

COMUNE DI CAPRIASCA

Piano regolatore della Sezione di Lugaggia



NORME DI ATTUAZIONE

DOCUMENTO CONFORME ALLA RIS. CdS
n. 6619
del 9 dicembre 2020

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
SST - Ufficio della pianificazione locale
il Capo ufficio

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned below the text 'il Capo ufficio'.

INDICE

TITOLO I **NORME INTRODUTTIVE**

art.1	DEFINIZIONE	pagina	1
art.2	SCOPI		1
art.3	DURATA		1
art.4	COMPONENTI		1
art.5	RIFERIMENTI LEGISLATIVI		1

TITOLO II **NORME EDILIZIE GENERALI**

Capo I **CONCETTI E DEFINIZIONI**

art.6	EDIFICABILITÀ DEI FONDI	pagina	3
art.7	INDICI		3
art.8	COSTRUZIONI ACCESSORIE		3
art.9	MOLESTIA		3

Capo II **CASI SPECIALI**

art.10	COSTRUZIONI A CAVALLO DI CONFINI	pagina	4
art.11	COSTRUZIONI FUORI ZONA EDIFICABILE		4

Capo III **DISTANZE**

art.12	IN GENERALE	pagina	4
art.13	EDIFICI PRINCIPALI		4
art.14	COSTRUZIONI ACCESSORIE		6
art.15	COSTRUZIONI SOTTERRANEE		6
art.16	PISCINE APERTE		6

Capo IV **ALTEZZE**

art.17	IN GENERALE	pagina	7
art.18	EDIFICI PRINCIPALI		7
art.19	CORPI TECNICI SUL TETTO		7
art.20	COSTRUZIONI ACCESSORIE		7

Capo V **PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE**

art.21	DIMENSIONE DEI LOCALI	pagina	8
art.22	SCALE E CORRIDOI		8
art.23	FINESTRE E PARAPETTI		8
art.24	TETTI E PLUVIALI		8
art.25	TINTEGGI		8

Capo VI **OPERE ESTERNE**

art.26	SISTEMAZIONE TERRENO	pagina	9
art.27	OPERE DI CINTA		9
art.28	CANALIZZAZIONI		9
art.29	PIANTAGIONI		10
art.30	AREE DI SVAGO		10
art.31	MANUFATTI SPECIALI		10
art.32	MANUTENZIONE DI EDIFICI E FONDI		10

TITOLO III NORME DI PIANIFICAZIONE

Capo I PRESCRIZIONI PER IL PAESAGGIO

art.33	PIANO DEL PAESAGGIO	pagina	11
art.34	ZONA AGRICOLA		11
art.35	AREA FORESTALE		11
art.36	ZONA DI PROTEZIONE DELLA NATURA		12
art.37	ZONA DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO		12
art.38	ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO		12
art.39	ZONA DI PERICOLO GEOLOGICO		13
art.40	COMPENSORIO DI ESERCITAZIONE MILITARE		13
art.41	ZONA DI PROTEZIONE DELLE SORGENTI		13
art.42	ZONA ESPOSTA AL RUMORE		13
art.43	BENI CULTURALI E NATURALI PROTETTI		13
art.44	EFFETTI DELLA PROTEZIONE		14
art.45	CONTRIBUTO FINANZIARIO ALLA CONSERVAZIONE		14
art.46	PERIMETRO DI RISPETTO DELLA CHIESA DEI SANTI PIETRO E PAOLO		15

Capo II PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI

art.47	PIANO DELLE ZONE	pagina	16
art.48	ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA - RE		16
art.49	ZONA RESIDENZIALE SEMI ESTENSIVA - RSE (soggetta a Piano di quartiere)		16
art.50	ZONA NUCLEO VECCHIO - NV		17
art.51	ZONA NUCLEO VECCHIO soggetta a Piano particolareggiato - PPNV		17
art.52	ZONA ARTIGIANALE - AR		18
art.53	ZONA PER ATTREZZATURE ED EDIFICI PUBBLICI - AP-EP		18

Capo III PRESCRIZIONI PER IL TRAFFICO

art.54	PIANO DEL TRAFFICO	pagina	21
art.55	STRADE		21
art.56	ACCESSI		22
art.57	POSTEGGI		22

TITOLO IV NORME DI PROCEDURA E FINALI

art.58	POLIZIA EDILIZIA	pagina	24
art.59	DEROGHE		24
art.60	ENTRATA IN VIGORE		24

TITOLO V ALLEGATI

Allegato I – EDIFICI SITUATI FUORI ZONA	pagina	25
---	--------	----

LEGENDA

LAPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio
LALPT	Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio
RLALPT	Regolamento della LALPT
LE	Legge edilizia cantonale
RLE	Regolamento d'applicazione della LE
LPA	Legge federale sulla protezione dell'ambiente
OIF	Ordinanza federale sull'inquinamento fonico
CCS	Codice civile svizzero
LAC	Legge di applicazione e complemento del CCS
PR	Piano regolatore

TITOLO I NORME INTRODUTTIVE

art.01 DEFINIZIONE

Il Piano regolatore è lo strumento programmatico che organizza e disciplina le attività di incidenza territoriale nel comprensorio giurisdizionale del Comune di Lugaggia, in funzione dei bisogni di sviluppo per i prossimi quindici anni.

art.02 SCOPI

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.

art.03 DURATA

¹Il piano regolatore ha una durata indeterminata ed è vincolante per tutti.

²Esso crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni, le imposizioni e le opere pubbliche previste.

³Per le limitazioni dei diritti previste dal piano regolatore non è dovuto indennizzo alcuno, a meno che i previsti vincoli non configurino gli estremi dell'espropriazione materiale.

Le relative pretese devono essere fatte valere a norma della Legge di espropriazione.

art.04 COMPONENTI

¹Il piano regolatore si compone delle seguenti componenti:

- rapporto di pianificazione
- rappresentazioni grafiche
 - Piano delle Zone e delle Attrezzature ed Edifici pubblici 1:2000
 - Piano del Paesaggio: comparto del piano 1:2000
 - Piano del Paesaggio: comparto dei monti 1:5000/1:10000
 - Piano del Traffico 1:2000
 - Piani indicativi dei servizi tecnologici
- norme di attuazione
- programma di realizzazione

²Fanno inoltre parte del piano regolatore, quali allegati vincolanti, i seguenti studi specialistici:

- inventario comunale degli edifici situati fuori dalle zone edificabili (arch.E.Mina 1994)
- studio delle componenti naturalistiche (Dionea SA 1995)
- studio della situazione agricola (Dionea SA 1995)
- compendio sullo stato dell'urbanizzazione (arch.F.Cattaneo 1999)
- studio sui rischi geologici (Istituto geologico cantonale 1993)
- studio per l'attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore (arch.F.Cattaneo 1994)
- accertamento del limite del bosco (ing.Petrini 1996)
- elenco provvisorio delle sorgenti (dott.Baumer 1995)

art.05 RIFERIMENTI LEGISLATIVI

¹I seguenti disposti legislativi devono in ogni caso essere prioritariamente rispettati:

- Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) del 22 giugno 1997 e relative ordinanze.
- Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT) del 2 ottobre 1989.

- Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) del 23 maggio 1990 e relative ordinanze e modifiche.
- Regolamento della legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (RLALPT) del 29 gennaio 1991 e relative ordinanze e modifiche.
- Legge edilizia cantonale (LE) del 13 marzo 1991 e relativo Regolamento d'applicazione (RALE) del 9 dicembre 1992, unitamente alle relative modifiche (edizione giugno 1997 ed eventuali successive ristampe).
- Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15 dicembre 1986
- Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) del 7 ottobre 1983
- Legge sulle strade del 23 marzo 1993.
- Legge di applicazione e complemento del CCS (LAC).
- Nonché tutte le relative modifiche alle citate leggi.

²Restano altresì prioritariamente applicabili, anche se non citate esplicitamente, tutte le leggi, ordinanze e prescrizioni a livello federale, cantonale e comunale inerenti la protezione dell'ambiente, delle acque, della natura, del paesaggio, dei valori storici e artistici, le leggi sulla foresta, la prevenzione incendi e relativo regolamento, le normative circa la sicurezza a tutti i livelli, nonché tutte le altre leggi di livello superiore o parallelo che concernono direttamente o indirettamente la presente materia.

³In caso di incertezza giuridica, farà stato quanto contenuto nel 'Commentario' del dott. Adelio Scolari del 10 novembre 1996 ed eventuali successive ristampe.

TITOLO II NORME EDILIZIE GENERALI

Capo I CONCETTI E DEFINIZIONI

art.06 EDIFICABILITÀ DEI FONDI

¹Edifici o impianti possono essere costruiti o trasformati solo dopo aver ottenuto una licenza edilizia e se il fondo su cui sorgeranno è situato in zona edificabile ed è urbanizzato oppure se l'intervento è previsto dall'Inventario dei rustici allestito dal Comune e approvato dal Cantone.

