% ed il 60%: m 1.50
  - per fondi con pendenza oltre il 60%: m 2.00.
2. Condizione per l'ottenimento della deroga è la presentazione di almeno una sezione del terreno in corrispondenza del previsto edificio, con l'indicazione delle quote assolute, allestito dal geometra ufficiale.

## **Art. 19 Corpi tecnici sul tetto**

1. Sono ammessi, oltre all'altezza massima prevista per la zona, unicamente quei locali e corpi sporgenti destinati al servizio dell'edificio e dell'impiantistica.

Ad esempio sono considerati tali i vani per scale di accesso al tetto, torrini per ascensori, comignoli, collettori solari, uscite di sicurezza e simili.

2. Essi devono essere dimensionati in base alle effettive necessità, e in ogni caso non possono superare un'altezza massima di m 3.00 e occupare una superficie superiore al 20% di quella dell'edificio. La limitazione di superficie non si applica ai collettori termosolari e fotovoltaici.

3. Sono altresì di principio ammesse le installazioni che rispondono a bisogni di utilità pubblica riconosciuta, come ad esempio le sirene d'allarme della protezione civile, le antenne delle telecomunicazioni, ecc."

## **CAPO IV. OPERE ESTERNE**

### **Art. 20 Sistemazione del terreno in generale**

1. La sistemazione del terreno dev'essere intesa come intervento che non ne altera in modo sostanziale l'andamento naturale.
2. La sistemazione del terreno può essere ottenuta con la formazione di muri di sostegno o di terrapieni di un'altezza non superiore a m 1,50; la possibilità di tali modifiche è data unicamente nei terreni in pendenza, per facilitare la realizzazione di accessi veicolari e pedonali e per un raccordo del terreno con gli edifici, così da consentire la misura della loro altezza conformemente agli art.i 40 e 41 Legge edilizia cantonale.
3. Possono essere imposte le misure necessarie al fine di un corretto inserimento nel paesaggio, in particolare per ciò che concerne le modifiche del terreno naturale, il colmataggio di avvallamenti, depressioni, piantagioni.

### **Art. 21 Opere di sistemazione esterna**

1. I muri della sistemazione esterna devono essere limitati alle opere necessarie ad un corretto inserimento dell'edificio nel terreno, conformemente a quanto enunciato dall'art. 20 NAPR.
2. La sistemazione delle scarpate con elementi prefabbricati va considerata come muro di sostegno se la pendenza è uguale o superiore al 100%.
4. Tra un muro di sostegno o di controriva di altezza superiore a m 3.50 a monte e un edificio a valle devono essere osservate le seguenti distanze:
  - m 3.00 se l'edificio è senza aperture
  - m 4.00 se l'edificio ha aperture.Restano riservate le distanze verso i confini e verso l'area pubblica.
5. Dove non altrimenti prescritto, nella fascia di terreno tra la linea di arretramento e il confine stradale, onde evitare fronti continui di più posteggi aperti verso l'area pubblica, il Municipio può negare l'approvazione di tali infrastrutture.
6. Per il resto sono applicabili le disposizioni della Legge edilizia cantonale e del relativo Regolamento d'applicazione, concernenti la sistemazione del terreno.

## **Art. 22 Opere di cinta e di sostegno a confine**

### 1. In generale

- a) Le opere di cinta, di qualunque natura e consistenza, possono sorgere a confine con il fondo privato e, se non ne deriva pericolo per la circolazione, con l'area pubblica. Tali opere non sono tenute quindi a rispettare limiti di arretramento fissati dal PR.
- b) Lungo le strade cantonali valgono pure, se più restrittivi, i disposti della legge sulle strade.

### 2. Verso piazze e strade ad uso pubblico

- a) Dove non diversamente prescritto, le opere di cinta a elementi pieni ed i muri di sostegno a confine con piazze e strade cantonali, comunali, consortili e private ad uso pubblico o collettivo non devono superare l'altezza massima di m 1.50 dalla quota del livello stradale. Queste opere possono essere sormontate da reti, inferriate e siepi vive con un'altezza massima di m 1.00.
- b) Per una migliore integrazione nel paesaggio delle opere di sostegno del terreno, il Municipio può concedere delle deroghe all'altezza massima delle cinte e dei muri di sostegno a confine verso l'area pubblica nel caso di sistemazione di terreni con pendenza media superiore al 60% e nelle zone dei nuclei.
- c) Ai fini di una migliore armonizzazione tra manufatti appartenenti allo stesso contesto spaziale, il Municipio può imporre determinate soluzioni architettoniche e costruttive per l'esecuzione dei muri di cinta e di sostegno, ad esempio per quanto riguarda i materiali impiegati, le modalità di esecuzione dei muri in sasso, le aperture nei muri e le modalità di finitura del filo superiore dei muri.
- d) Nel caso di sovrapposizione di muri esistenti, devono essere utilizzati gli stessi materiali e lo stesso sistema costruttivo. In caso contrario, come pure nel caso di sostegni costituiti da elementi prefabbricati con pendenza superiore al 100%, deve essere mantenuta una distanza dal muro di cinta uguale all'altezza del manufatto sovrastante.
- e) Opere di cinta e di sostegno previste a confine con strade di cui il PR prevede un allargamento potranno essere eseguite a titolo precario. Il proprietario non ha tuttavia diritto di indennizzo alcuno per la rimozione e il rifacimento del manufatto all'esecuzione delle opere di allargamento stradale. Il Municipio può richiedere l'iscrizione a RF della convenzione.
- f) Per la salvaguardia della visuale e della sicurezza del traffico il Municipio ha la facoltà di imporre misure più restrittive, in particolare di limitare l'altezza, stabilire arretramenti o imporre il materiale delle opere.

### 3. Verso confini di fondi situati in zone edificabili

- a) Le opere di cinta e/o di sostegno verso fondi situati in zone di edificabili non devono superare l'altezza di m 1.50.
- b) Se i fondi confinanti non sono allo stesso livello, l'altezza è misurata dalla quota del terreno più elevata.
- c) Oltre quest'altezza sono ammessi unicamente reti, inferriate e siepi vive, fino ad

un'altezza massima superiore di m 1.00.

4. All'interno delle linee d'arretramento e nel rispetto delle distanze da confine, i muri di sostegno possono avere un'altezza maggiore; in tal caso sono considerati come costruzioni e devono rispettare tutte le relative condizioni.

## **Art. 23 Canalizzazioni**

1. Lo smaltimento delle acque, siano esse luride, meteoriche o sorgive, deve essere conforme

- alla legislazione, ai piani di protezione e alle direttive federali, cantonali e comunali e alle altre normative in materia.
- al piano generale di smaltimento (PGS).

2. In linea di principio, e in assenza di diverse disposizioni del PGS, le acque meteoriche e sorgive devono essere rimesse per l'infiltrazione nel sottosuolo.

## **Art. 24 Aree di svago**

1. I fondi sui quali vengono edificati stabili plurifamigliari con più di 5 unità, ad esclusione di quelli situati nelle zone dei nuclei, devono essere provvisti di sufficienti aree private di svago e gioco per bambini, da inserire all'interno dell'area verde prevista dalle normative di zona.

2. La superficie minima delle aree di svago deve raggiungere il 15% della SUL; ove fosse possibile, devono essere create aree di svago che servono contemporaneamente più stabili d'abitazione.

3. Nel caso in cui la formazione di aree di svago risulti oggettivamente impossibile, o qualora nelle vicinanze del fondo è prevista la realizzazione di un'area di svago pubblica, il Municipio può derogare all'obbligo sopraccitato, imponendo al richiedente il pagamento di un contributo sostitutivo, da destinare alla formazione di aree di svago pubbliche.

4. L'ammontare del contributo deve essere pari al 25% del costo di costruzione della teorica area di svago privata, compreso il valore del terreno; esso deve essere fissato nella licenza edilizia.

## **Art. 25 Manufatti speciali**

2. Laddove ammessi, i collettori termosolari e fotovoltaici devono essere integrati nell'architettura dell'edificio. In particolare devono essere rispettati i seguenti criteri di inserimento:

- i collettori devono essere raggruppati in un campo unico o in più campi uguali, con forme regolari e compatte, disposti in ordine;

- la colorazione del materiale del telaio e del rivestimento del pannello deve avere un contrasto cromatico possibilmente ridotto rispetto al materiale di copertura del tetto;

- sui tetti a falde i collettori vanno posati complanari con le falde, rispettando i limiti del colmo e della gronda ed evitando le sporgenze; tutte le tubazioni e condotte vanno posate sotto la copertura del tetto;

- sui tetti piani i collettori devono essere arretrati rispetto ai bordi e rispettare il parallelismo delle facciate;

- la posa di strutture di supporto per collettori direttamente sul terreno, separate dagli edifici, va valutata caso per caso, in considerazione della sensibilità paesaggistica del sito e degli impatti sui terreni circostanti.

3. Per il resto sono applicabili le direttive cantonali in materia.

## **Art. 26 Stalle, pollai, porcili e costruzioni simili**

1. Non è ammessa la costruzione di stalle, pollai, porcili e simili all'interno dell'abitato o nelle immediate vicinanze di edifici di abitazione o di uso collettivo.

2. Nelle zone che conservano un carattere rurale il Municipio può autorizzare la costruzione di nuovi pollai e conigliere ad uso familiare a condizione che essi abbiano un aspetto decoroso e che non rechino molestia alle abitazioni circostanti.

3. La loro ubicazione deve essere il più lontano possibile dalle costruzioni esistenti e dalle proprietà pubbliche.

4. L'autorizzazione non solleva il beneficiario da una corretta manutenzione e pulizia.

5. Per casi esistenti al momento dell'entrata in vigore del PR o per nuove costruzioni che non hanno un aspetto decoroso, oppure nel caso di fondati reclami in merito ad esalazioni o rumori molesti, il Municipio, previa diffida, può ordinare la soppressione oppure imporre le



misure opportune ad eliminare gli inconvenienti lamentati.

## **Art. 27 Manutenzione di edifici e fondi**

1. I fondi devono essere tenuti puliti.

I proprietari di edifici e fondi devono garantirne in particolare una manutenzione regolare, la sicurezza e la salubrità.

2. In caso d'inadempienza il Municipio, previa diffida e riservata la procedura di contravvenzione, può provvedere agli interventi di manutenzione necessari e prendere le misure necessarie affinché quanto sopra prescritto venga rispettato, caricandone le spese al proprietario interessato.

## **Art. 28 Autorimesse, posteggi privati e aree di sosta**

1. Per costruzioni, ricostruzioni e riattazioni è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionate secondo le norme VSS (edizione in vigore al momento dell'inoltro del progetto), nelle seguenti quantità minime.

- Abitazioni monofamiliari: 1 posto-auto ogni m<sup>2</sup>100 di superficie utile lorda o frazione, al minimo 2 posti-auto per casa;
- Abitazioni in edifici plurifamiliari: 1 posto auto per appartamento; per appartamenti superiori a m<sup>2</sup> 100, 1 posto-auto ogni m<sup>2</sup> 100 di superficie utile lorda o frazione; per edifici con più di 4 appartamenti, è richiesto un supplemento del 10% per ospiti, ritenuto un minimo di 1 posto-auto supplementare;
- Uffici e negozi: 1 posto-auto ogni 50 m<sup>2</sup> di SUL o frazione superiore
- Artigianato: 1 posto-auto ogni 2 addetti
- Esercizi pubblici
- ristoranti, osterie: 1 posto-auto ogni 4 posti a sedere
- caffè, bar: 1 posto-auto ogni 2.5 posti a sedere
- alberghi, pensioni: 1 posto-auto ogni camera
- Scuole: 1 posto-auto ogni aula di classe
- Sale di spettacolo: 1 posto-auto ogni 15 posti a sedere
- Strutture socio-sanitarie: 1 posto-auto ogni 8 posti-letto
- Per gli altri casi speciali si rimanda alle norme VSS 641.050.

2. Posteggi eccedenti le quantità minime calcolate come al cpv. 1, sono concessi solo se le condizioni di agibilità e di viabilità delle strade d'accesso lo permettono.

3. Deroghe o eccezioni possono venir concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi è tecnicamente impossibile.

4. Nei casi in cui al cpv. 3 e dove la formazione di posteggi non è ammessa il Municipio

impone un contributo nella misura del 25% della spesa presumibilmente necessaria per la formazione di posteggi pubblici (incluso il costo del terreno)

## **CAPO V. POSTEGGI PRIVATI E ACCESSI**

### **Art. 29 Accessi**

Gli accessi su strade e piazze pubbliche devono permettere una buona visibilità e non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione.

Sono in particolare stabilite le disposizioni seguenti:

- a) Autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di 5.50 m dal ciglio stradale, compreso il marciapiede.
- b) Di regola le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%.
- c) Tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno m 5.00 dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%.
- d) Muri di cinta, di sostegno, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visuale.
- e) Di regola non verranno autorizzati accessi privati sulle strade cantonali. Deroghe vengono concesse dove accessi ad altre strade sono tecnicamente impossibili. In ogni caso, è riservata l'applicazione della Legge sulla costruzione, manutenzione e sull'uso delle strade cantonali.

### **Art. 30 Costruzione di strade private**

1. La costruzione di strade private di accesso ad uno o più fondi è soggetta a permesso di costruzione.
2. La domanda di costruzione deve essere accompagnata da una relazione tecnica e da piani dettagliati, da cui risultino la situazione planimetrica, il profilo longitudinale, le diverse sezioni, i raccordi con le strade pubbliche e il sistema di evacuazione delle acque; devono pure essere riportati i tracciati e le quote di eventuali impianti e condotte tecnologici.
3. Valgono le disposizioni in merito alle distanze dalle strade stabilite all'art. 12, cpv. 6; il Municipio stabilisce le linee di arretramento o di costruzione.
4. Il Municipio ha la facoltà di correggere l'imbocco, il tracciato e le sezioni, in modo che la strada si inserisca convenientemente nello schema della rete viaria comunale; se la strada è a fondo cieco, dev'essere prevista una sufficiente piazza di giro.
5. La costruzione di una strada privata può essere vietata se essa contrasta con gli scopi

del PR o se interferisce negativamente con la rete viaria, con le attrezzature pubbliche o con la suddivisione delle zone insediative prevista dal PR.

6. La manutenzione delle strade private incombe ai proprietari; essi sono in particolare responsabili delle conseguenze che la strada può avere nei confronti dei terzi, quanto a sicurezza, pulizia e salubrità, e specialmente nei raccordi con le strade pubbliche per quanto attiene in particolare agibilità, visuale, manutenzione del manto stradale, scolo delle acque ed illuminazione. In caso di inadempienza, il Municipio, previa diffida e riservata la procedura di contravvenzione, può provvedere agli interventi necessari, a spese del proprietario.