²Un fondo è urbanizzato se, ai fini della prevista utilizzazione, sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- accesso sufficiente
- sono presenti in zona le necessarie condotte d'acqua potabile e d'energia, come pure delle canalizzazioni

³Fuori delle zone edificabili valgono le eccezioni previste dall'art.71 LALPT

art.07 INDICI

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

²L'indice di edificabilità IE, applicabile alla zona artigianale, è il rapporto aritmetico fra la cubatura delle costruzioni e degli spazi di lavoro coperti (mc) e la superficie edificabile del fondo (mq).

³Gli indici di sfruttamento, di occupazione e di edificabilità di un fondo possono venire utilizzati una sola volta.

⁴Il 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.

art.08 COSTRUZIONI ACCESSORIE

¹Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un edificio principale o per un uso particolare del fondo, che non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non siano moleste.

²La costruzione accessoria non entra nel computo della superficie utile lorda (calcolata per definire l'Indice di sfruttamento), ma in quello della superficie edificata (calcolata per definire l'Indice di occupazione).

³La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale deve rispettare tutte le disposizioni previste per le nuove costruzioni.

art.09 MOLESTIA

¹Le attività moleste sono disciplinate dalla LPA

²Sono inoltre considerate attività moleste:

- i depositi che provocano emanazioni moleste
- i depositi e gli impianti che deturpano in modo rilevante e permanente la qualità della percezione ambientale.

³È in particolare vietata la costruzione di nuove stalle, porcili, pollai e simili all'interno delle zone abitabili.

Capo II CASI SPECIALI

art.10 COSTRUZIONI A CAVALLO DI CONFINI

L'autorizzazione a costruire a cavallo del confine fra due fondi è rilasciata soltanto quando il richiedente abbia provato che è in corso la procedura di riassetto dei fondi, in modo che non vi sia conflitto fra i confini e gli edifici.

art.11 COSTRUZIONI FUORI ZONA EDIFICABILE

Le costruzioni situate al di fuori della zona edificabile sono regolate dall'allegato I, in appendice alle presenti normative.

Capo III DISTANZE

art.12 IN GENERALE

a) Distanza da confine

¹S'intende quale misura minima, indipendentemente dal parallelismo o meno della facciata con il confine, fra l'edificio ed il confine del fondo.

²La distanza minima di un edificio dal confine del fondo è stabilita in funzione dell'ingombro, ossia dell'altezza e della lunghezza dell'edificio stesso.

³Distanze inferiori ai minimi previsti dalle presenti norme, come pure la contiguità, possono eccezionalmente venire concesse dal Municipio unicamente previa presentazione di una convenzione scritta, controfirmata dalle parti interessate.

La convenzione, indicante fra l'altro l'aggravio del fondo concedente che assume a proprio carico la maggior distanza minima fra edifici, verrà iscritta a Registro Fondiario, a spese del richiedente.

La distanza minima fra edifici, sia sullo stesso fondo che su fondi contigui, dovrà in ogni caso essere rispettata.

b) Lunghezze delle facciate

Per il calcolo della distanza di un edificio dal confine non vengono computati, nella determinazione della lunghezza di facciata:

- i corpi arretrati di facciata, a profondità uguale o superiore a ml 5.00.
- le costruzioni accessorie, contigue all'edificio principale.

art.13 EDIFICI PRINCIPALI

a) Nuovi edifici nelle zone edificabili

¹Devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- Verso fondi aperti o semplicemente cinti

edificio, H fino ml 7.50	⇒ D = ml 3.00
edificio, H fino ml 10.50	⇒ D = ml 5.00
- Tra edifici sul medesimo fondo

D x 2	(somma delle rispettive distanze minime da un ipotetico confine)
-------	--
- Verso edifici esistenti su fondi confinanti, costruiti prima dell'entrata in vigore del PR

D dal confine	
---------------	--
- Verso edifici esistenti su fondi confinanti, costruiti dopo l'entrata in vigore del PR

D x 2	(somma delle rispettive distanze minime da un ipotetico confine)
-------	--

con possibilità di deroga nel caso di situazioni oggettivamente difficili.

²Gli ampliamenti devono rispettare le distanze di cui sopra.

³Le distanze sopracitate valgono per edifici principali con facciate fino a ml 30.00
Per facciate con lunghezze maggiori di ml 30.00, la distanza minima dal confine deve essere almeno uguale ai 2/3 dell'altezza.

b) **Edifici esistenti nelle zone residenziali**

¹La riattazione o la trasformazione di edifici esistenti non deve rispettare le distanze di cui sopra, mantenendo di conseguenza, senza aggravarlo, lo stato acquisito.

²In caso di sopraelevazione, il Municipio può concedere una deroga alle distanze minime prescritte per le nuove costruzioni, alla condizione che la nuova volumetria sia compatibile con l'aspetto volumetrico-architettonico complessivo e non pregiudichi manifestamente gli interessi del confinante.

c) **Nuovi edifici ed edifici esistenti nel nucleo vecchio**

Fanno stato le distanze previste dalla Legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero.

d) **Area pubblica comunale: strade, piazze e sentieri**

¹Devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- Distanza dalle strade: ml 4.00 dal ciglio o dalla futura linea di allargamento stradale.
Il portone di autorimesse chiuse deve distare ml 5.50 dal ciglio stradale o dalla futura linea di allargamento stradale.
- Distanza dalle piazze: ml 4.00 dal ciglio
- Distanza dai sentieri: ml 1.50 dal ciglio

²Deroghe possono venire concesse dal Municipio, in casi eccezionali, secondo i disposti della Legge Edilizia e, in particolare, per edifici situati all'interno della Zona nucleo vecchio.

e) **Bosco**

¹Le nuove costruzioni (interrate e fuori-terra) devono distare ml 10.00 dal limite dalla superficie forestale accertata.

²Deroghe, fino ad una distanza minima di ml 6.00, possono essere concesse in casi eccezionali:

- per fondi soggetti a restrizioni edilizie troppo onerose
- per motivate ragioni paesaggistiche (inserimento/allineamenti/ecc., in rapporto al territorio).

f) **Corsi d'acqua**

¹Devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- Distanza dal ciglio esterno dell'argine (manufatto): ml 6.00
- Dal limite dei corsi d'acqua non corretti (naturali): ml 10.00

²Questa fascia è considerata protetta e all'interno della stessa non sono pertanto ammesse, per principio, modifiche o sistemazioni del terreno naturale.

³Eventuali opere di arginatura dovranno essere compatibili con le esigenze ambientali adottando, dove possibile, tecniche di ingegneria naturalistica.

art.14 COSTRUZIONI ACCESSORIE

a) Nuove costruzioni nelle zone residenziali

¹Verso fondi aperti, cintati o edificati: a confine o alle distanze previste per gli edifici principali.

²Verso gli edifici principali e accessori (nuovi o esistenti) all'interno del medesimo fondo: non viene fissata una distanza minima.

b) Costruzioni esistenti nelle zone residenziali

La riattazione, la trasformazione e la sopraelevazione di costruzioni esistenti sono permesse secondo le prescrizioni previste dall'art.13

c) Nuove costruzioni e costruzioni esistenti nel nucleo vecchio

Fanno stato le distanze previste dalla Legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero.

d) Area pubblica comunale: strade, piazze e sentieri

La riattazione, la trasformazione e la sopraelevazione di costruzioni esistenti sono permesse secondo le prescrizioni previste dall'art.13

e) Bosco

Valgono le prescrizioni previste dall'art.13

f) Corsi d'acqua

Valgono le prescrizioni previste dall'art.13

art.15 COSTRUZIONI SOTTERRANEE

¹Una costruzione è considerata sotterranea quando essa non sporge oltre ml 1.20 dal filo del terreno sistemato, rispettivamente dal filo del terreno confinante.

²Devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- verso fondi privati: fino a confine (riservati i diritti dei terzi)
- verso l'area pubblica: valgono le distanze previste per gli edifici principali.
In casi eccezionali (impossibilità di edificare, ecc.), il Municipio ha la facoltà di concedere eventuali deroghe.
- verso il bosco: valgono le distanze previste per gli edifici principali.

art.16 PISCINE APERTE

¹Piscine aperte sporgenti dal filo del terreno sistemato fino ad un'altezza massima di ml 1.20 non devono rispettare distanze minime da confine.

²Qualora la sporgenza superi ml 1.20, la piscina verrà considerata costruzione accessoria e dovranno essere rispettate le distanze previste dall'art. 20.