## **TITOLO III. NORME VARIE E FINALI**

### **Art. 31 Commissione consultiva**

1. Il Municipio nomina una Commissione consultiva, composta da tre fino a cinque membri con il compito di informare e consigliare i proprietari sugli indirizzi da dare ai progetti nelle zone e nei casi previsti nelle specifiche norme particolari d'attuazione del PR, e di formulare preavviso sulle domande di costruzione giusta gli articoli 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 35 e 37 di dette norme particolari, trattando ove occorra con gli interessati per una soluzione conciliativa.

2. La competenza della Commissione consultiva si estende anche ai nuclei soggetti a piano particolareggiato di Roveredo, Sala e Bigorio e, fintanto che questi non saranno integrati in quelli delle norme particolari d'attuazione del PR di Capriasca, agli articoli riguardanti le zone dei nuclei delle norme particolari delle sezioni di Bidogno, Corticiasca e Lugaggia.

3. Il Municipio emana un regolamento che disciplina la composizione e l'organizzazione della Commissione consultiva.

4. Laddove richiesto il preavviso della Commissione, chi intende eseguire dei progetti presenta preventivamente i propri intendimenti al Municipio, a seconda dell'entità dell'intervento, sotto forma di schizzi o di una domanda di costruzione preliminare informativa ai sensi dell'art. 15 LE.

5. Un preavviso della Commissione consultiva su una domanda di costruzione può essere motivo di opposizione solo nella misura in cui indica il motivo di contrasto con il diritto applicabile nel quadro della licenza edilizia.

### **Art. 32 Entrata in vigore**

Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione da parte del Consiglio di Stato.

# **NORME PARTICOLARI D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE per le sezioni di Cagiallo, Lopagno, Roveredo, Sala, Tesserete e Vaglio**

## **TITOLO I. NORME INTRODUTTIVE**

### **Art. 1 Campo d'applicazione**

1. Le presenti norme pianificatorie particolari si applicano alle sezioni di Cagiallo, Lopagno, Roveredo, Sala, Tesserete e Vaglio del Comune di Capriasca.
2. Resta riservata l'applicazione delle Norme generali d'attuazione del Piano Regolatore.

### **Art. 2 Base legale**

La base legale è costituita dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), dalle disposizioni cantonali in applicazione della stessa (LALPT e RLALPT) e dalla Legge edilizia cantonale (LE) col relativo regolamento d'applicazione (RLE).

### **Art. 3 Componenti**

Il PR si compone:

- a) delle seguenti rappresentazioni grafiche di portata vincolante:
  - Piano del Paesaggio generale - 1:10'000
  - Piano del Paesaggio del comprensorio con gli insediamenti permanenti 1:2'500
  - Piano delle Zone - 1:2'500
  - Piano del traffico e piano degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico - 1:2'500e delle seguenti rappresentazioni grafiche di portata indicativa:
  - Piano indicativo dei servizi tecnologici;
- b) delle norme di attuazione particolari, di portata vincolante;
- c) del rapporto di pianificazione, di portata indicativa;
- d) del programma di realizzazione, di portata indicativa.

## **TITOLO II. NORME PIANIFICATORIE PARTICOLARI**

### **CAPO I. PRESCRIZIONI PER IL PAESAGGIO**

#### **Art. 4 Piano del paesaggio**

Il piano del paesaggio stabilisce i vincoli d'utilizzazione del territorio non edificabile e i vincoli di protezione paesaggistica.

#### **Art. 5 Area forestale (FO)**

1. L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.
2. I limiti del bosco, a contatto con la zona edificabile, accertati dall'autorità cantonale e riportati nei piani, hanno carattere vincolante. Per il resto hanno valore indicativo.

#### **Art. 6 Zona agricola (AG)**

1. La zona agricola indicata nel Piano comprende i terreni idonei all'utilizzazione agricola ed i terreni che, nell'interesse generale, devono essere destinati all'uso agricolo.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se sono indispensabili per l'attività agricola.  
Le eccezioni in conformità alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi di una gestione agricola razionale.
3. Alla zona è attribuito il grado di sensibilità al rumore GdS III.

#### **Art. 7 Zone di protezione della natura (ZPN)**

1. Le zone di protezione della natura, riportate nel piano del paesaggio come ZPN, comprendono le aree di particolare valore naturalistico d'importanza federale, cantonale e locale, i cui contenuti sono di principio integralmente protetti ai sensi delle leggi cantonali e federali vigenti.
2. Le zone di protezione della natura sono quelle indicate nel Piano del paesaggio, definite come:  
ZPN 1 Torrente Capriasca  
ZPN 2 Riale e bosco umido "Riello"  
ZPN 3 Zone umide "Predabuglio" e "Giascion"

ZPN 4 Bosco umido "San Clemente"

ZPN 5 Zone umide protette del comparto montano

ZPN 6 Zona cuscinetto della Riserva naturale protetta di Gola di Lago.

3. Riservate le norme relative agli interventi fuori zona edificabile, in queste aree sono di principio vietati tutti gli interventi, le trasformazioni e le utilizzazioni antropiche che possono ridurre o comprometterne il valore ecologico e paesaggistico.

In particolare nelle zone protette sono vietati:

- il pascolo del bestiame
- la raccolta e la manomissione di vegetali
- l'introduzione di specie vegetali estranee all'ambiente.

Sono pure proibiti gli interventi che possono modificare il regime idrico, quali drenaggi o deviazioni di corsi d'acqua, ad eccezione di quelli autorizzati dall'autorità competente ai sensi della legge sull'utilizzazione delle acque (LUA 7 ottobre 2002).

4. Sono promossi interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti alla valorizzazione delle strutture e dei biotopi presenti, alla conservazione delle popolazioni vegetali ed animali che li caratterizzano ed all'incremento della fruibilità pubblica legata ad attività didattiche ed allo svago.

5. Per interventi di manutenzione e ripristino si devono di principio utilizzare tecniche di bioingegneria (adeguate), valorizzando i materiali di costruzione tradizionali della regione.

6. La sorveglianza delle zone di protezione della natura ZPN è affidata al Comune. La gestione ed il diritto di deroga degli oggetti d'importanza locale spettano pure al Comune, mentre per quelli di importanza cantonale e federale spettano al competente ufficio cantonale come definito dalla Legge cantonale sulla protezione della natura del 12 dicembre 2001.

## **Art. 8 Monumenti naturali (MN)**

1. Sono riconosciuti come Monumento naturale, ai sensi della Legge cantonale sulla protezione della natura del 12 dicembre 2001, i seguenti elementi indicati nel piano del paesaggio:

MN 1 Siepi, boschetti di pregio naturalistico

MN 2 Corsi d'acqua

MN 3 Muri a secco

MN 4 Massi erratici

MN 5 Alberi di pregio paesaggistico

MN 6 Rifugi per chirotteri

2. Questi singoli elementi sono elementi protetti. Qualsiasi manomissione o



trasformazione che ne pregiudichi irreversibilmente le caratteristiche, la valenza ecologica ed il valore paesaggistico sono vietati.

3. I muri a secco devono mantenere le caratteristiche e le funzioni ecologiche che li rendono ospitali per numerose piante e animali protetti. In particolare è vietata la sostituzione dei sassi naturali con manufatti artificiali o l'applicazione di cemento o di altri materiali leganti negli interstizi tra sasso e sasso.
4. Qualora la conservazione degli oggetti delle categorie MN 1, MN 3 e MN 5 ostacolasse una razionale utilizzazione del fondo, essi possono essere eliminati a condizione che sullo stesso fondo o nelle immediate vicinanze venga predisposta una piantagione o un muro a secco sostitutivi, nell'ambito di un progetto di alberatura, di piantagione o di rinaturazione.
5. È vietato rimuovere, distruggere o alterare qualsiasi masso erratico presente sul territorio comunale.
6. La sorveglianza dei monumenti naturali MN è affidata al Comune. La gestione ed il diritto di deroga per gli oggetti d'importanza locale spettano pure al Comune, mentre per quelli di importanza cantonale e federale spettano al competente ufficio cantonale come definito dalla Legge cantonale sulla protezione della natura del 12 dicembre 2001.

## **Art. 9 Prati e pascoli secchi**

1. I prati e pascoli secchi, segnalati nel Piano del Paesaggio come PPS, sono protetti ai sensi delle leggi cantonali e federali vigenti.
2. Queste superfici sono d'utilizzo agricolo. Vanno mantenute a prato mediante uno sfalcio annuale tardivo.
3. Qualsiasi intervento che possa pregiudicarne i valori naturalistici è vietato.
4. La gestione agricola di questi prati è sorvegliata dal Municipio, che vi provvede direttamente nel caso i proprietari la omettano, riservata la rifusione delle spese. Per ogni intervento è richiesto il preavviso della competente autorità cantonale.

## **Art. 10 Arretramento dai corsi d'acqua (zona riparia)**

1. Al fine di prevenire le conseguenze negative delle piene e di favorire le funzioni ecologiche, lungo i corsi d'acqua, in corrispondenza delle zone edificabili, sono stabiliti sui piani gli arretramenti che definiscono la zona riparia, ai sensi dell'Ordinanza sulla sistemazione dei corsi d'acqua (OSCA).

2. All'interno della zona riparia sono ammessi e promossi interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti a migliorare le funzioni idrauliche, il valore ecologico e la fruibilità del comparto nell'ambito di progetti elaborati secondo metodi bioingegneria (adeguati di rinaturalizzazione).
3. In generale all'interno della zona riparia non sono ammesse nuove costruzioni, arredi, opere di cinta e modifiche del terreno naturale.
4. Valgono inoltre le prescrizioni specifiche riguardanti gli elementi naturali protetti, le zone di protezione della natura e le zone di protezione del paesaggio.

### **Art. 11 Promozione delle specie vegetali indigene**

1. Per tutti gli interventi di recupero e valorizzazione naturalistica, sistemazione verde, piantagioni e alberature prescritti dalle presenti norme devono essere impiegate specie naturali indigene.
2. Le specie vegetali idonee e ammesse sono elencate nell'allegato 1 "Elenco delle specie vegetali idonee e ammesse per interventi di recupero e valorizzazione naturalistica, sistemazione verde, piantagioni e alberature".
3. Le specie indicate sono vincolanti anche per la sistemazione dei giardini privati fuori zona edificabile, e nelle zone edificabili dove prescritto dalle relative norme di zona.

### **Art. 12 Zone di protezione del paesaggio (ZPP)**

1. Le zone di protezione del paesaggio, ZPP ai sensi della Legge cantonale sulla protezione della natura del 12 dicembre 2001, comprendono le aree aperte in prossimità delle zone edificate o di insediamenti montani di particolare valore naturalistico e paesaggistico, meritevoli di protezione nel loro complesso. Lo scopo della protezione è la tutela delle componenti territoriali nel loro insieme e le relazioni che sussistono tra di esse, promuovendo la fruibilità pubblica e le utilizzazioni che ne valorizzano il comparto.
2. Le zone di protezione del paesaggio sono quelle riportate nel Piano del paesaggio, definite come:  
ZPP 1 Campagne agricole tradizionali, esemplari e caratteristiche, annesse ai nuclei storici, comprendenti anche le selve castanili limitrofe;  
ZPP 2 Monte Muricce, caratteristico esempio di area montana, caratterizzata dalla presenza di elementi naturali e strutture antropiche tipiche di uno sfruttamento agricolo estensivo.

3. Tutti gli elementi paesaggistici caratterizzanti (alberature, siepi e boschetti, corsi d'acqua, zone umide, muri a secco, carraie, terrazzamenti, elementi storici, ecc.) sono di principio protetti, anche se non indicati nel piano del paesaggio.
4. Sono di principio vietate la posa di cinte, ad eccezione di quelle a scopo agricolo, e siepi da giardino, la realizzazione di muri a vista che non siano quelli in pietra naturale, l'alterazione della configurazione morfologica originale e la messa a dimora di alberature esotiche ed il deposito prolungato di materiali di scavo o da demolizione.
5. L'accesso pedonale è di principio garantito. Sono autorizzate unicamente attività antropiche ed installazioni di tipo estensivo, che non modifichino irreversibilmente la morfologia originaria e le condizioni ecologiche del comparto.
6. Riservata l'applicazione delle disposizioni di diritto federale relative agli interventi fuori delle zone edificabili, le costruzioni, laddove possibili, devono integrarsi nel paesaggio circostante e favorire l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali della regione.
7. In questi comparti sono promosse le attività agricole e gli interventi volti a mantenerne il valore paesaggistico e naturalistico. Il Comune può sostenere, operativamente e finanziariamente, progetti di recupero o valorizzazione del paesaggio agricolo, quali la realizzazione di frutteti estensivi, il ripristino di zone abbandonate, l'impianto di alberature da frutto autoctone, la posa di siepi strutturanti, ecc.
8. Nel rispetto delle proprietà private, le ZPP sono considerate aree collettive di fruibilità pubblica, atte allo svago ed al transito pedonale o ciclabile. Deve pertanto essere garantito il mantenimento degli accessi, dei punti di vista e delle aree di sosta e di svago.
9. La sorveglianza e la coordinazione degli interventi nelle zone di protezione del paesaggio ZPP spettano al Comune.

### **Art. 13 Beni culturali protetti**

1. Sono considerati quali beni culturali protetti di interesse cantonale ai sensi della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:  
BCC 1 Chiesa dei Santi Matteo e Maurizio, Cagiallo, fmn 343  
BCC 2 Complesso del convento di Santa Maria Assunta (chiesa, convento, cappellona, Via Crucis, sentiero), Sala, fmn 266, 1752, 5660, 5661, 5662, 5663, 5664, 5665, 5615, 5616, 5617, 5618, 5619, 5620, 5621, 5622, 5673  
BCC 3 Chiesa parrocchiale di Sant'Antonio Abate con colonna cimiteriale all'esterno, Sala, fmn 265, 5439

BCC 4 Affresco raffigurante la Madonna col Bambino nell'oratorio di Santa Liberata, Sala, fmn 508  
BCC 5 Portale con stemma dei Lepori e balconcino, Sala, fmn 141 (nuovo 139?)  
BCC 6 Affresco della Madonna in trono col Bambino e i Santi Rocco e Antonio Abate sulla facciata della casa, Sala. Fmn 370  
BCC 7 Chiesa prepositurale di Santo Stefano, sagrato e sarcofago, Tesserete, fmn 60  
BCC 8 Torre di Redde, Vaglio, fmn 643  
BCC 9 Chiesa parrocchiale di S. Antonio da Padova, Giacomo e Filippo, sagrato e scalinata di accesso, Vaglio, fmn 265  
BCC 10 Oratorio di Santa Maria del Casletto, Vaglio, fmn 481  
BCC 11 Casa Vegezzi a Sarone, Cagiallo, fmn 373  
BCC 12 Casa P.A.M., Sala, fmn3742

2. Sono considerati quali beni culturali protetti di interesse locale quelli menzionati nell'elenco dell'allegato 2.

3. Per i seguenti beni culturali è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della LBC:

- Chiesa dei Santi Matteo e Maurizio a Cagiallo
- Complesso del convento di Santa Maria Assunta a Sala
- Chiesa parrocchiale di Sant'Antonio Abate a Sala
- Affresco della Madonna in trono col Bambino e i Santi Rocco e Antonio Abate sulla facciata della casa al mapp. 370 a Sala
- Portale con stemma dei Lepori e balconcino, Sala, mapp. 141 (nuovo 139?)
- Chiesa prepositurale di Santo Stefano a Tesserete
- Torre di Redde a Vaglio
- Chiesa parrocchiale di S. Antonio da Padova, Giacomo e Filippo a Vaglio
- Oratorio di Santa Maria del Casletto a Vaglio
- Casa Vegezzi a Cagiallo
- Casa P.A.M. a Sala

4. Per i seguenti beni culturali locali è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della LBC:

- Oratorio di Santa Liberata a Sala
- Istituto don Orione a Lopagno
- Hôtel Tesserete, Ex Dépendance, Palazzo comunale, Casa parrocchiale, cappelle del cimitero e casa d'abitazione con negozi al mapp. 347 a Tesserete
- Istituto San Giuseppe e gli edifici ai mapp. 118, 271, 352, 1246, 1249 a Tesserete e mapp. 2 a Cagiallo.