Capo IV ALTEZZE

art.17 IN GENERALE

¹Le altezze previste s'intendono quale misura massima, misurata dal filo del terreno sistemato (vedi art.41 LE) al punto più alto del filo superiore della gronda o del parapetto.

²La differenza d'altezza fra il terreno sistemato ed il terreno naturale superiore a ml 1.50, è conteggiata nell'altezza dell'edificio.

³Nel caso di edifici contigui l'altezza massima deve essere rispettata da ogni singolo edificio.

⁴Nel 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 pari ad almeno 1.5 volte l'altezza del corpo successivo a monte, ritenuto un minimo di ml 12.

art.18 EDIFICI PRINCIPALI

a) Zona residenziale estensiva RE

- Per fondi pianeggianti o con pendenza massima fino al 30%: (tetto a falde) ml 7.50
- Per fondi pianeggianti o con pendenza massima fino al 30%: (tetto piano) ml 7.50
- Supplemento per fondi con pendenza oltre il 30% (solo facciata a valle!) ml +1

b) Zona residenziale semi estensiva (soggetta a Piano di quartiere) RSE

Per tutto il comparto, previa approvazione del piano di quartiere: ml 10.50

c) Zona nucleo vecchio NV

Fanno stato le disposizioni particolari previste per il comparto (art.50).

d) Zona nucleo vecchio (soggetta a Piano particolareggiato) PPNV

Fanno stato le disposizioni particolari previste per il comparto (art.51).

e) Zona artigianale AR

Per tutto il comparto: ml 10.50

art.19 CORPI TECNICI SUL TETTO

¹Sono ammessi, oltre all'altezza massima prevista per la zona, unicamente locali destinati al servizio dell'impiantistica e dimensionati in base alle effettive necessità, aventi un'altezza massima di ml 3.00.

²Il Municipio può intervenire in senso restrittivo, qualora esistessero motivi d'interesse superiore (aspetto estetico-paesaggistico, abuso del diritto, ecc.).

art.20 COSTRUZIONI ACCESSORIE

Dal filo del terreno sistemato, rispettivamente dal filo del terreno confinante: ml 3.00

Capo V PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE

art.21 DIMENSIONI DEI LOCALI

¹I locali abitabili devono avere un'altezza minima di ml 2.50 in luce netta; quelli destinati a negozio, ritrovo pubblico, laboratorio e locali affini devono avere un'altezza minima di ml 3.00

²In caso di riattazione di vecchi edifici, come pure per le mansarde, può essere ammessa un'altezza minima di ml 2.30

³Per locali precedentemente abitati situati in edifici ubicati all'interno del nucleo può essere ammesso, in caso di riattazione, il mantenimento dell'altezza esistente.

⁴I locali destinati all'abitazione devono avere una superficie minima di mq 8.00.

art.22 SCALE E CORRIDOI

In caso di nuove costruzioni, le scale ed i corridoi devono avere una larghezza minima di ml 1.10, eccezion fatta per le scale interne ad una singola abitazione.

art.23 FINESTRE E PARAPETTI

¹Le finestre dei locali abitabili devono avere una superficie di almeno 1 mq, comunque non inferiore a 1/10 di quella del pavimento.

²I parapetti di finestre, balconi, terrazze, ballatoi, ecc. devono avere un'altezza minima di ml 1.00

art.24 TETTI E PLUVIALI

¹I tetti con displuvio sull'area pubblica devono essere muniti di canali di gronda e di ganci paraneve.

²Lungo le facciate di edifici prospicienti l'area pubblica è vietato posare tubature esterne per liquidi, fumo, vapore, eccezion fatta per i pluviali dei quali devono essere obbligatoriamente munite le gronde sporgenti sull'area pubblica. In tale caso, lungo le strade carrozzabili e le piazze, i pluviali devono essere immurati nella parete sino ad un'altezza di ml 3.00

³I tetti nel nucleo devono essere a falde, con copertura in coppi vecchi o tegole di cotto (rosse o brune), con pendenza adeguata a quella dei tetti adiacenti.

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.

art.25 TINTEGGI

Il tinteggio esterno degli edifici è soggetto all'approvazione preliminare del Municipio. I colori degli edifici dovranno essere scelti con cura, evitando toni troppo brillanti, saturi e accesi.

Capo VI OPERE ESTERNE

art.26 SISTEMAZIONE DEL TERRENO

¹Per sistemazione del terreno si intendono gli interventi che modificano le quote e l'andamento naturale del terreno.

²Attorno agli edifici i terrapieni (a scarpata o con muro di sostegno) non devono superare, di regola, l'altezza di ml 1.50 dal terreno naturale, misurati nel loro punto più alto.

Se dal suo ciglio superiore alla facciata dell'edificio il terrapieno è largo almeno ml 3.00, la sua altezza non superiore a ml 1.50 non viene computata nell'altezza dell'edificio, mentre se è largo meno di ml 3.00 l'altezza dell'edificio è misurata a partire dal livello del terreno naturale.

art.27 OPERE DI CINTA

¹Le presenti normative si applicano alle opere su fondi privati, verso l'area pubblica e verso l'area privata.

²Il Municipio si riserva il diritto di valutare e di approvare caso per caso:

- l'inserimento dei manufatti nel contesto generale e in particolare verso i fondi confinanti
- il tipo di materiale
- eventuali deroghe o restrizioni alle altezze massime indicate, verso l'area pubblica

³Nei rapporti fra privati valgono le disposizioni del Diritto Civile.

⁴Le distanze per gli edifici non si applicano verso i muri di cinta e di sostegno.

⁵Le altezze massime delle opere a confine sono misurate dalla quota del terreno sistemato confinante.

⁶Sono ammesse le seguenti altezze massime dei manufatti:

- | | |
|---|---------|
| • Recinzioni diverse a confine | ml 1.50 |
| • Muri di cinta a confine e siepi vive | ml 2.00 |
| • Muri di sostegno su fondi in pendio e a confine | ml 2.00 |
| • Muri di sostegno all'interno del fondo | ml 3.00 |

art.28 CANALIZZAZIONI

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

- alla legislazione federale e cantonale in materia
- ai piani di protezione cantonali e comunali
- alle direttive cantonali ed alle altre normative in materia
- al PGS

²In linea di principio, le acque meteoriche e sorgive devono essere rimesse per infiltrazione nel sottosuolo.

³È richiesta una perizia idrogeologica relativa allo smaltimento delle acque meteoriche, sorgive e luride, nelle seguenti situazioni:

- per le costruzioni fuori dal PGS
- all'interno del PGS, nei seguenti casi:
 - per i fondi aventi una pendenza > di 25° (47%);
 - quando la natura del terreno non fosse idonea allo smaltimento per infiltrazione delle acque meteoriche e sorgive

art.29 PIANTAGIONI

¹Per calcolare le distanze minime verso fondi privati si applicano le disposizioni della Legge di Applicazione e Complemento del Codice Civile Svizzero

²Le piantagioni ad alto e medio fusto su fondo privato devono tenere una distanza minima di ml 2.00 nei confronti delle strade pubbliche; esse non devono comunque arrecare pregiudizio alla sicurezza del traffico pedonale e motorizzato.

³La sporgenza di rami sul campo stradale non è ammessa.

Il Municipio può procedere, a spese del proprietario e qualora questi non vi abbia provveduto dopo diffida ed entro termini ragionevoli, a far rimuovere rami sporgenti sul campo stradale.

⁴I punti di vista panoramici devono essere salvaguardati.

art.30 AREE DI SVAGO

¹I fondi sui quali vengono edificati stabili plurifamiliari, ad esclusione di quelli situati nelle zone del nucleo vecchio (NV e PPNV), devono essere provvisti di sufficienti aree di svago e gioco bambini, da inserire all'interno dell'area verde minima prevista dalle normative di zona.

²La superficie minima delle aree di svago deve raggiungere il 15% della SUL

³Qualora nelle vicinanze del fondo è prevista la realizzazione di un'area di svago pubblica, il Municipio può derogare all'obbligo sopracitato, imponendo al richiedente il pagamento di un contributo sostitutivo, da destinare alla formazione dell'area di svago pubblica.

⁴L'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 indicato nella licenza edilizia.

art.31 MANUFATTI SPECIALI

Qualsiasi intervento previsto sulle facciate o sui tetti e inerente la posa di:

- insegne pubblicitarie (in rilievo o dipinte sulla muratura)
- pannelli solari
- schermi parabolici di ricezione TV
- altri impianti che hanno un'incidenza estetica significativa

deve soggiacere all'ottenimento di una specifica licenza edilizia.

art.32 MANUTENZIONE DI EDIFICI E FONDI

¹I proprietari di edifici devono garantire, in particolare;

- una manutenzione regolare nell'interesse non solo della proprietà privata, ma pure nell'interesse pubblico
- la sicurezza e salubrità.

²I fondi agricoli, orti, giardini, ecc., devono essere coltivati regolarmente.

³Nelle zone di avvicendamento colturale (SAC) deve essere garantita la rotazione delle colture, al fine di mantenere la fertilità del suolo.

⁴Per i prati si richiede almeno uno sfalcio annuale.

⁵Le siepi devono essere oggetto di tagli annuali.

⁶In caso di inadempienza, il Municipio, previa diffida e riservata la procedura di contravvenzione, può provvedere, a spese del proprietario, agli interventi di manutenzione necessari e prendere le misure necessarie affinché quanto sopra prescritto venga rispettato.

TITOLO III NORME DI PIANIFICAZIONE

Capo I PRESCRIZIONI PER IL PAESAGGIO

art.33 PIANO DEL PAESAGGIO

Il piano del paesaggio definisce, in particolare, le seguenti componenti:

- zona agricola
- area forestale, con limite del bosco accertato
- zona di protezione della natura
- zona di protezione del paesaggio
- zona di interesse archeologico
- zona di pericolo geologico
- comprensorio di esercitazione militare
- zona di protezione delle sorgenti
- zona esposta al rumore
- beni culturali e naturali protetti
- percorsi pedonali e ciclabili

art.34 ZONA AGRICOLA - AGR

¹La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità, devono essere riservati all'utilizzazione agricola. La zona agricola alpestre è destinata al pascolo.

²Le superfici prative dovranno essere mantenute tali mediante sfalci annuali.

³Nelle zone di avvicendamento culturale (SAC) deve essere garantita la rotazione delle colture, al fine di mantenere la fertilità del suolo.

⁴In caso di inadempienza il Municipio, previa diffida e riservata la procedura di contravvenzione, può provvedere, a spese del proprietario, agli interventi di manutenzione necessari e prendere le misure indispensabili affinché quanto sopra prescritto venga rispettato.

⁵Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili all'esercizio dell'attività agricola. La loro approvazione soggiace ai disposti legali in materia.

⁶In particolare l'ubicazione, l'assetto e le dimensioni di eventuali interventi edili ai sensi dell'art.24 della LPT dovranno conformarsi alle finalità di protezione. La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato.

art.35 AREA FORESTALE - AF

¹L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo.

²Il margine della foresta a contatto con le zone edificabili ha invece valore vincolante conformemente all'art.10 cpv 2 della legge forestale (Lfo).

³In caso di dissodamento la superficie dissodata è attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato.

⁴Inseguito ad accertamento, se l'autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata quale area forestale, la stessa è attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa. L'attribuzione ad una zona edificabile di superfici esterne al perimetro del territorio edificabile è soggetto alla procedura della variante del Piano Regolatore.

art.36 ZONA DI PROTEZIONE DELLA NATURA - ZPN

¹Le zone di protezione della natura (PN), rilevabili sullo specifico piano, sono:

- ZPN 1 - Bosco umido-ripuale in località 'Valle di Ronco'
- ZPN 2 - Bosco umido-ripuale al confine con Sala Capriasca
- ZPN 3 - Bosco igrofilo e zone umide in località 'Vorio'
- ZPN 4 - Superficie a vegetazione igrofila in località 'Matarell'

²Bosco con funzione protettiva

Allo scopo di mantenere e migliorare il grado di protezione del bosco per evitare lo sfruttamento di insediamenti e infrastrutture, il Piano Direttore istituisce un preciso perimetro su questo territorio comunale. Il Bosco con Particolare Funzione Protettiva (BPPF) si sviluppa a sud di Lugaggia, precisamente all'interno del comprensorio denominato S. Bernardo.

³Le zone di protezione della natura comprendono aree di particolare valore naturalistico.

I loro contenuti sono integralmente protetti.

Nelle zone di protezione della natura sono ammessi solo interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti alla valorizzazione dei biotopi presenti ed alla conservazione delle popolazioni vegetali ed animali protette.

⁴Sono vietati, anche all'esterno del perimetro delle zone protette, tutti gli interventi o attività che direttamente o indirettamente possono arrecare danni alle componenti naturali.

In particolare, non devono essere effettuati interventi che modificano il regime idrico delle zone di protezione, quali drenaggi o deviazioni dei corsi d'acqua.

⁵La gestione delle zone di protezione della natura 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 del competente ufficio del Dipartimento del Territorio.

art.37 ZONA DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO - ZPP

¹Le zone di protezione del paesaggio, rilevabili sullo specifico piano, sono:

- ZPP 1 - Comparto agroforestale 'Matarell-Manzett'
- ZPP 2 - Comparto agricolo tradizionale 'Büscion'
- ZPP 3 - Comparto prativo 'Runcà'
- ZPP 4 - Comparto agricolo tradizionale 'Lögh'
- ZPP 5 - Comparto agricolo tradizionale 'Sureggio'
- ZPP 6 - Comparti prativi 'Gola di Lago'

²Le zone di protezione del paesaggio comprendono le aree di particolare valore paesaggistico, legato all'utilizzazione agricola tradizionale.

Ogni intervento deve essere subordinato al rispetto delle caratteristiche presenti.

art.38 ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO - ZIA

¹Lo speciale comparto comprendente il nucleo di Sureggio e la vasta area ad est dello stesso, rilevabile sul piano del paesaggio, è dichiarato Zona di interesse archeologico.

²La zona d'interesse archeologico è protetta dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art.34-39).

Nell'eventualità di una domanda di costruzione, per qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti e sui fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "zona di interesse archeologico". L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

³I contenuti archeologici, immobili e mobili, presenti sul territorio, sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt.1-3).

Di conseguenza, chiunque scopra un bene culturale degno di protezione, è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cap.1).

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

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

art.39 ZONA DI PERICOLO GEOLOGICO - ZPE

¹Le zone di pericolo geologico, rilevabili sul piano del paesaggio, sono le seguenti:

- comprensorio del piano - ZPE 1 zona 'Cioss' (crolli di roccia)
- ZPE 2 zona 'Nanteghè' (scivolamenti superficiali)
- comprensorio dei monti - ZPE 3 zona Monte Bar (scivolamenti superficiali)

²In linea di principio per queste zone, che comunque non sono situate in zona edificabile, sono applicabili le Direttive specifiche emanate dal Dipartimento del Territorio.

art.40 COMPENSORIO DI ESERCITAZIONE MILITARE (CEM)

¹All'interno del comprensorio, rilevabile sul piano del paesaggio e comprendente parte dell'enclave del Monte Bar, risulta applicabile l'art.33 dell'OM (contratti con i proprietari).

art.41 ZONA DI PROTEZIONE DELLE SORGENTI - ZPS

¹Le zone di protezione delle sorgenti (2 e 3), rilevabili sul piano del paesaggio, sono situate sopra il nucleo di Sureggio. La zona 2 interessa un'area esclusivamente boschiva, mentre la zona 3 interessa anche alcuni rustici.

²In tali zone sono applicabili gli specifici disposti legali cantonali e federali in materia.

In particolare, devono essere rispettati i disposti dell'Allegato 4 (cifra 221 e 222) dell'Ordinanza sulla protezione delle acque OPAC del 28 novembre 1998, nonché le Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee.

art.42 GRADI DI SENSIBILITA' AL RUMORE E ZONE ESPOSTE A RUMORI ECCESSIVI

¹I disposti legali contro l'inquinamento fonico sono quelli previsti dall'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF)

²Alle diverse zone di utilizzazione sono assegnati i Gradi di Sensibilità al rumore (GdS) nel seguente modo: GdS III alla zona agricola e alla zona artigianale; GdS II al resto della zona edificabile e alle zone AP-EP.

³Le zone esposte al rumore sono quelle rilevabili sul piano del traffico.

⁴Nelle zone esposte al rumore le domande di costruzione devono essere corredate da una perizia fonica che dimostri il rispetto dei valori limite d'esposizione al rumore ivi applicabili. Nelle zone edificabili non ancora urbanizzate, indicate nel Compendio sullo stato dell'urbanizzazione, si applicano i valori di pianificazione (VP) ai sensi dell'Art. 30 OIF.

art.43 BENI-MONUMENTI CULTURALI PROTETTI - MC ED ELEMENTI NATURALI PROTETTI - ENP

¹Sono iscritti come beni culturali protetti dal Cantone e segnalati sul piano del paesaggio:

- MC 1 - la chiesa dei SS.Pietro e Paolo a Sureggio, iscritta nell'Elenco cantonale dei monumenti storici.