## **Art. 14 Effetti della protezione**

1. Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.
2. Entro il perimetro di rispetto cantonale non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene. Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nel perimetro di rispetto deve essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.
3. Per il resto sono applicabili i disposti della Legge sulla protezione dei beni culturali.

## **Art. 15 Contributo finanziario alla conservazione**

1. Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, in misura e modalità da stabilirsi previo esame del progetto d'intervento o quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.
2. Il Comune partecipa inoltre ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse cantonale, salvo che non vi provvedano altri enti locali.
3. Si applicano per analogia gli artt. 9 ss. della Legge sulla protezione dei beni culturali.

## **Art. 16 Zone d'interesse archeologico (ZA)**

1. Le zone d'interesse archeologico sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39).
2. Le zone d'interesse archeologico sono quelle indicate nel Piano del paesaggio, denominate come:  
ZA1 "Treggia" a Lopagno  
ZA2 "Capriasca-Sala e Capriasca-Vaglio"  
ZA3 "Torre di Redde" a Vaglio  
ZA4 "Chiesa parrocchiale" a Tesserete
3. Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nella zona d'interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona d'interesse archeologico".
4. L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio

cantonale dei beni culturali.

## **Art. 17 Zone esposte a pericoli naturali**

1. Le zone esposte a pericoli naturali che seguono sono riportate nel Piano del paesaggio sulla scorta degli accertamenti effettuati dalle competenti autorità cantonali.

2. Zona esposta a pericolo di valanghe

I. Pericolo elevato

- a) Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e riattamenti; con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per strade agricole e opere;
- b) La manutenzione ordinaria è ammessa.

II. Pericolo medio

- a) Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, come pure trasformazioni parziali, cambiamenti di destinazione e riattamenti possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
  - non si verifica un aumento sostanziale del numero di persone esposte a pericolo e
  - sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. rinforzo dei muri, del tetto e delle gronde, limitazione delle aperture sulle pareti più esposte, adeguata disposizione dei locali interni);
- b) La manutenzione ordinaria è ammessa.

III. Pericolo basso

- a) Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, come pure cambiamenti di destinazione e riattamenti possono essere autorizzati unicamente se sono adottati adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi a protezione delle parti esposte (es. porte, finestre);
- b) La manutenzione ordinaria è ammessa.

IV. Costruzioni sensibili

- a) Nelle zone esposte a pericolo elevato e medio sono vietate costruzioni sensibili;
- b) Nelle zone esposte a pericolo basso, esse sono ammesse a condizione che siano adottati adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi.

V. Disposizioni comuni

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

### 3. Zona esposta a pericolo di alluvionamento (alluvionamento, flussi di detrito, erosione)

#### I. Pericolo elevato

- a) Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti. Con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per strade agricole e opere simili;
- b) Trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
  - l'intervento comporta una riduzione dei rischi, e
  - nel caso di edifici abitabili, sono realizzate adeguate misure di protezione esterna (es. muri di deviazione, ecc.).
- c) Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. rinforzo dei muri esterni, serramenti stagni, rialzamento o protezione di aperture e accessi); la manutenzione ordinaria è ammessa.

#### II. Pericolo medio

- a) Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
  - sono realizzate adeguate opere di premunizione e, se del caso,
  - sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio;
- b) Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. La manutenzione ordinaria è ammessa.

#### III. Pericolo basso

- a) Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione (in locali abitabili) possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico - costruttivi sull'edificio. Nel caso di cambiamento di destinazione in locali non abitabili, l'adozione dei citati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata;
- b) riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi. In caso di riattamento sono consigliati accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

#### IV. Pericolo residuo

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

#### V. Costruzioni sensibili

- a) Nelle zone esposte a pericolo elevato e medio sono vietate costruzioni sensibili;
- b) Nelle zone esposte a pericolo basso, esse sono ammesse a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio;

c) Nelle zone esposte a pericolo residuo, le costruzioni sensibili sono ammesse, a condizione che:

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

## VI. Disposizioni comuni

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

4. Zona esposta a pericolo di movimenti di versante (processi di crollo, scivolamenti, fenomeni complessi)

### I. Pericolo elevato

a) Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti; con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per strade agricole e opere simili;

b) Trasformazioni parziali, cambiamenti di destinazione e riattamenti di edifici esistenti possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:

- l'intervento comporta una riduzione dei rischi,
- sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio, atte a ridurre il pericolo ad un grado adeguato, e
- sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. muri e solette rinforzati, limitazione delle aperture sulle pareti più esposte, adeguata disposizione dei locali interni, ecc.) in funzione dell'intensità dei fenomeni;

c) La manutenzione ordinaria è ammessa.

### II. Pericolo medio

a) Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, come pure trasformazioni parziali, cambiamenti di destinazione e riattamenti possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:

- sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio e, se del caso,
- sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio in funzione dell'intensità dei fenomeni;

b) La manutenzione ordinaria è ammessa.

### III. Pericolo basso e residuo

a) Nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio;

b) Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi.



#### IV. Costruzioni sensibili

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

#### V. Disposizioni comuni

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

### **Art. 18 Compensorio di esercitazione militare**

Nel PR è riportato a titolo informativo il perimetro della Piazza di tiro militare Monte Bar/Cavaldrossa/Gola di Lago, entro il quale sono applicabili le disposizioni derivanti dall'art. 133 della Legge federale sull'esercito e sull'amministrazione militare (LM).

### **Art. 19 Zona di protezione delle sorgenti**

1. Nel piano del paesaggio sono rilevabili le zone di protezione (I, II e III) delle sorgenti e delle captazioni.
2. In tali zone sono applicabili gli specifici disposti legali cantonali e federali in materia.

### **Art. 20 Salvaguardia delle strade panoramiche**

1. Sul piano sono segnalati i tratti stradali panoramici, lungo i quali va salvaguardata la vista verso valle.
2. Per i fondi situati a valle delle strade panoramiche la lunghezza delle costruzioni parallelamente alla strada è limitata al massimo a due terzi del lato della particella.
3. Nella parte libera, le opere di cinta non devono essere più alte di m 1.20 m dal piano della strada. Inoltre, entro un angolo di visuale di 10° gradi verso il basso, misurato a partire dal confine del fondo a un'altezza di m 1.20 sopra il campo viabile, sono escluse anche le costruzioni accessorie e i terrazzamenti del terreno.
4. Sono vietate le piantagioni che hanno effetto di schermo per la visuale.

## **Art. 21 Salvaguardia dei punti di vista**

1. Sul piano sono segnalati i principali punti di vista con il rispettivo angolo d'influenza.
2. A valle dei punti di vista e all'interno del loro angolo di influenza le costruzioni non possono oltrepassare la quota corrispondente ad un'altezza di m 1.20 sopra il campo viabile.
3. Sono vietate le piantagioni che hanno effetto di schermo per la visuale.

## **Art. 22 Vincolo di non edificazione**

1. Sul piano sono indicate le aree con vincolo di non edificazione, al fine di salvaguardare punti di vista particolarmente suggestivi su monumenti storici e su parti di nuclei, come pure per assicurare il mantenimento dello stato naturale del terreno o di giardini pregiati in alcuni settori all'interno della zona edificabile.
2. All'interno di queste aree non possono sorgere nuove costruzioni, né principali, né piccole costruzioni e accessorie; nemmeno possono essere invase da ampliamenti di edifici esistenti limitrofi.
3. La superficie delle aree soggette a vincolo di non edificazione può essere computata per il calcolo degli indici.
4. Dove non diversamente prescritto, la sistemazione del terreno deve essere eseguita modificando al minimo lo stato e l'andamento naturale. Per eventuali nuove piantagioni si dovrà ricorrere a specie naturali indigene, indicate nell'allegato 1.
5. Deroghe ai vincoli del cpv. 4, relativi alla sistemazione esterna, possono essere concesse dal Municipio, previo esame da parte della Commissione consultiva.

## **Art. 23 Regolamentazione speciale della delimitazione verso l'area pubblica**

1. Sul piano sono indicati i confini dei fondi lungo i quali vige la regolamentazione speciale della delimitazione verso l'area pubblica, al fine di salvaguardare e di promuovere opere di cinta di particolare pregio paesaggistico e urbanistico.
2. Lungo questi confini devono essere in linea di principio mantenuti i muretti di cinta e/o di sostegno esistenti; eventuali nuove cinte devono essere realizzate con gli stessi materiali e modalità costruttive.

3. Laddove la regolamentazione speciale della delimitazione verso l'area pubblica concerne opere di cinta connesse con ville e parchi d'inizio `900, questi manufatti vanno mantenuti ed eventuali interventi di modifica e adattamento vanno eseguiti nel rispetto delle caratteristiche delle cinte esistenti.

4. Deroghe ai vincoli dei cpv.i 2 e 3 possono essere concesse dal Municipio, previo esame da parte della Commissione consultiva.

### **Art. 24 Territorio senza destinazione specifica**

1. Il territorio senza destinazione specifica comprende i terreni che non si prestano ad alcuna utilizzazione, segnatamente i terreni improduttivi e le acque, ed i terreni prevalentemente edificati che non possono essere assegnati ad alcuna altra zona

2. Questo territorio è soggetto alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio per le costruzioni fuori zona edificabile.

## **CAPO II. PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI**

### **Art. 25 Piano delle zone**

Il piano delle zone definisce le zone edificabili, suddivise per destinazione d'uso, interventi edili ammessi e densità edificatorie.

Esso comprende le seguenti componenti:

- Zone dei nuclei vecchi - NV
- Zone di completamento dei nuclei - CNV
- Zona del nucleo a destinazione artigianale "Segheria" - NArS
- Zona residenziale molto estensiva - RME
- Zona residenziale estensiva - RE
- Zona residenziale estensiva con prescrizioni speciali - REs
- Zona residenziale estensiva soggetta a piano di quartiere - RE-PQ
- Zona residenziale semi-estensiva - RSE
- Zona residenziale media - RM
- Zona residenziale media con prescrizioni speciali - RMs
- Zona residenziale intensiva RI
- Zona residenziale intensiva con prescrizioni speciali RIs
- Zona residenziale intensiva soggetta a piano di quartiere - RI-PQ
- Zona mista artigianale-commerciale e residenziale - ArCR
- Zona artigianale - Ar
- Zona edificabile d'interesse comunale soggetta a piano di quartiere - ZEIC-PQ
- Zona artigianale d'interesse comunale soggetta a piano di quartiere - ZArIC-PQ
- Zona di posteggio privata - PPriv
- Zona a destinazione vincolata dell'Eremo di Santa Croce - DVE
- Zone soggette a piano regolatore particolareggiato

### **Art. 26 Zone dei nuclei vecchi - NV**

1. Le zone dei nuclei vecchi NV comprendono i diversi agglomerati tradizionali ancora abitati in permanenza, in particolare:

NV1 Tesserete

NV2 Vaglio

NV3 Campestro

NV4 Almatro

NV5 Bivio di Campestro

NV6 Cagiallo

NV7 Lopagno

NV8 Sarone

NV9 Bettagno

NV10 Cà del Bosco

NV11 Precamorina

NV12 Oggio  
NV13 Miera  
NV14 Treggia  
NV15 Somazzo  
NV16 Pezzolo  
NV17 Lelgio  
NV18 Odogno

2. Queste zone sono destinate all'abitazione, ad attività amministrative e a piccole attività commerciali e artigianali non moleste.

3. Sono ammessi i seguenti tipi di interventi:

a) nel nucleo di Tesserete (NV1)

- riattamenti e trasformazioni degli edifici esistenti;
- ampliamenti, sopraelevazioni e ricostruzioni di edifici esistenti, non altrimenti vincolati;
- nuove costruzioni, quali completamenti del tessuto edificato esistente limitatamente agli spazi liberi all'interno del nucleo e nelle fasce perimetrali, non altrimenti vincolati;
- vanno rispettati gli allineamenti lungo le strade e i vicoli, in particolare lungo Via Canonica.

b) nei nuclei di Vaglio (NV2), Campestro, (NV3), Almatro (NV4), Bivio di Campestro (NV5), Cagiallo (NV6) e Lo-pagno (NV7)

- riattamenti e trasformazioni degli edifici esistenti;
- ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni di edifici esistenti, non altrimenti vincolati e nuove costruzioni;
- in ogni caso gli ampliamenti e le aggiunte devono essere limitati ad un completamento armonico degli edifici e dei gruppi di edifici esistenti; non devono occludere facciate principali, occupare spazi di relazione, quali accessi e corti e non devono alterare il rapporto tra gli edifici esistenti e i loro orti e giardini.

c) nei nuclei di Sarone (NV8), Bettagno (NV9), Cà del Bosco (NV10), Precamorina (NV11), Oggio (NV12), Miera (NV13), Treggia (NV14), Somazzo (NV15), Pezzolo (NV16), Lelgio (NV17) e Odogno (NV18)

- riattamenti e trasformazioni degli edifici esistenti;
- riordini volumetrici di edifici compositi, sviluppatasi per successive aggiunte disorganiche e di scarso pregio;
- una possibilità di ampliamento può essere concessa unicamente per quei casi in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione.

Oltre ai tipi di interventi descritti ai paragrafi a), b) e c) è pure ammessa la costruzione di piccoli fabbricati quali depositi di legna o altro, sia in aggiunta a quelli esistenti, sia come costruzioni indipendenti, a condizione di un adeguato inserimento nell'ambito

dell'edificazione esistente.

4. In tutti i nuclei è ammessa la demolizione senza ricostruzione, limitatamente ad edifici secondari e edifici principali di scarso pregio e non idonei ad essere trasformati, come pure ad aggiunte posticce, se ciò permette un miglioramento qualitativo del tessuto urbanistico del nucleo e delle condizioni spaziali degli altri edifici.

Edifici posteriori al 1945, oppure edifici manifestamente pericolanti, non trasformabili e privi di valori architettonici e artistici particolari, possono essere demoliti e sostituiti.