²Sono iscritti come beni culturali protetti dal Comune e segnalati sul piano del paesaggio:

- MC 2 - la chiesa di S.Carlo a Lugaggia
- MC 3 - l'antico lavatoio situato nel nucleo di Lugaggia
- MC 4 - la villa Mignon, part.n° 166

- MC 5 - la casa Cattaneo, part.n° 51
- MC 6 - la casa Antonini, a nord-est della casa comunale, part.n° 149
- MC 7 - la cappella con affresco di Luigi Rossi
- MC 8 - l'antico lavatoio situato nel nucleo di Sureggio
- MC 9 - Cappelletta al mappale 683, propr. Giuseppina Banfi
- MC 10 - Cappelletta al mappale 723, propr. Thyssen-Bornemisza
- MC 11 - Affresco al mappale 101, Casa Schwarz
- MC 12 - Affreschi al mappale 117: - un affresco raffigurante il Busto di Cristo (prospetto sud-ovest)
- un affresco raffigurante la Madonna col Bambino e due santi
(prospetto sud)
- MC 13 - Affresco al mappale 283, Casa Nesa
- MC 14 - Meridiana al mappale 118, Casa Paredi
- MC 15 - Oratorio al mappale 1964, Chiesa di Sta. Maria Ausiliatrice a Gola di Lago

³Sono inoltre considerati oggetti culturali protetti dal Comune:

- lo stemma della famiglia Quadri situato sulla casa Molteni
- le pietre con incisioni coppellari situate davanti alla Chiesa di S.Carlo
- la pila in pietra per brillare l'orzo situata in zona Selvette
- la macina da mulino in pietra situata in piazza S.Carlo

⁴Il nucleo di Lugaggia è considerato sito pittoresco dalla Commissione Bellezze Naturali.

⁵Gli elementi naturali protetti (ENP), rilevabili sullo specifico piano, sono:

- ENP 1 - Boschetto in località Campagna
- ENP 2 - Fascia boschiva in località Giag
- ENP 3 - Fascia boschiva in località Salvanon
- ENP 4 - Fasce boschive in località Buscion
- ENP 5 - Boschetti / siepi alberate
- ENP 6 - Siepi a ridosso delle zone umide

⁶In generale, sono considerati beni naturali e antropici protetti:

- i corsi d'acqua e le loro rive, con relativa vegetazione ripuale
- le siepi naturali e i boschetti
- i prati secchi
- i muri a secco

art.44 EFFETTI DELLA PROTEZIONE

¹ Il proprietario di un bene protetto ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.

art.45 CONTRIBUTO FINANZIARIO ALLA CONSERVAZIONE

¹ Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti di interesse locale, con un contributo "una tantum", previo esame del progetto d'intervento e 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 di interesse cantonale, salvo che non vi provvedano altri enti locali.

³ Si applicano per analogia gli artt. 9 ss. LBC

art.46 PERIMETRO DI RISPETTO DELLA CHIESA DEI SANTI PIETRO E PAOLO A SUREGGIO

A tutela della Chiesa dei Santi Pietro e Paolo a Sureggio (bene culturale d'interesse cantonale) è istituito il perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali.

Entro questo perimetro non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene culturale.

Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nel perimetro di rispetto dovrà essere sottoposta, per preavviso, all'Ufficio dei beni culturali.

Capo II PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI

art.47 PIANO DELLE ZONE

Il piano delle zone definisce le zone edificabili e comprende le seguenti componenti:

- zona residenziale estensiva RE
- zona residenziale semi estensiva (soggetta a Piano di quartiere) RSE
- zona nucleo vecchio NV
- zona nucleo vecchio (soggetta a piano particolareggiato) PPNV
- zona artigianale AR
- zona per attrezzature ed edifici pubblici AP-EP

art.48 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA - RE

¹Nella zona residenziale estensiva, indicata sul piano delle zone, è ammessa la costruzione di edifici destinati all'abitazione e ad attività commerciali e amministrative non moleste.

²In ogni singolo edificio, la percentuale della superficie utile lorda destinata all'abitazione deve essere di almeno il 60%.

³Devono essere rispettate le seguenti norme edificatorie particolari:

- | | |
|--|-------------|
| • Indice di occupazione massimo | IO = 30 % |
| • Indice di sfruttamento massimo | IS = 0,6 |
| • Altezza massima (riservati i supplementi previsti dall'art.18 ^a)
per terreni in forte pendenza) | H = ml 7.50 |
| • Area verde minima in % della superficie edificabile | AV = 30 % |

art.49 ZONA RESIDENZIALE SEMI ESTENSIVA (soggetta a Piano di quartiere) - RSE

¹E' prevista una zona residenziale semi estensiva in zona Sureggio (part. n° 832), per la quale l'edificazione è subordinata alla presentazione e approvazione, secondo la procedura della licenza edilizia (art. 4 e segg. LE), di un piano di quartiere (art. 56 LALPT).

²Il piano di quartiere viene allestito per iniziativa ed a spese dei proprietari.

³Il piano di quartiere deve essere elaborato sulla base dei seguenti concetti qualitativi:

- progettazione qualificata, tendente ad una soluzione urbanistica unitaria
- creazione e valorizzazione di aree di svago ed altre superfici di uso comune
- concetto unitario del traffico con creazione di posteggi/autorimesse in comune
- separazione del traffico veicolare e pedonale
- per il comparto di Sureggio: protezione contro le immissioni foniche

⁴Il piano di quartiere deve comprendere i seguenti elaborati vincolanti:

- | | |
|--|---|
| • Descrizione del progetto | |
| • Piano di situazione in scala 1:500 indicante | -accessi veicolari, posteggi, autorimesse;
-accessi pedonali;
-aree di svago comuni;
-ubicazione vincolata delle costruzioni principali ed accessorie, ev. allineamenti;
-eventuale proposta di parcellazione. |
| • Norme e prescrizioni edilizie | -verifica del rispetto dei parametri edificatori (IS, IO, distanze, area verde, altezze);
-prescrizioni relative alla forma dei tetti ed alla copertura;
-prescrizioni relative ai materiali ed ai colori delle facciate;
-misure architettoniche di soluzione al problema del rumore. |

⁵Nella zona residenziale semi estensiva è ammessa la costruzione di abitazioni, stabili commerciali e amministrativi con attività non moleste.

⁶Quale contropartita allo sforzo progettuale, il Municipio concede al richiedente i seguenti bonus edificatori:

- + 0,1 di indice di sfruttamento IS max = 0,7
- + 5 % di indice di occupazione IO max = 35 %
- + ml 3.00 di altezza massima H max = ml 10.50

Gli altri parametri edificatori (distanze, lunghezza facciate, area verde, ecc.) previsti dal Piano di quartiere non possono eccedere quanto previsto per la zona residenziale estensiva RE.

art.50 ZONA EDIFICATA FUORI DALLA ZONA EDIFICABILE - EFZE

Abrogato

art.50 ZONA NUCLEO VECCHIO - NV

¹La zona nucleo vecchio NV comprende l'agglomerato tradizionale di Sureggio.

²In questa zona sono ammesse riattazioni, ricostruzioni, trasformazioni e nuove costruzioni destinate all'abitazione, al commercio, all'amministrazione ed all'artigianato non molesto.

³Devono essere rispettate le seguenti norme edilizie:

- il carattere architettonico e tipologico, la volumetria e le altezze devono in generale rispettare quelle degli edifici adiacenti
- il tetto deve essere a falde, con copertura in coppi vecchi o tegole di cotto (rosse o brune), con pendenza adeguata a quella dei tetti adiacenti
- sul tetto non è, in linea di principio, ammessa la formazione di squarci e la posa di pannelli solari o antenne paraboliche. Eventuali deroghe possono essere concesse dal Municipio.
- i materiali utilizzati, gli intonaci ed i tinteggi di facciata, i serramenti e gli altri elementi architettonici annessi (balconi, loggiati, gronde, ecc.) devono rispettare le caratteristiche tradizionali ed originali del nucleo
- quale eventuale protezione delle aperture sono ammesse solo le gelosie (escluso avvolgibili o simili)
- gli spazi aperti esistenti (orti, corti, ecc.) aventi una valenza ambientale devono essere salvaguardati
- l'altezza massima degli edifici, in linea di principio, deve adeguarsi a quella degli edifici adiacenti e non deve comunque superare i ml 10.50

⁴Le distanze (come pure tutte le disposizioni non citate nel presente articolo) da rispettare sono quelle previste dalla Legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero (LAC)

⁵In linea di principio è vietata la formazione di posteggi e la realizzazione di autorimesse all'interno del perimetro del nucleo. Il Municipio può, in casi particolari, concedere deroghe a tale disposizione.

Tenuto conto dell'obbligo di realizzare un numero minimo di posti-auto, secondo quanto previsto dall'art.55 c) delle presenti norme, il Municipio, visto quanto sopra, provvederà, in caso di non realizzazione dei posti auto-prescritti, al prelievo dei relativi contributi sostitutivi, secondo i disposti dell'art.55 e).

⁶Il Municipio, in casi specifici, può imporre particolari misure di carattere estetico al fine di garantire un corretto inserimento nel complesso del nucleo; misure che dovranno essere impartite dopo aver sentito il parere delle competenti istanze cantonali.

art.51 ZONA NUCLEO VECCHIO (soggetta a piano particolareggiato) - PPNV

¹Per tale zona, che comprende l'agglomerato tradizionale di Lugaggia (classificato come villaggio di interesse regionale nell'inventario ISOS), è previsto lo studio di un Piano particolareggiato.

Il Piano particolareggiato dovrà, in particolare, considerare le qualità storico-architettoniche degli elementi che compongono il nucleo, valorizzandone le tipologie e la composizione urbanistico-volumetrica (compreso gli spazi vuoti), perseguendo una pedonalizzazione graduale dello stesso e la destinazione degli edifici abitativi a residenza primaria.

²Nella fase transitoria e sino all'approvazione del piano particolareggiato, per quanto non regolamentato dal presente articolo valgono le disposizioni previste per la zona nucleo vecchio NV.

³Ogni domanda di costruzione interessante un fondo inserito nei comparti oggetto di PP dovrà essere obbligatoriamente preceduta dalla presentazione, in forma semplice, di una domanda preliminare.

⁴Il Municipio nomina una commissione speciale, composta da tre membri fra i quali il pianificatore, con il compito di informare e consigliare i proprietari al momento della presentazione della domanda preliminare, nonché preavvisare le domande di costruzione.

art.52 ZONA ARTIGIANALE - AR

¹La zona artigianale, ubicata a nord del nucleo di Lugaggia, è destinata alle costruzioni ed alle attività artigianali mediamente moleste, come pure alle attività commerciali non compatibili con le zone di nucleo e residenziali.

²La realizzazione di appartamenti di abitazione è permessa solo in funzione delle attività aziendali.

³Devono essere rispettate le seguenti norme edificatorie particolari:

- Indice di occupazione massimo IO = 50 %
- Indice di edificabilità massimo IE = 3
- Altezza massima H = ml 10.50
- Area verde minima in % della superficie edificabile AV = 15 %

art.53 ZONA PER ATTREZZATURE ED EDIFICI PUBBLICI - AP-EP

¹La zona per attrezzature ed edifici pubblici AP-EP è indicata sul piano delle zone e comprende:

ZONE PUBBLICHE DI PROPRIETÀ COMUNALE

- AP/EP 1 - Area di svago a Sureggio
È permessa la posa e la realizzazione di attrezzature per il gioco e lo svago, in armonia con il vicino monumento della chiesa dei SS.Pietro e Paolo.
- AP/EP 2 - Serbatoio acqua potabile a Sureggio
Sono permessi interventi di manutenzione e trasformazione necessari con al funzionamento dell'impianto.
- AP/EP 3 - Area di svago a Limosni
È permessa la posa e la realizzazione di attrezzature per il gioco e lo svago.
- AP/EP 4 - Area destinata alla scuola dell'infanzia, al serbatoio dell'acqua potabile, al magazzino comunale ed allo svago a Lugaggia (Selvette).
 - indice di occupazione massimo IO = 40%
 - indice di sfruttamento massimo IS = 0,8
 - altezza massima H = ml 10.50
- AP/EP 5 - Casa comunale a Lugaggia
È ammessa la trasformazione e la ristrutturazione dell'edificio nel rispetto delle norme per il nucleo. La destinazione degli spazi deve rimanere di carattere amministrativo, ricreativo, sociale e residenziale.
- AP/EP 6 – Ecocentro
È permessa la realizzazione di infrastrutture destinate alla raccolta separata dei rifiuti urbani così come alla raccolta degli scarti vegetali.
È permessa la posa di benne (anche di grandi dimensioni) per la raccolta dei rifiuti.
La creazione di zone coperte (pensiline) e di piccoli locali di appoggio per il personale, deve essere motivata da esigenze funzionali legate alla gestione dell'ecocentro
 - indice di occupazione massimo IO = 40%
 - altezza massima H = ml 6.00
 È permessa la costruzione di finestre (punti luce apribili) solamente sul lato opposto rispetto alla fonte di rumore (strada cantonale).

La zona in oggetto deve godere di un adeguato inserimento paesaggistico, vincolando le opere di sostegno a interventi di ingegneria naturalistica.

Gli uffici, le benne e i posteggi devono mantenere la distanza di 10 ml dal bosco.

La superficie destinata al posteggio deve garantire una pavimentazione che permetta l'infiltrazione delle acque meteoriche.

- AP/EP 7-14– Posteggio
Area adibita allo sfruttamento del suolo per il parcheggio pubblico.
Ognuna di queste aree dispone di un numero preciso di stalli:
 - _ 7: dispone di n.9 posteggi
 - _ 8: dispone di n.10 posteggi
 - _ 9: dispone di n.10 posteggi
 - _ 10: dispone di n.26 posteggi
 - _ 11: dispone di n.5 posteggi
 - _ 12: dispone di n.15 posteggi
 - _ 13: dispone di n.16 posteggi
 - _ 14: dispone di n.10 posteggi

- AP/EP 15– Area di raccolta rifiuti e cabina elettrica
Area di proprietà pubblica parzialmente utilizzata per l'ubicazione di una cabina di trasformazione di energia elettrica e per la collocazione di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.
Su questo scorporo di mappale (n°721) valgono le disposizioni normative imposte dal precedente art. 8 (costruzioni accessorie).

- AP/EP 16– Cabina elettrica
Area di proprietà privata destinata allo sfruttamento per uso pubblico.
Sul mappale in questione (n°790) è localizzata unicamente una cabina di trasformazione/misurazione di energia elettrica, necessaria a garantire l'erogazione ai consumatori.
Per l'utilizzazione di quest'area valgono le disposizioni normative dettate dall'art. 8 (delle presenti NAPR) costruzioni accessorie.

- AP/EP 17– Magazzino Consorzio Valle del Cassarate e golfo di Lugano
 - Non è permessa la realizzazione di nuove costruzioni, o la ricostruzione della costruzione esistente, ma solo la manutenzione ordinaria e straordinaria come pure un moderato ampliamento della costruzione esistente.
 - Il porticato aperto della costruzione esistente, indicato con un tratteggio blu nel piano delle zone, può essere chiuso sui quattro lati per realizzare un magazzino con annesso deposito carburanti separato. In deroga alla disposizione di paragrafo precedente è permessa la ricostruzione del portico se finalizzata e concomitante alla realizzazione del magazzino con annesso carburanti separato.
 - La costruzione esistente sul mappale può essere ampliata unicamente della porzione indicata con un tratteggio rosso nel piano delle zone, di dimensione 3.55 m X 2.15 m, con altezza massima al colmo di 4.50 m. Il tetto dell'ampliamento deve essere a falda unica e adeguarsi alla pendenza del tetto principale. L'ampliamento non può svilupparsi in uno o più locali interrati.
 - In deroga all'art. 21 per i locali abitabili è ammessa un'altezza minima di 2.30 m.
 - Corpi tecnici sul tetto non sono ammessi.
 - La copertura deve essere mantenuta nel materiale del tetto attuale, il materiale di rivestimento delle pareti deve essere approvato dal Municipio.
 - Le acque meteoriche e sorgive devono essere rimesse nel sottosuolo per infiltrazione. Per lo smaltimento delle acque meteoriche e sorgive deve essere presentata una perizia idrogeologica che attesti l'idoneità del terreno allo smaltimento per infiltrazione delle acque. Le acque luride devono essere smaltite utilizzando gli allacciamenti esistenti alla canalizzazione comunale.
 - Non è consentita alcuna opera di sistemazione esterna, né la posa di nuove infrastrutture o impianti interrati fuori terra. Le quote del terreno naturale non possono essere modificate, ad eccezione della sistemazione del terreno necessaria alla realizzazione dell'ampliamento di cui al cvpv. 3.
 - Ne caso di cessazione dell'attività del CVC, la superficie non boschiva del mappale n. 440 non potrà essere utilizzata per una diversa destinazione pubblica, e viene automaticamente riconvertita ad azzonamento agricolo Ag.
 - Il grado di sensibilità al rumore è il III, in deroga alle disposizioni dell'art. 42.

ZONE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO

- EP/IP 1 - chiesa di S.Carlo a Lugaggia

Sono ammessi interventi sul monumento secondo le disposizioni degli uffici cantonali preposti

- EP/IP 2 - chiesa dei SS.Pietro e Paolo a Sureggio

Sono ammessi interventi sul monumento secondo le disposizioni degli uffici cantonali preposti

²Qualora necessità contingenti lo richiedessero e riservati il rispetto degli obiettivi pianificatori del PR e la preponderanza dell'interesse pubblico, il Municipio è autorizzato a concedere deroghe ai sopraccitati parametri.