5. Tutti gli interventi devono riferirsi alla tipologia dell'architettura tradizionale locale, in particolare per quanto riguarda la volumetria, la forma e la disposizione delle aperture, l'allineamento delle facciate e delle gronde. Si richiama inoltre la norma generale relativa all'inserimento nel paesaggio e nel contesto edificato.

Per la valutazione dell'idoneità degli interventi previsti nei nuclei si farà riferimento all'Atlante dell'edilizia rurale in Ticino, Luganese, edito dallo Stato del Cantone Ticino nel 2000 e il volume Alta Capriasca, dimore - insediamenti - paesaggi, edito da Fachhochschule beider Basel, Abteilung Architektur, Muttenz nel 2005, la cui consultazione gratuita è possibile presso gli sportelli del Comune.

6. Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni edificatorie:

a) Distanze da rispettare per nuove costruzioni e ampliamenti:

- distanza da un confine privato: a confine se non vi sono aperture oppure ad almeno m 1.50

- distanza verso un edificio: in contiguità o almeno a m 3.00 verso un edificio senza aperture, altrimenti almeno a m 4.00 verso un edificio con aperture.

Nel caso di edifici separati da vicoli o da altri spazi pubblici, tali distanze non si applicano; in questi casi prevalgono le disposizioni relative all'allineamento lungo gli spazi pubblici.

Distanze inferiori possono venire concesse dal Municipio con l'accordo dei confinanti, anche senza che vi sia l'accettazione della maggior distanza da parte di uno dei confinanti. Per le modalità procedurali fanno stato le disposizioni generali concernenti gli accordi fra privati per la riduzione delle distanze.

b) Verso strade, vicoli e piazze pubbliche, di regola le costruzioni devono sorgere a confine, oppure devono essere rispettati gli allineamenti esistenti; piccole differenze sono ammesse se ciò permette una migliore integrazione della nuova costruzione nel paesaggio e nel contesto edificato esistente.

c) Laddove ammesse le sopraelevazioni, l'altezza delle costruzioni deve riferirsi a quella degli edifici circostanti in modo da integrarsi correttamente nell'edificazione esistente; il Municipio ha la facoltà di imporre una determinata altezza onde salvaguardare l'immagine

dei nuclei, per assicurare l'inserimento nel contesto e per rispettare un corretto rapporto tra altezza alla gronda e distribuzione dei piani.

d) Il tetto deve essere a falde, con copertura in coppi o tegole rosse, con pendenze conformi a quelle caratteristiche della zona. Nuovi tetti dovranno avere una pendenza minima del 35% e massima del 50%, ritenuto che la differenza tra la quota del filo superiore del colmo e la quota del filo superiore del cornicione di gronda non superi m 2.50.

e) Sul tetto può essere ammessa solo eccezionalmente, con il parere favorevole della Commissione consultiva, la formazione di abbaini, mentre non è ammessa la formazione di terrazze e altri tipi di squarci.

E' ammessa la posa di lucernari; il Municipio, sentita la Commissione consultiva, può imporre limitazioni nel caso in cui sia prevista la posa di lucernari con superficie maggiore di mq 0.50 ed in numero superiore a uno per falda.

7. Devono inoltre essere rispettate le seguenti disposizioni a carattere estetico-architettonico:

a) Le aperture devono presentare le caratteristiche dominanti (dimensione e disposizione) degli edifici tradizionali; per le chiusure sono ammesse solo le gelosie (esclusi avvolgibili o simili).

b) Gelosie, serramenti e portoni devono essere realizzati in legno o metallo; i colori devono riferirsi a quelli tradizionali del nucleo; prima della posa devono essere presentati dei campioni al Municipio.

c) Balconi e loggiati originali devono essere salvaguardati e ripristinati. I loggiati possono essere chiusi con serramenti arretrati dal filo esterno della facciata, in modo da conservare l'effetto di profondità; i parapetti possono essere costruiti solo in muratura intonacata o con ringhiere o balaustre che rispettino le caratteristiche tradizionali e originali del nucleo.

d) Per il rivestimento delle facciate intonacate sono ammessi solo intonaci minerali, rustici o tinteggiati a componenti minerali; prima dell'esecuzione deve essere presentato un campione al Municipio.

e) Le murature a faccia-vista devono essere in pietra naturale.

f) Gli elementi decorativi o costruttivi di particolare interesse, quali decorazioni murarie, stucchi, davanzali e cornici di pietra, portoni in legno, colonne, archi, volte, cornici marcapiano e altri elementi che determinano il valore storico degli edifici dovranno essere conservati con adeguate misure di mantenimento, indipendentemente dal tipo di intervento previsto per l'edificio.

h) Antenne paraboliche sono ammesse solo sui tetti, in posizione non visibile da luoghi pubblici nelle vicinanze, una per edificio, con diametro massimo di 90 cm, con colore o materiale che si mimetizza con il materiale di copertura del tetto.

i) Elementi tecnici o funzionali in facciata, come per esempio armadietti di comando, cassette delle lettere, citofoni, ecc devono essere disposti in modo discreto, non devono sporgere dal filo della facciata e devono essere realizzati con materiali e colori che si armonizzano con il rivestimento di facciata.

8. Per la sistemazione degli spazi liberi valgono le seguenti disposizioni.

- a) Gli spazi non edificati devono essere mantenuti e, se del caso, ripristinati con le loro caratteristiche originarie tradizionali (giardini, orti, piccoli campi, corti, ecc)
- b) Nelle aree prative o a fondo naturale sono ammesse piccole superfici pavimentate con acciottolato, dadi o beole, ricorrendo a pietre indigene.
- c) Le opere di cinta e di sostegno che appartengono al tessuto urbanistico del nucleo vanno mantenuti o ripristinati con tecniche costruttive tradizionali; nuove opere di cinta e di sostegno devono essere eseguite riferendosi a quelle tradizionali, sia per quanto riguarda la fattura che per le dimensioni, anche in deroga alle disposizioni generali relative alle opere esterne.

9. Il Municipio può concedere deroghe alle disposizioni precedenti in presenza di progetti particolarmente qualificati per il loro contenuto estetico-architettonico, e sulla scorta di un preavviso positivo formulato dalla Commissione consultiva e fatto salvo il principio della parità di trattamento.

Laddove si renda opportuna la conservazione dell'omogeneità dei caratteri morfologici ed urbanistici, il Municipio può imporre la contiguità e l'edificazione a confine. La contiguità preesistente deve in ogni caso essere salvaguardata.

10. In linea di principio è vietata la formazione di posteggi e la realizzazione di autorimesse. Il Municipio può concedere deroghe a tale disposizione, unicamente per posteggi a servizio di residenze primarie, nel caso in cui un fondo sia direttamente accessibile da una strada destinata alla circolazione veicolare e a condizione che nei relativi spazi liberi rimanenti sia garantita una preponderante presenza di superfici prative, di orti e di pavimentazioni tradizionali e/o naturali e che siano sostanzialmente conservate le opere di cinta tradizionali.

Nel caso di costruzioni o trasformazioni sostanziali il Municipio può imporre ai proprietari il versamento di un contributo per la formazione degli equivalenti posteggi pubblici pari al 25% del costo di costruzione degli stessi, compreso il costo del terreno (per il numero di posteggi v. le disposizioni generali in merito al calcolo del fabbisogno).

11. Tutte le domande di costruzione devono essere accompagnate da una documentazione fotografica comprendente anche gli edifici adiacenti.



12. Grado di sensibilità al rumore (GS): II

### **Art. 27 Zone di completamento dei nuclei vecchi - CNV**

1. Le zone di completamento dei nuclei vecchi comprendono dei comparti in prossimità di nuclei, nei quali l'edificazione è permessa a condizione di un inserimento particolarmente rispettoso del contesto edificato limitrofo. Si tratta dei seguenti comparti:

- CNV1 mapp. no. 272 Vaglio
- CNV2 mapp. no 761 Somazzo
- CNV3 mapp. no 735 Somazzo
- CNV4 mapp. no 165 Cà del Bosco

2. Queste zone sono destinate all'abitazione, ad attività amministrative e a piccole attività commerciali e artigianali non moleste.

3. Per la zona CNV 1 valgono le disposizioni seguenti:

- a) L'edificazione deve essere allineata con il confine della strada cantonale (allineamento obbligatorio) e deve rispettare il vincolo di non edificazione verso la chiesa parrocchiale.
- b) Profondità massima dell'edificazione dal confine della strada cantonale: m 7.00, ritenuto che verso il mapp. no 271 non vi sono distanze minime da rispettare.
- c) Altezza massima misurata dalla quota del marciapiede m 9.00 alla gronda (misurata dalla quota del marciapiede), m 11.00 al colmo (misurata dalla quota del marciapiede)

4. Per la zona CNV 2 valgono le disposizioni seguenti:

- a) È ammesso un solo edificio di volumetria semplice, inserito parallelamente alle curve di livello.
- b) Indice di sfruttamento massimo: 0.5
- d) Non è da rispettare una distanza minima dalla strada di servizio veicolare a monte.
- c) Quota massima della copertura: non oltre la quota massima del confine con la strada di servizio veicolare a monte; oltre questa quota sono ammessi la formazione di un parapetto con un'altezza massima di m 1.00 e i corpi tecnici ai sensi dell'art. 19 NAPR generali.
- d) Area verde minima: 50%
- e) La sistemazione del terreno deve essere eseguita modificando al minimo lo stato e l'andamento naturale. Per eventuali nuove piantagioni si dovrà ricorrere a specie naturali indigene, indicate nell'allegato 1; i muri di contenimento a lato della strada e per i posteggi previsti, dovranno essere realizzati, o rivestiti, in pietra naturale.

5. Per la zona CNV 3 valgono le disposizioni seguenti:

- a) È ammesso un solo edificio di volumetria semplice, inserito parallelamente alle curve di livello.
- b) Indice di sfruttamento massimo: 0.5
- c) Distanza minima da confine: m 3.00
- d) Non è da rispettare una distanza minima dal posteggio comunale a valle.
- e) Altezza massima m 9.00 alla gronda, m 11.00 al colmo.
- f) Area verde minima: 50%
- g) La sistemazione del terreno deve essere eseguita modificando al minimo lo stato e l'andamento naturale. Per eventuali nuove piantagioni si dovrà ricorrere a specie naturali indigene, indicate nell'allegato 1; i muri di contenimento a lato della strada e per i posteggi previsti, dovranno essere realizzati, o rivestiti, in pietra naturale.
- h) Eventuali posteggi dovranno essere coperti o interrati, con accesso dalla strada

6. Per la zona CNV 4 valgono le disposizioni seguenti:

- a) È ammesso un solo edificio di volumetria semplice, inserito perpendicolarmente alle curve di livello.
- b) Superficie utile lorda massima SUL: mq 200
- c) Distanza minima da confine: m 3.00
- d) Distanza minima da edifici del nucleo: m 4.00
- e) Altezza massima: m 9.00 alla gronda, m 11.00 al colmo.
- f) Il volume e il suo inserimento devono comunque essere rispettosi delle volumetrie, delle altezze e delle modalità di crescita caratteristiche degli edifici del nucleo, rispettandone la morfologia.
- g) Il tetto deve essere a due falde con colmo perpendicolare alle curve di livello e pendenza analoga a quella dei tetti del nucleo Ca del Bosco.
- h) Verso il vicolo pubblico non è imposta una distanza minima, ma il progetto deve presentare una soluzione valida di relazione con lo stesso per quanto riguarda il disegno della facciata corrispondente e la sistemazione dell'area non edificata interposta.
- i) La sistemazione del terreno deve essere eseguita modificando al minimo lo stato e l'andamento naturale. Per eventuali nuove piantagioni si dovrà ricorrere a specie naturali indigene, indicate nell'allegato 1.
- j) Non sono ammessi posteggi.

7. Nelle zone CNV ogni domanda di costruzione deve essere obbligatoriamente preceduta dalla presentazione, in forma semplice, di una domanda di costruzione preliminare informativa per un esame preventivo da parte della Commissione consultiva.

8. Il Municipio, in casi specifici e su preavviso della Commissione consultiva, può imporre ulteriori misure particolari di carattere volumetrico ed estetico, al fine di garantire:

- Per la zona CNV 1: un corretto inserimento in prossimità del nucleo e della chiesa parrocchiale.
- Per la zona CNV 2: la salvaguardia della vista panoramica dalla strada sul Golfo di Lugano.
- Per la zona CNV 3: una corretta relazione degli edifici e del terreno con la strada di accesso al nucleo.
- Per la zona CNV 4: un corretto rapporto volumetrico con il tessuto edificato esistente del nucleo NV 10 Cà del Bosco.

9. Grado di sensibilità al rumore (GS): II.

### **Art. 28 Zona del nucleo a destinazione artigianale "Segheria" - NArS**

1. La zona del nucleo a destinazione artigianale comprende i fabbricati antichi e più recenti del complesso della "Segheria" di Tesserete.
2. Sono ammesse attività artigianali e commerciali non moleste e poco moleste.
3. In questa zona sono ammessi il ricupero e la valorizzazione dei vecchi edifici industriali e la sostituzione degli edifici più recenti con costruzioni ben relazionate nella forma e nell'aspetto con gli edifici storici.
4. In linea di principio devono essere mantenute le volumetrie degli edifici esistenti; modifiche della configurazione volumetrica e lievi ampliamenti sono ammessi nell'ambito di un valido progetto di riordino edilizio e di riqualifica architettonica.
5. Ogni domanda di costruzione deve essere obbligatoriamente preceduta dalla presentazione, in forma semplice, di una domanda di costruzione preliminare informativa per un esame preventivo da parte della Commissione consultiva.
6. Grado di sensibilità al rumore (GS): II

### **Art. 29 Zona residenziale molto estensiva - RME**

1. La zona residenziale molto estensiva è destinata all'abitazione e a piccole attività amministrative e commerciali non moleste, che non generino un traffico superiore a quello di una normale abitazione.

2. Valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
  - a) Indice di sfruttamento massimo: 0.2  
Indice di sfruttamento massimo: 0.3 per la zona Ronchi - Favessa
  - b) Indice di occupazione massimo: 20%
  - c) lunghezza massima delle facciate (inclusi i corpi arretrati): m 20.00.
  - d) Altezza massima m 7.50 alla gronda, m 9.50 al colmo; restano riservati i supplementi previsti dall'art. 18 NAPR generali per terreni in forte pendenza
  - e) Distanza minima da confine: m 5.00
  - f) Area verde minima: 50%
  
3. La sistemazione del terreno deve, di regola, rispettare lo stato naturale e tradizionale (orti, vigneti, muri di cinta e di sostegno in pietra naturale). Per eventuali nuove piantagioni si dovrà ricorrere a specie naturali indigene, indicate nell'allegato 1.
  
4. Ogni domanda di costruzione deve essere obbligatoriamente preceduta dalla presentazione, in forma semplice, di una domanda di costruzione preliminare informativa per un esame preventivo da parte della Commissione consultiva.
  
5. Grado di sensibilità al rumore (GS): II.

### **Art. 30 Zona residenziale estensiva - RE**

1. La zona residenziale estensiva è destinata all'abitazione, ad attività amministrative e a piccole attività commerciali e artigianali non moleste.
  
2. Valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
  - a) Indice di sfruttamento massimo: 0.5
  - b) Indice di occupazione massimo: 30% per edifici principali, +5% per piccole costruzioni
  - c) Altezza massima m 7.50 alla gronda, m 9.50 al colmo; restano riservati i supplementi previsti dall'art. 18 NAPR generali per terreni in forte pendenza
  - d) Distanza minima da confine: m 3.00
  - e) Area verde minima: 30%
  
3. Grado di sensibilità al rumore (GS): II

### **Art. 31 Zona residenziale estensiva con prescrizioni speciali - REs**

1. Nel comparto ad est del nucleo di Bigorio, oltre alle prescrizioni edificatorie e ai GdS della zona RE, valgono le seguenti prescrizioni speciali:
  - a) l'edificazione deve seguire il parallelismo delle curve di livello;
  - b) lunghezza massima delle facciate (inclusi i corpi arretrati): m 20.00.

- c) tetti a falda (almeno due), di cui: pendenza min. 35% mass. 50% differenza di quota tra la gronda e il colmo: al massimo m 2.50; copertura con tegole, di colore rosso.
- d) Lungo il percorso del "Sentiero dei Morti" le cinte possono essere realizzate unicamente in pietra naturale.
- e) La sistemazione del terreno deve essere eseguita modificando al minimo lo stato e l'andamento naturale. Per eventuali nuove piantagioni si dovrà ricorrere a specie naturali indigene, indicate nell'allegato 2.

2. Il Municipio ha la facoltà di imporre nell'interesse generale gli allineamenti degli edifici, la loro altezza e le loro modalità volumetrico-architettoniche tali da garantire alle nuove costruzioni, un equilibrato inserimento generale nell'interno comparto, salvaguardando così i punti di vista qualitativi.

3. Ogni domanda di costruzione deve essere obbligatoriamente preceduta dalla presentazione, in forma semplice, di una domanda di costruzione preliminare informativa per un esame preventivo da parte della Commissione consultiva.

### **Art. 33 Zona residenziale semi-estensiva - RSE**

- 1. La zona residenziale semi-estensiva è destinata all'abitazione, ad attività amministrative e a piccole attività commerciali e artigianali non moleste.
- 2. Valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
  - a) Indice di sfruttamento massimo: 0.6
  - b) Indice di occupazione massimo: 30% per edifici principali, +5% per piccole costruzioni
  - c) Altezza massima m 9.00 alla gronda, m 11.00 al colmo; restano riservati i supplementi previsti dall'art. 18 NAPR generali per terreni in forte pendenza
  - d) Distanza minima da confine: m 3.00
  - e) Area verde minima: 30%
- 3. Grado di sensibilità al rumore (GS): II

### **Art. 34 Zona residenziale media - RM**

- 1. La zona residenziale media è destinata all'abitazione, ad attività amministrative e a piccole attività commerciali e artigianali non moleste.
- 2. Valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
  - a) Indice di sfruttamento massimo: 0.7
  - b) Indice di occupazione massimo: 30% per edifici principali, +5% per piccole costruzioni
  - c) Altezza massima m 10.50 alla gronda, m 12.50 al colmo; restano riservati i

supplementi previsti dall'art. 18 NAPR generali per terreni in forte pendenza

d) Distanza minima da confine: m 4.00

e) Area verde minima: 20%

3. Grado di sensibilità al rumore (GS): II

### **Art. 35 Zona residenziale media con prescrizioni speciali - RMs**

1. Nella fascia di terreni sul lato est di Via Pugnetti e sul lato nord di Via Fraschina a Tesserete, oltre alle prescrizioni edificatorie e ai GdS della zona RM e in deroga alle stesse, valgono le seguenti prescrizioni speciali:

a) Gli edifici devono essere allineati lungo la linea di costruzione (allineamento obbligatorio).

b) È ammessa l'edificazione in contiguità, anche senza il consenso del vicino; aperture nelle facciate a confine possono essere realizzate solo con il consenso del vicino.

c) Altezza minima degli edifici: m 9.00

d) Nel caso in cui le ridotte dimensioni del terreno non permettessero un adeguato inserimento dell'edificio nel contesto edificato, il Municipio può concedere delle deroghe all'indice di sfruttamento, all'indice di occupazione e all'area verde minima.

2. Ogni domanda di costruzione deve essere obbligatoriamente preceduta dalla presentazione, in forma semplice, di una domanda di costruzione preliminare informativa per un esame preventivo da parte della Commissione consultiva.

### **Art. 36 Zona residenziale intensiva - RI**

1. La zona residenziale intensiva è destinata all'abitazione, ad attività amministrative e a piccole attività commerciali e artigianali non e poco moleste.

2. Valgono le seguenti norme edificatorie particolari:

a) Indice di sfruttamento massimo: 0.9

b) Indice di occupazione massimo: 30% per edifici principali, + 5% per piccole costruzioni

c) Altezza massima m 13.00 alla gronda, m 15.00 al colmo; restano riservati i supplementi previsti dall'art. 18 NAPR generali per terreni in forte pendenza

d) Distanza minima da confine: m 5.00

e) Area verde minima: 20%

3. Grado di sensibilità al rumore (GS): II

## **Art. 37 Zona residenziale intensiva con prescrizioni speciali - RIs**

1. I comparti nei quali, oltre alle prescrizioni edificatorie e ai GdS della zona RI e in deroga alle stesse, valgono prescrizioni speciali sono:

RIs 1 tra Via alla Chiesa/Via Fontana e il Piazzale ex-Stazione a Tesserete

RIs 2 Via Canonica/Via Fontana/Piazza Motta a Tesserete

2. Per la zona RIs 1 valgono le seguenti disposizioni particolari:

- a) Gli edifici devono essere allineati lungo la linea di costruzione (allineamento obbligatorio).
- b) È ammessa l'edificazione in contiguità, anche senza il consenso del vicino; nel caso di aperture esistenti, va osservata una distanza minima di m 4.00 dalla relativa facciata.
- c) Altezza minima degli edifici: m 9.00
- d) Nel caso in cui le ridotte dimensioni del terreno non permettessero un adeguato inserimento dell'edificio nel contesto edificato, come pure nel caso di trasformazioni all'interno di volumi edificati esistenti, il Municipio può concedere una deroga all'indice di sfruttamento, all'indice di occupazione e all'area verde minima.

3. Per la zona RIs 2, oltre alle disposizioni particolari della zona RIs 1, vanno rispettati i seguenti vincoli:

- mantenimento del muro di cinta indicato nel piano
- mantenimento e, nel limite del possibile, ripristino dei parchi nelle superfici non edificate, soggette a vincolo di non edificazione
- eventuali posteggi sotterranei devono essere realizzati compatibilmente con il mantenimento e il parziale ripristino del parco in superficie.

4. Ogni domanda di costruzione deve essere obbligatoriamente preceduta dalla presentazione, in forma semplice, di una domanda di costruzione preliminare informativa per un esame preventivo da parte della Commissione consultiva.

## **Art. 38 Zona residenziale intensiva soggetta a piano di quartiere - RI-PQ**

1. La zona residenziale intensiva soggetta a piano di quartiere (comparto "Palazzoni") è destinata all'abitazione, ad attività amministrative e a piccole attività commerciali e artigianali non e poco moleste.

2. Eventuali interventi edilizi strutturali importanti e la sostituzione dei caseggiati esistenti è vincolata ad un piano di quartiere ai sensi dell'art. 56 LALPT, che deve indicare, mediante rappresentazioni grafiche planimetriche e in sezione, i seguenti elementi:

- a) l'ingombro in pianta e in sezione delle costruzioni
- b) le quote precise alla base, alla gronda e ev. al colmo delle costruzioni;
- c) le aree verdi e/o di svago comunitarie e individuali;

- d) le aree e le strutture di servizio tecnico comune;
  - e) la conformazione degli accessi veicolari e pedonali e i posteggi coperti e all'aperto;
  - f) la sistemazione esterna.
3. Per il resto valgono i parametri edificatori e i GdS della zona residenziale estensiva RI.
4. Nella fase transitoria e fino all'approvazione del piano di quartiere sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria degli edifici esistenti e della sistemazione esterna.

### **Art. 39 Zona mista artigianale-commerciale e residenziale - ArCR**

1. La zona mista residenziale-commerciale è destinata principalmente alle attività artigianali e commerciali non moleste e poco moleste. Sono pure ammesse costruzioni residenziali.
2. Valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
- a) indice di edificabilità massimo: 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - b) Indice di occupazione massimo: 35%
  - c) Altezza massima degli edifici m 10.50
  - d) Distanza minima da confine: m 4.00
3. Grado di sensibilità al rumore (GS): II

### **Art. 40 Zona artigianale - Ar**

1. La zona artigianale è destinata alle attività artigianali poco moleste, come pure alle attività commerciali non compatibili con le zone di nucleo e residenziali, comunque poco moleste.
2. La realizzazione di appartamenti di abitazioni è permessa solo in funzione delle attività aziendali.
3. Devono essere rispettate le seguenti norme edificatorie particolari:
- a) indice di edificabilità massimo: 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - b) Indice di occupazione massimo: 50%
  - c) Altezza massima degli edifici m 12.50
  - d) Distanza minima da confine m 4.00
  - e) Area verde minima: 15%



4. Grado di sensibilità al rumore (GS): II

### **Art. 40 bis Zona artigianale - Ar (Molino di Sala)**

In questa zona valgono i parametri edificatori della zona artigianale Ar ad eccezione del GdS, che è III. Sono tollerate le attività moleste.

### **Art. 43 Zona di posteggio privata - PPriv**

1. La zona di posteggio privata è destinata unicamente alla realizzazione di posteggi privati.
2. È ammessa la copertura di posti-auto a condizione che i manufatti abbiano un aspetto unitario su ognuno dei singoli comparti.
3. Grado di sensibilità al rumore (GS): III

### **Art. 44 Zona a destinazione vincolata dell'Eremo di Santa Croce - DVE**

1. La zona a destinazione vincolata dell'Eremo di Santa Croce è destinata a luogo di abitazione e di ritiro spirituale per eremiti.
2. Sentito il preavviso dei servizi cantonali competenti, il Municipio può ammettere interventi di ristrutturazione ed eventuali contenuti ampliamenti delle costruzioni esistenti.
3. Sono applicabili le prescrizioni edificatorie vigenti per gli edifici situati fuori dalle zone edificabili.
4. Grado di sensibilità al rumore (GS): II

### **Art. 45 Zone soggette a piano regolatore particolareggiato**

1. Le zone soggette a piano regolatore particolareggiato (PRP) sono indicate nel PR generale.
2. L'edificazione nel limite previsto dal piano PRP è subordinata all'approvazione dello stesso da parte dell'Autorità cantonale.
3. Il PR prevede le seguenti zone soggette a piano particolareggiato:
  - Nucleo di Sala (PRP-NVS)

- Nucleo di Bigorio (PRP-NVB)
- Nucleo di Roveredo (PRP-NVR)
- Comparto Stazione di Tesserete (PRP-ST)
- Comparto Santo Stefano (PRP-SS)

4. Gli obiettivi, gli indirizzi e le disposizioni transitorie per le zone soggette a piano particolareggiato, la cui pianificazione non è ancora entrata in vigore, sono stabiliti nell'allegato 3.

## **Art. 46 Disciplinamento delle residenze secondarie**

Al fine di garantire un'adeguata offerta di residenze primarie, il numero massimo complessivo delle abitazioni destinate alla residenza secondaria rispetto al totale di tutte le abitazioni nelle zone edificabili a destinazione residenziale è stabilito da regolamento specifico.

## **Art. 47 Zone esposte al rumore**

1. In base all'Ordinanza federale contro le immissioni foniche ad ogni zona di utilizzazione viene assegnato un grado di sensibilità al rumore.

2. Autorizzazione di costruire nelle zone esposte ai rumori.

Quando i valori limite d'immissione sono superati, la costruzione o la modificazione sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore può essere autorizzata soltanto se detti valori possono essere rispettati:

- a. grazie alla disposizione dei locali sensibili al rumore sul lato opposto dell'edificio rispetto al rumore stesso; oppure
- b. grazie a misure di costruzione o di sistemazione che proteggano l'edificio dai rumori.

3. Il Piano delle zone riporta il limite sino a dove le zone edificabili sono esposte a immissioni foniche eccessive provenienti dalle strade limitrofe.

Le costruzioni all'interno del citato limite devono adottare le necessarie misure di protezione dal rumore al fine di rispettare i valori di immissione definiti dal corrispondente grado di sensibilità. La domanda di costruzione deve essere completata dalla perizia fonica e dalle misure costruttive necessarie alla protezione.

4. In particolare, per nuove costruzioni, modifiche o ampliamenti sostanziali di costruzioni esistenti nelle zone esposte al rumore, dovranno essere presi in considerazione, di regola, i seguenti possibili interventi di protezione, sino a garantire il rispetto dei valori limite di immissione stabiliti dall'OIF:

- disposizione dei locali abitativi e sensibili ai rumori sul lato opposto dell'edificio, rispetto alla fonte di rumore

- arretramento degli edifici dalle fonti di rumore
- sistemazione del terreno con formazione di ripari fonoassorbenti
- utilizzazione di materiali fonoisolanti (facciate, finestre, ecc.)

## **CAPO III. PRESCRIZIONI PER ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO**

### **Art. 48 Piano degli edifici e delle attrezzature d'Interesse pubblico**

1. Il piano degli edifici e attrezzature di interesse pubblico localizza le superfici che sono destinate a scopi di interesse pubblico al fine di garantire uno sviluppo organico dell'insediamento urbano.
2. Le zone di interesse pubblico si suddividono, secondo le loro condizioni di edificazione e di proprietà, in:
  - edifici di interesse pubblico
  - attrezzature di interesse pubblico
  - edifici privati di interesse pubblico
  - attrezzature private di interesse pubblico.

### **Art. 49 Zona per edifici di interesse pubblico - EP**

1. Nella zona EP (zona per edifici di interesse pubblico), è ammessa la costruzione di edifici necessari ad assicurare le attività e i servizi degli enti pubblici (Confederazione, Cantone, Comuni, Consorzi, Patriziato, Parrocchia, aziende municipalizzate, aziende concessionarie); le particolari attività ammesse sono quelle specificate per ogni singolo comparto.
2. L'edificazione e la sistemazione dei singoli comparti EP devono avvenire sulla base di un progetto architettonico unitario, realizzabile anche a tappe, così da ottenere un complesso urbanisticamente valido, armonizzato con il contesto circostante.
3. Il fabbisogno di posteggi deve essere determinato caso per caso, tenendo in considerazione le caratteristiche particolari delle attività, la distribuzione nel tempo delle attività, la provenienza degli utenti e la disponibilità di posteggi pubblici nei dintorni.
4. Per i singoli comparti EP valgono le seguenti prescrizioni di zona.
  - a) **AMMINISTRAZIONE PUBBLICA**  
Edifici destinati alle funzioni degli organi del Comune e ai servizi amministrativi comunali.  
EP 1.1 Palazzo comunale, Tesserete  
Mantenimento e ristrutturazione edificio esistente (bene culturale d'interesse locale), nuova sistemazione del giardino, con autorimessa sotterranea
  - b) **EDUCAZIONE E FORMAZIONE**

Edifici destinati ad attività scolastiche di ogni ordine di scuola.