Capo III PRESCRIZIONI PER IL TRAFFICO

art.54 PIANO DEL TRAFFICO

¹Il piano del traffico organizza la rete dei trasporti locali in ambito regionale, al fine di soddisfare i bisogni di spostamento della popolazione in modo sicuro, funzionale, economico e compatibile con l'ambiente.

²Il piano del traffico si compone del piano della rete viaria in scala 1:2000 e da indicazioni sulla gerarchia e sui calibri stradali (sezioni tipo).

³Le strade previste si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- strada di collegamento locale SCL
- strade di servizio di proprietà comunale SSC
- strade forestali-agricole SFA
- pista ciclabile
- percorsi pedonali (sentieri) e itinerario escursionistico Media Capriasca

⁴A seconda del tipo di strada sono state stabilite delle linee di arretramento, esplicate attraverso delle sezioni stradali indicative, riportate nel Piano del traffico.

art.55 STRADE

a) Strade pubbliche

¹La realizzazione di nuove strade comunali avviene secondo le indicazioni delle norme VSS-SNV e le sezioni tipo indicate per ogni categoria di strada nel Piano del traffico.

²In caso di lavori di sistemazione del campo stradale o di altri lavori che consentano di intervenire sul campo stradale, vengono nel limite del possibile concretizzate le corrispondenti sezioni tipo indicate nel Piano del traffico.

b) Strade private

¹La realizzazione di nuove strade private deve essere approvata dal Municipio, che ha la facoltà di correggere l'imbotto, il tracciato e le sezioni, in modo che la strada si inserisca convenientemente nello schema della rete viaria comunale.

²Nelle zone edificabili, il calibro delle nuove strade di servizio per 3 o più fondi, con superficie totale oltre i 3000 mq, deve misurare almeno ml 3.50

³Se la strada è a fondo cieco, dev'essere prevista una sufficiente piazza di giro.

⁴Il Comune può assumere in proprietà le strade private che hanno le seguenti caratteristiche:

- coordinamento e raccordo razionale con la rete stradale pubblica
- larghezza minima di ml 5.00
- costruite a regola d'arte e pavimentate in modo definitivo
- provviste di tutte le infrastrutture richieste, come canalizzazioni, pozzetti e chiusini per l'evacuazione delle acque meteoriche, condotte per l'approvvigionamento di acqua potabile ed energia.

c) Percorsi pedonali e ciclabili

¹Comprendono i sentieri realizzati e previsti, l'itinerario naturalistico della media Capriasca, i sentieri escursionistici e una pista ciclabile da realizzare sul sedime dell'ex-ferrovia Lugano-Tesserete.

²I percorsi pedonali e/o ciclabili realizzati ed indicati sul piano del traffico devono essere mantenuti adeguatamente.

³I nuovi percorsi pedonali e/o ciclabili devono essere tracciati e costruiti in modo da non incidere negativamente sul paesaggio.

art.56 ACCESSI

¹È considerato accesso ogni entrata da un fondo in una strada pubblica o privata.

²In generale, gli accessi veicolari devono avere i seguenti requisiti:

- assicurare una sufficiente visibilità e sicurezza
- nel limite del possibile, la pendenza non deve superare il 5% per almeno i primi ml 5.00
- porte autorimesse, catene, cancelli o quant'altro, devono essere arretrati di almeno ml 5.50 dal ciglio stradale, rispettivamente dalla linea di futuro allargamento stradale
Una deroga, sino a ml 2.00, può venire concessa se le chiusure sono dotate di un dispositivo automatico d'apertura telecomandatile a distanza e se l'accessibilità è esente da intralcio o pericolo.
- l'acqua piovana deve essere raccolta o incanalata in modo da impedire il deflusso sull'area pubblica

³Di regola non vengono autorizzati accessi veicolari privati sulle strade cantonali.

⁴Per le zone PP e PQ valgono le rispettive prescrizioni particolari.

art.57 POSTEGGI

a) Posteggi pubblici

¹Sono definiti pubblici i posteggi d'uso comune.

La loro ubicazione è indicata sul piano delle zone e sul piano del traffico.

Le loro dimensioni devono soddisfare le norme VSS-SNV.

²L'utilizzo dei posteggi pubblici è generalmente libero e gratuito

³L'uso dei posteggi per biciclette e motociclette è ovunque libero e gratuito.

b) Posteggi privati

¹Sono definiti privati i posteggi occupanti una superficie di proprietà privata, sistemata ed utilizzata per i veicoli in sosta.

²Devono essere eseguiti dei posteggi privati, rispettando le norme VSS-SNV, per:

- nuove costruzioni;
- trasformazioni (cambiamento di destinazione), in base alla differenza (aumento) della SUL;
- ampliamenti e riattazioni, in base alla differenza (aumento) della SUL.

³Per le nuove costruzioni, indipendentemente dalla SUL, si dovrà prevedere, in ogni caso, almeno 2 posti-auto.

⁴I posteggi possono essere ubicati entro un raggio massimo di ml 200 dall'edificio o impianto cui devono servire.

⁵Per le destinazioni non citate nel presente articolo fanno stato le norme VSS-SNV, tenuto conto del bisogno effettivo di nuovi posteggi.

c) Fabbisogno e numero di posteggi

¹Il fabbisogno teorico di posteggi viene calcolato per ogni tipo di edificio o impianto, secondo quanto indicato nella tabella seguente oppure, per le destinazioni non contemplate, in base alle indicazioni specifiche delle norme VSS-SNV.

²Tabella del fabbisogno di posteggi:

- | | |
|-----------------------------|---|
| • Abitazioni monofamiliari | 1 posto-auto ogni 80 mq di SUL o frazione superiore (al minimo 2 posti-auto per edificio) |
| • Abitazioni plurifamiliari | 1 posto-auto ogni 100 mq di SUL o frazione superiore |

(al minimo 1 posto-auto per appartamento)

- Uffici e Negozi 1 posto-auto ogni 50 mq di SUL o frazione superiore
- Artigianato 1 posto-auto ogni 2 addetti
- Esercizi pubblici
 - ristoranti 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

d) **Posteggi per motulesi**

Ogni 40 posti-auto e salvo disponibilità nella zona, occorre sistemare un posteggio di dimensioni adeguate per motulesi. Se l'utilizzazione dell'edificio o dell'impianto lo giustifica, può essere richiesta la sistemazione di questo tipo di posteggi anche se il numero totale dei posti-auto è inferiore a 40.

e) **Contributi sostitutivi**

¹Qualora la realizzazione dei posti-auto non fosse ragionevolmente possibile, eccessivamente onerosa, inopportuna dal profilo pianificatorio o la stessa fosse esplicitamente vietata da norme particolari di zona (PPNV), il Municipio può concedere una deroga a quanto previsto precedentemente, imponendo al richiedente il pagamento di un contributo sostitutivo, da destinare alla formazione di posteggi pubblici.

²L'ammontare del contributo deve essere pari al 25% del costo di costruzione di un posteggio pubblico, compreso il valore del terreno nella zona in questione. Esso deve essere fissato da un'apposita ordinanza comunale.

³L'ammontare del contributo totale, calcolato in base al numero di posteggi necessari secondo le presenti norme, è definito dal Municipio con la concessione della licenza comunale di costruzione e deve essere pagato prima dell'inizio dei lavori.

TITOLO IV NORME DI PROCEDURA E FINALI

art.58 POLIZIA EDILIZIA

¹Il Municipio provvede a far rispettare le leggi, le norme edilizie previste dal piano regolatore, nonchè le disposizioni contenute nella licenza edilizia, ordinando gli interventi necessari secondo la procedura stabilita dalla LE.

²Prima di procedere con i lavori, il proprietario è tenuto a chiedere la verifica dei tracciamenti al Municipio, che vi provvede direttamente o tramite un professionista incaricato.
Per l'esecuzione di tale controllo, il Municipio applica una tassa.

³Prima di occupare un edificio nuovo o riattato, a lavori ultimati il proprietario deve richiedere al Municipio il rilascio di un permesso di abitabilità.
Tale rilascio deve essere preceduto da una visita sul posto, effettuata di regola da un professionista incaricato dal Municipio e dal Medico delegato, al fine di verificare il rispetto delle norme edilizie e la congruenza di quanto realizzato con il progetto approvato.
Per l'esecuzione di tale controllo, il Municipio applica una tassa.

⁴In caso di verifiche o visite ripetute, dovute a difformità o esecuzione a tappe, le tasse possono essere applicate più volte.