EP 2.1 Centro scolastico comunale ex-Caserma

Parametri edificatori:

indice di occupazione massimo 30%

altezza massima degli edifici m 12.50

distanza minima da confine m 5.00

EP 2.2 Scuola sotto la Chiesa, Tesserete

Ubicazione e dimensionamento precisi da definire nell'ambito del PRP-CSS

EP 2.3 Scuola dell'infanzia, Cagiallo

Parametri edificatori come zona RE

EP 2.4 Scuola dell'infanzia, Vaglio

Parametri edificatori come zona RE

EP 2.5 Scuola Media, Tesserete

Parametri edificatori come zona RM

c) CULTURA E TEMPO LIBERO

Edifici destinati ad attività culturali, espositive, socio-culturali e d'incontro.

EP 3.1 Casa Pasquali-Battaglini, Cagiallo

Restauro conservativo dell'edificio esistente

EP 3.2 Centro socio-culturale parrocchiale (Oratorio S. Stefano), Tesserete

Ubicazione e dimensionamento precisi da definire nell'ambito del PRP-CSS

EP 3.3 Alloggi di supporto alle attività sportive, Tesserete

Ubicazione e dimensionamento precisi da definire nell'ambito del PRP-CSS

EP 3.4 Centro sociale, Odogno

Mantenimento dell'edificio esistente

d) SOCIALITÀ E SANITÀ

Edifici a destinazione socio-sanitaria.

EP 4.1 Casa per Anziani (Casa Capriasca), Tesserete

Parametri edificatori come zona RM

EP 4.2 Centro diurno, Tesserete  
Parametri edificatori come zona RM

e) CULTO

Edifici destinati al culto e ai relativi spazi di supporto, come pure alla valorizzazione degli aspetti culturali ad essi legati.

EP 5.1 Chiesa plebana di Santo Stefano con Casa Parrocchiale, Tesserete  
Restauro conservativo degli edifici esistenti (bene culturale protetto d'interesse cantonale); per la casa parrocchiale ammessi adattamenti volumetrici e interni atti a soddisfare nuove esigenze funzionali; maggiori specificazioni nell'ambito del PRP-CSS

EP 5.2 Chiesa parrocchiale di Sant'Antonio Abate, Sala  
Restauro conservativo dell'edificio esistente (bene culturale protetto d'interesse cantonale)

EP 5.3 Chiesa dei SS. Matteo e Maurizio, Cagiallo  
Restauro conservativo dell'edificio esistente (bene culturale protetto d'interesse cantonale)

EP 5.4 Chiesa di S. Antonio da Padova, Giacomo e Filippo, Vaglio  
Restauro conservativo dell'edificio esistente (bene culturale protetto d'interesse cantonale)

EP 5.5 Chiesa di Sant'Andrea, Campestro  
Restauro conservativo dell'edificio esistente (bene culturale protetto d'interesse locale)

EP 5.6 Oratorio della Madonna di Casletto, Vaglio  
Restauro conservativo dell'edificio esistente (bene culturale protetto d'interesse cantonale)

EP 5.7 Oratorio di S. Lucia, Cagiallo  
Restauro conservativo dell'edificio esistente (bene culturale protetto d'interesse locale)

EP 5.8 Oratorio di S. Apollonia, Lopagno  
Restauro conservativo dell'edificio esistente (bene culturale protetto d'interesse locale)

EP 5.9 Oratorio di S. Agata, Oggio  
Restauro conservativo dell'edificio esistente (bene culturale protetto d'interesse locale)

EP 5.10 Oratorio di S. Antonio da Padova, Treggia  
Restauro conservativo dell'edificio esistente (bene culturale protetto d'interesse locale)

EP 5.11 Oratorio di S. Giovanni Bosco, Somazzo  
Restauro conservativo dell'edificio esistente (bene culturale protetto d'interesse locale)

EP 5.12 Oratorio di San Bernardo, Roveredo  
Restauro conservativo dell'edificio esistente (bene culturale protetto d'interesse locale)

EP 5.13 Oratorio di Santa Liberata, Sala  
Restauro conservativo dell'edificio esistente (bene culturale protetto d'interesse locale)

EP 5.14 Oratorio dei SS. Bernardino e Valentino, Bigorio  
Restauro conservativo dell'edificio esistente (bene culturale protetto d'interesse locale)

EP 5.15 Oratorio di S. Sebastiano, Almatro  
Restauro conservativo dell'edificio esistente (bene culturale protetto d'interesse locale)

EP 5.16 Oratorio di S. Paolo, Odogno  
Restauro conservativo dell'edificio esistente (bene culturale protetto d'interesse locale)

EP 5.17 Oratorio di S. Clemente, Vaglio  
Restauro conservativo dell'edificio esistente (bene culturale protetto d'interesse locale)

#### f) SPORT

Edifici destinati ad attività sportive al coperto e strutture di servizio connesse.

EP 6.1 Palestra sotto la Chiesa, Tesserete

Mantenimento dell'edificio esistente nel contesto del PRP-CSS

#### g) SERVIZI TECNICI

Edifici destinati ai depositi coperti e all'aperto, autorimesse, officine e uffici dei servizi tecnici comunali e di eventuali altri enti pubblici

EP 7.1 Deposito pompieri, protezione civile

Mantenimento dell'impianto sotterraneo, ubicato sotto il posteggio del Centro Sportivo Balneare, e del piazzale di manovra esistenti

EP 7.2 Magazzino comunale

Parametri edificatori come zona Ar

EP 7.3 Centrale termica di quartiere

Parametri edificatori:

indice di occupazione massimo 30%

altezza massima degli edifici m 12.50

distanza minima da confine m 5.00

#### h) DIVERSI

EP 8.1 Edificio postale, Vaglio

Edificio destinato ad ufficio postale

Parametri edificatori come zona RE

5. Per tutte le zone EP il grado di sensibilità al rumore (GS) è II.

## **Art. 50 Zona per attrezzature pubbliche - AP**

1. Nella zona AP (zona per attrezzature di interesse pubblico), è ammessa la sistemazione di impianti con edifici di supporto, necessari ad assicurare le attività e i servizi degli enti pubblici (Confederazione, Cantone, Comuni, Consorzi, Patriziato, Parrocchia, aziende municipalizzate, aziende concessionarie); le particolari attività ammesse sono quelle specificate per ogni singolo comparto.

2. Gli edifici di supporto, ammessi in funzione della destinazione specifica di ogni comparto, devono essere commisurati alle corrispondenti necessità funzionali. Sono pure ammessi piccoli edifici atti a soddisfare le esigenze di una normale attrezzatura, quali servizi igienici, cabine, tettoie, strutture per la raccolta dei rifiuti domestici, cartelloni, sculture, ecc.

3. Se non diversamente stabilito, in tutte le zone AP la distanza minima verso i confini privati è di m 3.00.

4. L'edificazione e la sistemazione dei singoli comparti AP devono avvenire sulla base di un progetto architettonico unitario, realizzabile anche a tappe, così da ottenere un complesso urbanisticamente valido, armonizzato con il contesto circostante.

5. Il fabbisogno di posteggi deve essere determinato caso per caso, tenendo in considerazione le caratteristiche particolari delle attività, la distribuzione nel tempo delle attività, la provenienza degli utenti e la disponibilità di posteggi pubblici nei dintorni.

6. Per i singoli comparti AP valgono le seguenti prescrizioni di zona.

### **a) ATTREZZATURE SPORTIVE**

Impianti con relativi edifici di supporto, dedicati alla pratica di discipline sportive e allo svago.

AP 1.1 Centro sportivo

AP 1.2 Campo sportivo

Ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria degli impianti esistenti.

AP 1.3 Campi da tennis

Ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria degli impianti esistenti.

AP 1.4 Centro balneare



AP 1.5 Campeggio di supporto alle attività sportive  
Ammesse unicamente le infrastrutture di allacciamento agli stalli per tende, roulotte e camper; non è ammessa alcuna costruzione; i servizi di supporto sono assicurati dalle strutture del Centro balneare.

b) CIMITERI

Impianti destinati al riposo delle spoglie e al culto dei defunti

AP 2.1 Cimitero Tesserete

Mantenimento delle strutture esistenti

AP 2.2 Cimitero Sala

Ristrutturazione e ampliamento delle strutture esistenti, con formazione di posteggi

c) AREE DI SVAGO, GIARDINI PUBBLICI, AREE VERDI

Aree destinate allo svago, alla sosta e al gioco delle persone, come pure all'arredo verde urbano; in linea di principio sono accessibili liberamente e indistintamente al pubblico; eventuali limitazioni d'uso per fasce d'età e tipi di gioco sono da stabilire tramite regolamento o ordinanza comunale.

AP 3 Diversi

d) IMPIANTI TECNICI

Aree destinate ad accogliere gli impianti per la produzione, l'accumulo e la distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia, per le reti informatiche e telematiche e per lo smaltimento delle acque e dei rifiuti.

AP 4.1 Aree attrezzate per la raccolta separata dei rifiuti

AP 4.2 Piazza di deposito scarti vegetali

AP 4.3 Impianti per la distribuzione dell'acqua potabile

AP 4.4 Impianti per la distribuzione di energia elettrica (diversi)

e) DIVERSI

AP 5.1 Fontane e lavatoi

AP 5.2 Alambicco

AP 5.3 Cappelle

7. Per tutte le zone AP il grado di sensibilità al rumore (GS) è II.

## **Art. 51 Zona per edifici e attrezzature private di interesse pubblico - EPP / APP**

1. Nelle zone EPP (zona per edifici privati di interesse pubblico) e APP (zona per attrezzature private di interesse pubblico), è ammessa la costruzione di edifici,

rispettivamente di impianti necessari ad assicurare le attività riconosciute di interesse pubblico sulla base di leggi federali e cantonali specifiche o da esigenze collettive comprovabili, da parte di enti privati (associazioni, fondazioni, istituti, ecc.).

2. Per il resto valgono le stesse disposizioni come per le zone EP e AP.

3. Per i singoli comparti EPP valgono le seguenti prescrizioni di zona.

EPP 1 Chiesa e Convento di Santa Maria del Bigorio

Destinazione culturale, socio-culturale e di culto

Restauro conservativo del complesso esistente (bene culturale protetto d'interesse cantonale), con riferimento alle indicazioni contenute nell'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS)

EPP 2 Casa museo Luigi Rossi, Biolda Sala

Destinazione museale con annessa abitazione

Parametri edificatori come zona RE

Mantenimento del complesso esistente e del parco (bene protetto d'interesse locale)

EPP 3 Casa di Riposo San Giuseppe, Opera Don Guanella, Campestro

Destinazione socio-sanitaria

Parametri edificatori come zona RM

Indice sfruttamento massimo:1.1

altezze massime: quelle della costruzione esistente

Mantenimento e valorizzazione dell'edificio principale esistente (bene culturale protetto d'interesse locale)

EPP 4 Casa di cura alcolisti, Cagiallo

Destinazione socio-sanitaria

Parametri edificatori come zona RM

Mantenimento e valorizzazione del complesso esistente (bene culturale protetto d'interesse locale)

EPP 6 Istituto San Nicolao, Lopagno

Destinazione socio-sanitaria

Parametri edificatori come zona RE

4. Per i singoli comparti APP valgono le seguenti prescrizioni di zona:

APP 1 Terminale bus di linea, ex-Stazione Tesserete

Sistemazione da definire nell'ambito del PRP-CST

APP 2 Stand di tiro alla pistola, Pezzolo

Mantenimento dell'impianto esistente

APP 3 Parco Istituto don Orione, Lopagno.

Mantenimento del parco esistente.

APP 4 Parco Fondazione Pierina Storni, Sala.

Sistemazione quale area di svago prativa con piantagioni indigene.

5. Per tutte le zone EPP e APP il grado di sensibilità al rumore (GS) è II, tranne che per l'APP 3, il cui GS è III.

## **CAPO IV. PRESCRIZIONI PER IL TRAFFICO**

### **Art. 52 Piano del traffico**

1. Il piano del traffico definisce e organizza la rete dei trasporti al fine di garantire lo svolgimento sicuro, funzionale ed economico della mobilità.
2. Nel piano del traffico sono indicati tutti gli elementi del sistema viario vincolanti sia per l'Ente pubblico che per il privato.
3. In particolare sono riportati i seguenti elementi vincolanti:
  - strade
  - percorsi pedonali e ciclopiste
  - posteggi pubblici
  - trasporti pubblici (ubicazione delle fermate principali)
  - linee di arretramento e di costruzione
  - alberature
  - sentieri e passi pedonali.
4. Il Comune ha la facoltà d'espropriare i diritti necessari alla realizzazione del piano del traffico.

### **Art. 53 Strade**

1. Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:
  - strade di collegamento
  - strade di raccolta
  - strade di servizio.
2. Nell'ambito dei progetti definitivi, rispetto al tracciato inserito nel piano del traffico, sono possibili modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto esecutivo.

### **Art. 54 Linee d'arretramento e linee di costruzione**

1. Le linee di arretramento indicate sul piano del traffico fissano il limite fino al quale è possibile costruire.
2. Le linee di costruzione indicate sul piano del traffico stabiliscono l'obbligo di allineamento degli edifici lungo le stesse.
3. Dove non altrimenti stabilito, le linee si applicano a tutti gli edifici o impianti, comprese le parti interrato, ad eccezione di manufatti di piccola entità quali cinte, siepi, accessi o

pergole.

4. Per eventuali deroghe fanno stato le disposizioni delle NAPR generali concernenti la distanza verso piazze e strade pubbliche e private ad uso pubblico o collettivo.

## **Art. 55 Percorsi pedonali e ciclopiste**

1. I percorsi pedonali e ciclopiste si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- strade pedonali
- sentieri e passi pedonali
- ciclopiste

2. Lungo i percorsi pedonali ed i sentieri è ammesso laddove possibile, anche il transito dei ciclisti.

Lungo le ciclopiste è ammesso, laddove possibile, anche il transito dei pedoni.

L'uso più restrittivo può essere regolato con misure di polizia.

3. Nell'ambito dei progetti definitivi, rispetto al tracciato inserito nel piano del traffico, sono possibili modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto esecutivo.

## **Art. 56 Posteggi pubblici**

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

- posteggi non coperti
- posteggi coperti

e secondo la loro destinazione e modalità d'uso (park & ride, corta durata, lunga durata per residenti, ecc.).

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

P1 Vaglio Centro, 5 posti-auto

P2 Vaglio Posta, 10 posti-auto

P3 Vaglio Camüss, 28 posti-auto

P5 Sala Cimitero, 16 posti-auto

P6 Bigorio Nesè, 28 posti-auto

P7 Nucleo Bigorio est, 17 posti-auto

P8 Bigorio Varina, 12 posti-auto

P9 Nucleo Bigorio ovest, 14 posti-auto

P10 Sala Ai Ronchi, 4 posti-auto

P11 Tesserete Gaggio, 7 posti-auto

P12 Pezzolo, 19 posti-auto  
P13 Odogno, 22 posti-auto  
P14 Odogno Piane, 20 posti-auto  
P15 Lelgio, 31 posti-auto  
P16 Tesserete Al Ponte, 32 posti-auto  
P17 Campestro Paü, 6 posti-auto  
P18 Campestro Al Deserto, 11 posti-auto  
P19 Campestro Nucleo, 9 posti-auto  
P20 Campestro Sant'Andrea, 12 posti-auto  
P21 Almatro Chioso, 18 posti-auto  
P22 Campestro Baraccone, 7 posti-auto  
P23 Cagiallo Brugai, 16 posti-auto  
P24 Tesserete Bugei, 17 posti-auto  
P25 Tesserete Brüghee, 12 posti-auto  
P26 Cagiallo Strada Cantonale, 7 posti-auto  
P27 Cagiallo Lavatoio, 24 posti-auto  
P28 Cagiallo Sarone, 13 posti-auto  
P29 Cagiallo San Matteo, 3 posti-auto  
P30 Lopagno nucleo, 18 posti-auto  
P31 Cà del Bosco, 11 posti-auto  
P32 Oggio Crano, 15 posti-auto  
P33 Oggio, 20 posti-auto

P34 Treggia, 20 posti-auto

L'ampliamento del posteggio P34 con autorimessa Ä7 è ritenuto possibile a condizione che gli stalli di posteggio supplementari siano da ricavare all'interno della struttura attuale riqualificandola.

P35 Somazzo, 6 posti-auto

L'ampliamento del posteggio P35 è ritenuto possibile a condizione che i muri di controriva siano realizzati in pietra naturale.

P36 Roveredo, 17 posti-auto

P37 Miera, 6 posti-auto

P38 Giardinetti Tesserete, 16 posti-auto

4. Le aree riservate per autorimesse (posteggi coperti) e le capienze approssimative sono le seguenti:

Ä1 Vaglio Centro, 60 posti-auto

Ä3 Bigorio Nesè, 28 posti-auto

Ä4 Bigorio Varina, 14 posti-auto

Ä5 Cagiallo Lavatoio, 20 posti-auto  
Ä6 Oggiö, 14 posti-auto  
Ä7 Treggia, 17 posti-auto  
Ä8 Roveredo, 25 posti-auto

I posteggi coperti delle autorimesse sono destinati prioritariamente ai residenti nei vicini nuclei con affitto permanente; i posti rimanenti possono essere utilizzabili come posteggi pubblici a rotazione.

Per tutte le zone valgono i seguenti parametri edificatori:

- a) indice di edificabilità 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- b) altezza massima degli edifici m 7.50
- c) distanza minima da confine m 4.00

le parti interrate possono sorgere a confine.

5. La realizzazione di nuovi posteggi pubblici (e autorimesse), o la sistemazione di quelli esistenti, ed il loro raccordo con le aree limitrofe dovrà avvenire in modo assai curato e con particolare riguardo al paesaggio, specie per quelli situati nelle vicinanze di un nucleo o di un bene di interesse locale / cantonale. Occorrerà favorire una chiara qualifica degli spazi pubblici risultanti.

## **Art. 57 Trasporti pubblici**

I trasporti pubblici indicati nel PR si suddividono in:

a) trasporti su rotaia  
area ferroviaria

b) trasporti su gomma  
fermata o nodo di interscambio esterni all'area stradale.

## **Art. 58 Arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi**

1. Nelle aree destinate al traffico sono ammessi sistemazioni di aree verdi e arredi, quali servizi igienici, cabine, tettoie, strutture per la raccolta dei rifiuti domestici, cartelloni, sculture, fioriere, aiuole e singoli alberi, ecc.

Tali elementi devono essere dimensionati e disposti in modo da non perturbare la funzionalità del traffico.

2. Nel piano del traffico sono indicate le alberature che fanno parte dell'arredo stradale.

3. Le alberature sono realizzate dal Comune.

Laddove l'alberatura è prevista su sedime privato, le spese risultanti, compresa la manutenzione, sono a carico del Comune.

La superficie interessata può essere computata per il calcolo degli indici della relativa zona edificabile.

4. Il Municipio stabilisce in via di Regolamento la gestione delle alberature.



## **TITOLO III . NORMA FINALI**

### **Art. 59 Entrata in vigore**

Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione da parte del Consiglio di Stato.

# **DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER ZONE SOGGETTE A PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO LA CUI PIANIFICAZIONE NON È ANCORA ENTRATA IN VIGORE - VERSIONE ADOTTATA DAL CONSIGLIO COMUNALE**

## **Art. 1 Nuclei Sala (PRP-NVS) e Bigorio (PRP-NVB)**

1. La presente norma transitoria è applicabile agli agglomerati tradizionali di Sala (inserito nell'inventario ISOS) e Bigorio, per i quali è previsto lo studio di specifici Piani regolatori particolareggiati.

I Piani regolatori particolareggiati dovranno, in particolare, considerare le qualità storico-architettoniche degli elementi che compongono il nucleo, valorizzandone le tipologie e la composizione urbanistico-volumetrica (compresi gli spazi vuoti e gli spazi liberi ed edificati limitrofi), con riferimento alle indicazioni contenute nell'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) e perseguendo una pedonalizzazione graduale dello stesso.

2. Gli edifici abitativi dovranno essere destinati unicamente alla residenza primaria.

3. Nella fase transitoria e sino all'approvazione del Piano regolatore particolareggiato, per quanto non regolamentato dal presente articolo, valgono le disposizioni previste per la zona nucleo vecchio NV; è obbligatoria la copertura dei tetti in coppi; eccezioni sono ammesse per la copertura di corpi di fabbrica secondari, la cui forma non permette la posa di coppi.

4. Ogni domanda di costruzione deve essere obbligatoriamente preceduta dalla presentazione, in forma semplice, di una domanda preliminare per un esame preventivo da parte della Commissione consultiva.

## **Art. 2 Comparto Stazione di Tesserete (PRP-ST)**

1. La presente norma transitoria è applicabile all'area della ex-Stazione di Tesserete e ad alcune porzioni di terreno limitrofe, per la quale è previsto lo studio di un Piano regolatore particolareggiato.

Il Piano regolatore particolareggiato ha lo scopo di promuovere la realizzazione di un complesso urbanistico intensivo, con funzioni miste, ben integrato nel contesto edificato del centro di Tesserete; esso deve pure prevedere una ricucitura degli spazi pubblici, delle superfici viarie e dei percorsi pedonali tra il nucleo di Tesserete e il Centro sportivo-balneare.

Il Piano regolatore particolareggiato ha inoltre lo scopo di risolvere il problema viario all'entrata sud dell'agglomerato di Tesserete (ex-passaggio a livello), proponendo misure adeguate per regolare il traffico veicolare, pedonale, ciclabile, pubblico e privato, di

transito e di accesso ai fondi e ai posteggi.

2. Sono previste le seguenti destinazioni:

- abitazioni pluri-familiari intensive
- attività amministrative
- spazi commerciali
- attività artigianali non moleste
- spazi e strutture a servizio del trasporto pubblico e alla manutenzione e lo stazionamento dei relativi autoveicoli
- posteggi pubblici e privati
- piazze e percorsi pedonali aperti al pubblico
- aree verdi aperte al pubblico.

Con lo studio del Piano regolatore particolareggiato dovrà essere valutata l'opportunità di mantenere o meno l'edificio della ex-Stazione quale bene culturale protetto d'importanza locale.

Il Piano regolatore particolareggiato dovrà permettere di realizzare una superficie utile lorda (SUL) complessivo su tutto il comparto di mq 4.500.

3. Nella fase transitoria e sino all'approvazione del Piano regolatore particolareggiato, per quanto non regolamentato dal presente articolo, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria degli edifici esistenti e della sistemazione esterna.

### **Art. 3 Comparto Santo Stefano (PRP-SS)**

1. La presente norma transitoria è applicabile al comparto attorno alla Chiesa plebana di Santo Stefano, comprendente, oltre la Chiesa stessa, la Casa parrocchiale, gli spazi sociali e ricreativi della Parrocchia, il Cimiero, la Palestra comunale, il prefabbricato della scuola dell'infanzia e alcuni altri immobili di proprietà parrocchiale, come pure le aree di circolazione limitrofe, per il quale è previsto lo studio di un Piano regolatore particolareggiato.

Il Piano regolatore particolareggiato ha lo scopo di attuare un riordino urbanistico dell'area, valorizzandone gli aspetti monumentali (Chiesa plebana con Casa parrocchiale, Cimitero e percorso storico di Via alla Chiesa), gli aspetti naturali (il corso in parte coperto del Riale San Giovanni) e migliorando le relazioni e le sinergie con le strutture pubbliche, scolastiche, sportive e di svago del vicino Centro sportivo balneare come pure con il tessuto urbanistico ed edificato del centro di Tesserete.

2. Sono previste le seguenti destinazioni:

- Chiesa plebana (bene culturale d'importanza cantonale) con Casa parrocchiale (bene culturale d'importanza locale)
- Cimitero
- Spazi culturali, sociali e ricreativi parrocchiali e di altri enti di pubblica utilità

- Strutture scolastiche
- Strutture sportive
- Alloggi di supporto alle attività sportive
- Edifici abitativi plurifamiliari, con possibilità di inserimento di attività amministrative e di attività commerciali e artigianali non moleste (SUL massima ammessa: mq 2'100)
- Aree verdi e di svago aperte al pubblico
- Posteggi a servizio delle strutture d'interesse pubblico
- Sistemazione e valorizzazione del percorso storico di Via alla Chiesa
- Sistemazione, ricupero e rinaturazione del Riale San Giovanni e degli spazi adiacenti.

3. Nella fase transitoria e sino all'approvazione del Piano regolatore particolareggiato, per quanto non regolamentato dal presente articolo, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria degli edifici esistenti e della sistemazione esterna, come pure gli interventi necessari a garantire la continuità delle utilizzazioni d'interesse pubblico esistenti e ad adattare a nuove necessità.

# **NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO DI ROVEREDO**

## **Art. 1 Delimitazione e oggetto di applicazione**

Le presenti norme pianificatorie si applicano al piano regolatore particolareggiato del nucleo del villaggio di Roveredo (PRP-NVR), approvato dal Consiglio di Stato con Ris. no 6122 del 17 dicembre 2002.

Oggetto di applicazione del PRP-NVR sono in generale tutti i cambiamenti dello stato fisico e delle caratteristiche morfologiche dei fondi, in particolare tutte le nuove costruzioni, le ricostruzioni, i riattamenti, le trasformazioni, gli ampliamenti e le demolizioni, nonché tutti gli interventi che riguardano l'utilizzazione del suolo e la protezione del sito all'interno del rispettivo perimetro.

Resta riservata l'applicazione delle Norme generali d'attuazione del Piano Regolatore di Capriasca.

## **Art. 2 Base legale**

La base legale è costituita dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), dalle disposizioni cantonali in applicazione della stessa (LALPT e RLALPT) e dalla Legge edilizia cantonale (LE) col relativo regolamento d'applicazione (RLE), oltre che dal Piano Regolatore di Capriasca.

## **Art. 3 Obiettivi, scopi e principi**

Il PRP-NVR ha come obiettivo lo sviluppo sostenibile del nucleo del villaggio di Roveredo, quale spazio destinato prevalentemente all'abitazione e alle piccole attività d'interesse locale, con particolare attenzione alla salvaguardia delle qualità urbanistiche, architettoniche e paesaggistiche consolidate prima del 1950.

## **Art. 4 Componenti**

Il PRP-NVR si compone dei seguenti documenti:

- dalle presenti norme di attuazione
- dalle indicazioni planovolumetriche e dalle disposizioni risultanti nell'elaborato grafico in scala 1:500 Piano particolareggiato del nucleo di villaggio.

Nell'elaborato grafico in scala 1:500 sopra menzionato risultano specificatamente indicati:

- le costruzioni e i manufatti soggetti a vincolo d'intervento conservativo;

- le ricostruzioni e le nuove edificazioni possibili.

Per quanto riguarda il rapporto di pianificazione, i piani indicativi dei servizi tecnologici e il piano di realizzazione, si rinvia al PR generale di Capriasca.

## **Art. 5 Destinazione degli edifici**

Nel comprensorio del PRP-NVR le costruzioni possono essere destinate all'abitazione, ad attività amministrative e a piccole attività commerciali e artigianali non moleste.

## **Art. 6 Prescrizioni per gli edifici soggetti a vincolo di mantenimento**

1. Gli edifici soggetti a vincolo di mantenimento possono essere riattati o trasformati a condizione che gli interventi tendano a valorizzare o comunque salvaguardare le componenti tipologiche o morfologiche originarie.

Sono ammessi unicamente gli adeguamenti volumetrici (rialzamenti o interventi di riordino della configurazione del tetto) specificatamente indicati nel piano in scala 1:500 e nell'annessa tabella delle prescrizioni particolari.

Gli interventi di riordino della configurazione del tetto devono tendere a semplificare la forma geometrica della copertura, raccordandosi al tetto della casa contigua se ciò fosse necessario per la suddetta semplificazione.

Gli adeguamenti volumetrici in questione sono possibili riservati i diritti di terzi sanciti dalla LAC, che condizioneranno l'approvazione municipale del progetto se fatti valere dagli interessati nell'ambito della procedura di pubblicazione della domanda di costruzione.