⁵La riscossione delle tasse è regolamentata dall'Ordinanza municipale concernente il prelievo delle tasse di cancelleria.

art.59 DEROGHE

¹Oltre ai casi specificati nelle presenti norme, il Municipio può concedere o imporre deroghe alle presenti disposizioni

²La concessione di deroghe è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:

- esistenza di una situazione particolare
- rispetto degli obiettivi e dello spirito del piano regolatore
- rispetto dell'interesse pubblico e di altri eventuali interessi preponderanti

³Le decisioni relative a deroghe devono essere motivate al momento della concessione della licenza edilizia.

art.60 ENTRATA IN VIGORE

Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione da parte del Consiglio di Stato e abrogano i disposti normativi comunali precedenti, in particolare le Norme di attuazione del Piano regolatore del 20 maggio 1991.

TITOLO V ALLEGATI

ALLEGATO I: NORME PER EDIFICI SITUATI FUORI DELLE ZONE EDIFICABILI (INVENTARIO)

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

Gli edifici fuori delle zone edificabili sono stati attribuiti alle seguenti 4 categorie fondamentali:

1. **Edifici meritevoli di conservazione**

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

2. **Edifici diroccati non ricostruibili**

Edifici diroccati per i quali non esiste un interesse pubblico alla loro ricostruzione.

3. **Edifici rustici già trasformati (meritevoli)**

Edifici rustici già trasformati e meritevoli di conservazione, dato che è ancora ben visibile la tipologia originaria, per i quali sono concessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di recupero di parti originali.

4. **Altri edifici rilevati**

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

La scheda dell'Inventario e la "tabella riassuntiva della valutazione" fanno stato quali documenti che designano la categoria in cui ogni edificio è stato classificato.

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

A livello normativo generale valgono le seguenti disposizioni:

1) Per il riattamento e la trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (categorie 1a, 1c e 1d)

I principi che stanno alla base della trasformazione di un edificio devono rispondere ai criteri di salvaguardia di quei valori culturali, formali, costruttivi e volumetrici insiti nella sua tipologia.

- interventi sugli edifici. Aspetti tecnici particolari:

edifici singoli di più proprietari:

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

altri edifici in generale:

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

Non è ammessa la formazione di nuovi balconi. Non sono considerati balconi i caratteristici ballatoi per l'accesso al piano superiore se la struttura originale documentabile dell'edificio ne giustifica il ripristino;

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

serramenti: le aperture possono essere chiuse unicamente con ante in legno.

Le fattezze di porte e antoni devono riprendere quelle della tradizione locale (tavole di legno scuro, parti metalliche con lavorazione semplice).

È ammessa la protezione delle finestre, tramite la posa di inferriate in ferro, secondo schemi locali;

tetto:

- *tipo e materiali*:

- * il rifacimento del tetto è ammesso se eseguito nel pieno rispetto della struttura tradizionale locale, nella forma e nelle pendenze originali;
- * le coperture devono essere eseguite in coppi o in tegole rosse.
Al fine di rispettare l'uniformità di copertura esistente nel singolo stabile o in gruppi di edifici, può essere imposto l'uso dell'opportuno materiale o possono esserne accettati degli altri. Sono comunque vietati gli eternit ondulati, le lamiere e simili;
- * il rifacimento del tetto deve comportare la correzione di eventuali manifeste alterazioni effettuate in periodo recente nonché l'adeguamento del tipo di copertura a quello ammesso dal presente articolo;
- * è vietata la formazione di abbaini, squarci ed aperture nelle falde del tetto. Può essere ammessa la posa di un lucernario di limitate dimensioni (vetratura massima cm. 50 x 80), qualora non sia garantita una sufficiente illuminazione ed aerazione;

- *gronde*:

- * il sistema costruttivo ed in particolare materiali, forme e sporgenze devono essere di tipo tradizionale locale;
- * è possibile la posa di grondaie e pluviali;

- *condotte fumarie e comignoli*:

- * la struttura, l'altezza e la copertura dei comignoli devono inserirsi in modo non deturpante nel contesto dell'edificio;

scale esterne, pianerottoli e parapetti: possono essere eseguiti pianerottoli e scale esterne. È ammessa la posa di parapetti in legno, trattato al naturale e con disegno semplice, o in ferro. L'esecuzione deve avvenire secondo gli schemi tradizionali;

impianti tecnici:

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

d) risanamenti e condizioni particolari:

gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sostanziali sugli edifici ammessi in base alle presenti Norme. Devono inoltre, in tutti i casi, essere ossequiate le eventuali indicazioni o condizioni particolari contenute nelle singole schede dell'Inventario;

e) deroghe:

deroghe agli interventi tecnici sopraccitati possono essere eccezionalmente concesse unicamente nei casi in cui vi sia una manifesta sproporzione fra gli obblighi imposti e quanto richiesto dagli istanti. Sono inoltre possibili interventi, anche parzialmente difformi a quanto sovraesposto, a condizione che consentano di mantenere o ripristinare caratteristiche originali dell'edificio o dell'architettura locale. In questi casi dovrà essere presentata un'apposita richiesta corredata dalla necessaria documentazione (rilievi, fotografie, studi storici o altro);

f) area circostante:

- qualsiasi intervento non deve compromettere il carattere ed i valori ambientali presenti nel territorio;
- i fondi devono obbligatoriamente essere gestiti al fine di evitare al bosco di invaderli (è sufficiente uno sfalcio annuale delle superfici non boschive);
- nelle aree definite dal Piano del Paesaggio "Zona agricola" è prioritaria l'utilizzazione dei fondi a questo scopo. Sono quindi possibili la concimazione, la lavorazione, il pascolo, ecc., senza che gli utilizzatori delle limitrofe residenze possano avanzare delle rimostranze;
- nuove piantagioni sono ammesse unicamente con specie indigene;
- tutti gli oggetti come sentieri, muri a secco, fontane, massi e rocce affioranti, ecc. devono essere mantenuti e non possono essere manomessi;
- non è ammessa la modifica dello stato fisico dei fondi neppure per la realizzazione di "giardini privati". Può essere accettata unicamente la formazione di un piccolo orto e di un ridotto spazio di riposo. In questo caso i muri di sostegno e le scale di accesso sono da eseguire, di regola, in pietra naturale greggia posata a secco. Anche le altre opere necessarie alla sistemazione devono essere realizzate in materiali tradizionali o compatibili con un opportuno inserimento. La zona deve rimanere prioritariamente a disposizione dell'agricoltura se così indicato nel Piano del Paesaggio;
- non è ammessa la formazione di strade d'accesso. L'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile neanche in futuro. I posteggi sono permessi unicamente lateralmente alle strade esistenti e possono essere in terra battuta, ghiaia o in elementi grigliati a condizione che sia possibile la crescita dell'erba fra gli stessi;
- non sono ammesse recinzioni ad eccezione di quelle a scopo agricolo e per i piccoli orti. Le stesse possono essere eseguite unicamente con sistema di stecato tradizionale, muri a secco o con filo elettrificato;
- riservati i disposti della LPT, possono essere concesse deroghe agli ultimi tre punti per bisogni oggettivamente dimostrabili interessanti in particolare abitazioni primarie;

g) disposizioni particolari:

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

- la definizione del sistema di smaltimento (individuale o collettivo) delle acque residuali e la valutazione del rischio idrogeologico;
- la scelta del sistema di approvvigionamento in acqua compete al singolo utilizzatore che dovrà garantire la potabilità della stessa. L'autorizzazione a ripristinare un rustico, indipendentemente dalla destinazione prevista, non crea diritti particolari per quanto riguarda la fornitura di acqua potabile da parte del Comune, di Consorzi, ecc;
- nelle "zone soggette a forze naturali", stabilite dal PR o dal PD, fanno stato le disposizioni dell'art. 32 delle Norme di Attuazione di PR. In particolare ogni intervento sugli edifici, che comporti investimenti sostanziali o che preveda la presenza dell'uomo, deve essere accompagnato da una perizia geologica che dimostri la mancanza di pericoli o apporti i necessari accorgimenti atti ad annullarli;

h) requisiti per la domanda di costruzione:

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

La documentazione per la domanda di costruzione dovrà comprendere:

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

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

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

2. Per gli edifici diroccati non ricostruibili (categoria 2)

Non è ammessa la ricostruzione di questi edifici.

3. Per gli edifici rustici già trasformati (categoria 3)

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti). Interventi più complessi sono concessi solo se finalizzati all'effettivo recupero dell'edificio originario. Ampliamenti possono essere autorizzati, eccezionalmente e una volta tanto, dal Dipartimento se adempiono alle condizioni stabilite dalla LPT e dalla Giurisprudenza per interventi fuori dalle Zone edificabili e se conformi alla tipologia locale. In questi casi devono essere rispettate, salvo accordo tra i proprietari, le seguenti distanze:

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

Per quanto attiene alle normative fanno stato i disposti del punto 1. paragrafi c), d), e), f), g), h).

4. Per gli altri edifici rilevati (categoria 4)

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