2. Devono essere rispettati i seguenti criteri d'intervento particolari:

a. le facciate principali, e in particolare quelle soggette a vincolo di mantenimento, possono essere oggetto di riordino compositivo nella misura dello stretto necessario, tendendo a ripristinare o non alterare le caratteristiche morfologiche originarie e mantenendo o restaurando gli elementi di pregio architettonico o ambientale presenti:

b. le altre facciate possono essere oggetto di interventi di riordino compositivo delle aperture condizione che, in linea di principio, venga rispettata la predominanza delle parti piene sulle parti vuote;

c. i portali di pregio e i singoli elementi architettonici, plastici o pittorici meritevoli di

conservazione, possono essere unicamente oggetto di interventi di manutenzione, ripristino o restauro.

d. le nuove aperture che possono essere realizzate nell'ambito del riordino compositivo delle facciate dovranno avere forme analoghe a quelle delle aperture originarie (prevalenza dell'altezza sulla larghezza); sono ammesse eventuali aperture di forma e dimensione particolari a condizione che esse risultino compositivamente contrapposte a quelle tradizionali presenti e mantenute, determinando un adeguato equilibrio tra vecchio e nuovo.

e. le aperture possono essere munite di ante piane o persiane; non sono ammesse chiusure avvolgibili o simili.

f. Parapetti o balaustre devono essere eseguiti con materiali tradizionali; è escluso l'uso di lastre eternit, laminati plastici, ecc.

g. i tinteggi delle facciate devono essere preferibilmente eseguiti a calce o al minerale.

h. i loggiati esistenti devono essere mantenuti; la loro chiusura con vetrate è concessa se eseguita con arretramento degli infissi, in modo da non pregiudicare le strutture originarie. Vecchi loggiati otturati devono essere, in linea di principio, riaperti nell'ambito d'interventi di radicale ristrutturazione.

i. nuovi loggiati, nuovi porticati ed eventuali nuovi balconi possono essere realizzati se essi non alterano le caratteristiche morfologiche originarie delle facciate o quando risultino integrati in un nuovo prospetto compositivamente equilibrato.

l. non è ammessa la posa di quadri elettrici o altri quadri tecnici su facciate prospicienti le aree pubbliche e su facciate principali verso corti o giardini; sono ammesse eccezioni qualora non vi fossero possibilità alternative, a condizione che i pannelli di chiusura dei quadri tecnici siano posati a filo di facciata e la loro superficie sia intonacata;

m. la posa di pannelli termosolari e fotovoltaici e di antenne paraboliche deve rispettare i criteri stabiliti dalle norme generali e dalle direttive cantonali in materia. In ogni caso queste strutture devono essere collocate in posizione discreta, tale da non risultare dominante nel prospetto delle facciate e nella vista sui tetti; il Municipio, sentita la Commissione consultiva, può imporre limitazioni e condizioni ulteriori, a salvaguardia di punti di vista particolari, di spazi pubblici significativi e in prossimità di edifici classificati come beni culturali protetti.

n. per la copertura del tetto devono essere utilizzate le tegole laterizie di colore rosso o i coppi di colore rosso, preferibilmente posati con la tecnica della doppia sovrapposizione o

comunque con la parte iniziale della falda (piede) eseguita alla piemontese; non è ammessa la creazione di squarci o terrazze o la posa di pannelli solari e/o antenne paraboliche sulle falde: abbaini o lucernari devono essere equilibratamente integrati nella geometria del tetto;

o. nell'ambito di interventi di rifacimento della copertura di edifici che non presentano nel sottotetto elementi costruttivi o decorativi meritevoli di conservazioni, il Municipio può concedere un rialzamento del tetto fino a un massimo di 40 cm;

p. la pendenza delle falde dovrà essere compresa tra il 30 e il 60%; le sporgenze delle falde dovranno essere analoghe a quelle delle case tradizioni originarie; 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 0.30;

3. I criteri sopra descritti devono essere adeguati alla specificità tipologiche delle seguenti costruzioni particolari:

- a. ex-Casa comunale sul fmn 411
- b. Case ottocentesche sui fmn 443 e 456
- c. Oratorio di San Bernardo sul fmn 457
- d. Cappella e fontana sul fmn 971

4. La formazione di nuove aperture sulle facciate degli edifici soggetti a interventi conservativi è subordinata al rispetto di diritti di terzi sanciti dalla LAC, che condizioneranno l'approvazione municipale del progetto se fatti valere dagli interessati nell'ambito della procedura di pubblicazione della domanda di costruzione.

## **Art. 7 Prescrizioni per le ricostruzioni e le nuove edificazioni**

1. Tali prescrizioni valgono per:

- le nuove edificazioni con volumetria vincolata;
- gli edifici esistenti ricostruibili con eventuale maggiore superficie occupata nell'ambito di un intervento di riordino planivolumetrico

2. Sono vincolanti le disposizioni relative alle altezze delle costruzioni indicate nella tabella delle prescrizioni particolari annessa al piano in scala 1:500.

3. L'eventuale maggiore estensione della superficie occupata ammessa per gli edifici esistenti ricostruibili sarà valutata caso per caso dal Municipio; in linea di principio essa è concessa se persegue almeno uno dei seguenti obiettivi:



- ottenere una configurazione planimetrica geometricamente regolare;
- prolungare le linee di costruzione di edifici contigui o attigui;
- allineare le costruzioni lungo l'area pubblica.

4. Sono comunque riservati i diritti di terzi sanciti dalla LAC, che condizioneranno l'approvazione municipale del progetto se fatti valere dagli interessati nell'ambito della procedura di pubblicazione della domanda di costruzione.

5. Per le ricostruzioni e le nuove edificazioni, valgono, inoltre, i criteri di intervento già descritti per gli edifici soggetti a vincolo di mantenimento, concernenti le caratteristiche tipologiche delle facciate (aperture, tinteggi, materiali) e del tetto (materiale, pendenze e sporgenze); per la copertura dei tetti degli edifici dei fmn 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452 e 453 devono essere mantenute le tegole laterizie di colore bruno.

6. Il Municipio valuterà caso per caso i progetti di riattamento o trasformazione di edifici esistenti situati nelle aree ove il piano particolareggiato statuisce che sono possibili ricostruzioni o nuove edificazioni.

## **Art. 8 Costruzioni accessorie**

La realizzazione di nuove costruzioni accessorie è ammessa unicamente se essa non risulta in conflitto con gli obiettivi di protezione ambientale del contesto del nucleo di villaggio.

La possibilità di realizzare nuovi corpi accessori sarà valutata caso per caso dal Municipio, sentito il parere delle istanze cantonali competenti.

## **Art. 9 Manufatti e spazi esterni**

1. Il Municipio può definire in dettaglio l'impiego dei materiali e le modalità esecutive dei nuovi manufatti esterni (quali muri di cinta e di sostegno, scalinate, gradinate, balaustre) e delle pavimentazioni di porticati, cortili o altri spazi liberi da costruzioni.

2. I cortili, gli orti e i giardini devono essere oggetto d'accurata manutenzione al fine di evitarne il degrado.

In caso di nuove piantagioni si devono utilizzare alberi e piante facenti parte della tradizioni locale, evitando, in particolare, le piante tropicali e le conifere nordiche.

3. Nel piano in scala 1:500 sono indicati i muri di cinta e di sostegno aventi un ruolo funzionale o ambientale significativo all'interno della trama del tessuto edilizio tradizionale, trattasi di muri esistenti da conservare, risanare e ricostruire.

I tracciati di tali muri indicati nel piano sopra menzionato sono vincolanti.

I muri di valore ambientale a monte delle corti dei fmn 425, 426, 427 e 428 devono essere mantenuti nella loro forma originaria, conservando, risanando o ripristinando le piode o i coppi di copertura.

### **Art. 10 Posteggi**

1. In linea di principio non è ammessa la formazione di posteggi nelle aree non edificate dei lotti (cortili, giardini o altri spazi liberi da costruzioni).

2. L'inserimento di posteggi all'interno delle costruzioni è ammesso solo eccezionalmente, a condizione che le porte d'accesso alle autorimesse risultino equilibratamente inserite nell'ordinamento compositivo delle facciate degli edifici, nell'ambito di proposte progettuali che saranno valutate caso per caso dal Municipio, sentito il preavviso delle istanze cantonali competenti.

### **Art. 11 Grado di sensibilità al rumore**

Il grado di sensibilità al rumore (articolo 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II.

# **REGOLAMENTO EDILIZIO DEL DEL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO DEL QUARTIERE DI ROBIANO (PP-QR)**

## **Art. 1 Base legale**

Il piano regolatore particolareggiato del quartiere di Robiano (PRP-QR) si basa sul PR generale di Capriasca, e sugli art. 51 e seguenti della Lst.

Oggetto di applicazione sono tutti gli interventi edilizi, di urbanizzazione, di sistemazione esterna e in generale di cambiamento dello stato fisico dei fondi all'interno del perimetro del PRP.

Dove non diversamente indicato valgono le NAPR generali e particolari del PR di Capriasca.

## **Art. 2 Perimetro**

Il perimetro del piano regolatore particolareggiato del quartiere di Robiano (PRP-QR) è indicato sugli elaborati del PR di Capriasca e comprende i terreni edificabili sotto la strada cantonale fino a via Sarone.

## **Art. 3 Obiettivi**

Il PRP-PQ ha l'obiettivo di permettere l'inserimento di volumi residenziali, valorizzando le superfici prative e la vegetazione, le opere di cinta e sostegno in pietra e i punti di vista da e verso il comparto tenendo conto delle peculiarità paesaggistiche del territorio e della necessità di tutela della Chiesa dei SS. Matteo e Maurizio (BCC 1).

Il piano "concetto urbanistico e paesaggistico" e il rapporto di pianificazione, non vincolanti per l'edificazione, illustrano questi obiettivi nel dettaglio.

## **Art. 4 Componenti**

Il PRP-PQ si compone dei seguenti elaborati:

- piano particolareggiato PRP-QR scala 1: 1000;
- regolamento edilizio PRP-QR;
- piano "concetto urbanistico e paesaggistico" e piano "Ricomposizione particellare a parità di superficie" in scala 1: 1000, di carattere illustrativo.

## **Art. 5 Destinazione degli edifici**

Gli edifici devono essere destinati all'abitazione.

Il Municipio può consentire la destinazione di una parte minoritaria degli edifici a modeste

attività commerciali o per studi di liberi professionisti.

## **Art. 6 Prescrizioni edificatorie**

1. La superficie dei mappali all'interno del perimetro del PRP-QR è interamente inclusa nella superficie edificabile definita ai sensi della LPT.
2. I mappali inclusi nel perimetro per PRP-QR sono soggetti ai seguenti parametri:
  - a. indice di sfruttamento massimo: 0.40;
  - b. indice di occupazione massimo: 30% per edifici principali + 5% per piccole costruzioni;
  - c. distanza minima da confine: m 3.00;
  - d. l'edificazione deve conformarsi all'andamento naturale delle curve di livello. Non è concessa la contiguità tra i fondi;
  - e. lunghezza massima della facciata delle costruzioni principali lungo Via Sarone: 16.0 m, lungo Strada San Matteo: 24.0 m, inclusi i corpi e le costruzioni accessorie, contigue all'edificio principale.
3. Costruzioni principali e accessorie possono sorgere unicamente all'interno delle aree delimitate sul piano particolareggiato PRP-QR e denominate "aree destinate alle costruzioni".
4. All'interno delle aree delimitate sul piano particolareggiato PRP-QR e denominate "aree non destinate alle costruzioni" sono permessi unicamente interventi di sistemazione esterna secondo l'art. 7 del presente regolamento.
5. L'altezza massima delle costruzioni è di 8.50 m alla gronda. Il supplemento per terreni in pendenza previsto dal-le NAPR generali all'art. 21 non è applicabile.
6. Il tetto può essere unicamente a falde; le falde dovranno avere pendenza massima del 35% e il colmo deve essere posto seguendo il parallelismo delle curve di livello.
7. È vietata la formazione di lucernari o corpi sporgenti sul tetto oltre l'altezza massima di gronda, esclusi i comignoli e i corpi tecnici per ascensori, come pure la posa di impianti o infrastrutture tecniche sul tetto. È permessa la posa di collettori solari e di pannelli fotovoltaici. La loro pendenza dovrà essere conformata alla pendenza del-le falde.
8. Sul mapp. 344 è ammessa unicamente la manutenzione e la ristrutturazione dell'edificio principale esistente, senza aumento della volumetria e della SUL. Il Municipio può permettere la demolizione con ricostruzione dell'edificio principale esistente solo in presenza di un progetto maggiormente qualificante a livello urbanistico e archi-tettonico, che ne riproponga - anche in un'altra posizione compatibile con le norme di PR - la

volumetria fuori terra e la SUL esistente, senza maggiorazioni. Per gli edifici accessori e la sistemazione esterna vale quanto previsto nei rispettivi articoli del PR di Capriasca e nel presente regolamento edilizio.

9. Il tinteggio delle costruzioni deve permetterne un inserimento paesaggistico ordinato e armonioso e deve essere approvato, sentito il preavviso della Commissione comunale dei nuclei, dal Municipio. Sono escluse le tinte troppo vivaci o eccessivamente brillanti, sature ed intense.

10. Il grado di sensibilità al rumore secondo OIF è il II.

## **Art. 7 Sistemazione esterna**

1. Le opere di sistemazione esterna all'interno delle "aree destinate alle costruzioni" devono seguire le norme del capo IV delle NAPR generali del PR di Capriasca.

2. Quali edifici accessori nelle "aree non destinate alla costruzione" sono ammessi unicamente i pergolati e i piccoli arredi da giardino.

3. Ogni intervento edile e di sistemazione esterna nelle "aree non destinate alla costruzione" deve essere integrato nel paesaggio. In particolare:

a. Non è ammessa la formazione di muri di sostegno di altezza maggiore a 1.0 m.

b. Le scalinate e i sentieri interni devono adeguarsi all'andamento naturale del terreno e creare il minor impatto visivo possibile. L'utilizzo di elementi metallici deve essere limitato alle opere di prevenzione dalle cadute.

c. La recinzione dei singoli fondi è permessa unicamente con reti metalliche leggere di altezza massima 1.50 m.

d. Il terreno deve essere mantenuto a prato o vigna. È permessa la piantumazione di singoli alberi con le specie arboree definite nell'allegato 1 alle NAPR particolari. Per salvaguardare la percezione unitaria del comparto il Municipio ha la facoltà di imporre delle restrizioni alle piantumazioni.

e. Con lo scopo di garantire un'unità del comparto e la continuità con i muri a secco di cui al cpv. 4, l'edificazione di eventuali manufatti nelle zone "aree non destinate alle costruzioni" è vincolata all'utilizzo del legno e della pietra naturale posata a secco.

4. Il muro a secco a valle del comparto deve essere mantenuto nelle "aree non destinate alla costruzione" e nelle zone delle "aree destinate alle costruzioni" dove non è realizzato l'accesso ai fondi. Esso può anche venir alzato di un massimo di 0.50 m nella sua porzione lungo le "aree destinate alle costruzioni" sempre mediante costruzione a secco.

## **Art. 8 Posteggi e Accessi**

I posteggi e gli accessi devono seguire le norme degli artt. 28 e 29 delle NAPR generali del PR di Capriasca.

Posteggi esterni e interrati sono ammessi unicamente all'interno delle "aree destinate alle costruzioni".

La larghezza massima degli accessi è di 8.0 m misurati lungo il fronte stradale. È possibile realizzare un solo accesso per ogni mappale.

## **Art. 9 Riordino fondiario**

L'edificabilità dei fondi mapp. 675-296-297-298-300-345 è subordinata all'esecuzione di un riordino fondiario a parità di superficie con ridefinizione dei confini secondo il principio della permuta generale. I nuovi confini sono indicati nel piano particolareggiato PRP-QR scala 1:1000 "Riordino fondiario".

## **Art. 10 Strada pedonale**

Allo scopo di completare la rete dei percorsi con un collegamento pedonale in sicurezza tra la zona alta del comparto ed i nuclei, il Piano in scala 1:1'000 "Elementi del piano particolareggiato" riporta il tracciato della strada pedonale sul confine tra il fmn 296 ed il fmn 675.

La superficie vincolata è di 1.60 m di larghezza.