
PIANO REGOLATORE COMUNALE COMUNE DI BRISSAGO



NORME D'ATTUAZIONE

NAPR - norme d'attuazione adottate dal Consiglio di Stato come alla
ris. no. 5447 del 03.10.1995

Aggiornamento NAPR ed approvato dal Consiglio di Stato come alla
ris. no. 2145 del 13.05.1998

Indice

CAPO I : NORME GENERALI	1
Art. 1. Componenti	1
Art. 2. Zone, aree e comparti	1
Art. 3. Distanza tra edifici	2
Art. 4. Distanza dai confini	2
Art. 5. Accordi tra i proprietari	3
Art. 6. Distanza dal bosco	3
Art. 7. Distanza dai corsi d'acqua	3
Art. 8. Distanza dal lago	3
Art. 9. Distanza dalle strade comunali	4
Art. 10. Linea di arretramento e di allineamento	4
Art. 11. Costruzioni accessorie	4
Art. 12. Manutenzione dei fondi	5
Art. 13. Costruzioni sotterranee	5
Art. 14. Attività alberghiere	5
Art. 15. Muri di sostegno e di controriva	5
Art. 15a. Telefonia mobile	6
CAPO II : PIANO DEL PAESAGGIO	7
Art. 16. Zona di protezione naturalistica	7
Art. 17. Area di rispetto della natura e del paesaggio	7
Art. 18. Fabbricati degni di protezione	7
Art. 19. Zona agricola	8
Art. 20. Area forestale	8
Art. 21. Area di protezione delle sorgenti	9
Art. 22. Area di potenziale pericolo	9

CAPO III : PIANO DELLE ZONE	10
Art. 23. Zona speciale riva lago	10
Art. 24. Zona residenziale in riva al lago	10
Art. 25. Zona di costruzione intensiva	10
Art. 26. Zona di Caregnano e Madonna di Ponte	10
Art. 27. Zona per attività produttive e di servizio	11
Art. 28. Zona intensiva speciale	11
Art. 29. Zona di costruzione estensiva	12
Art. 30. Comparti soggetti a Piano particolareggiato	12
CAPO IV : PIANO DEI NUCLEI DELLE COSTE	13
Art. 31. Zona dei nuclei delle Coste	13
Art. 32. Edifici di interesse storico-architettonico	13
Art. 33. Edifici determinanti il tessuto tradizionale	13
Art. 34. Edifici e manufatti minori	14
Art. 35. Spazi liberi	14
CAPO V : PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO	15
Art. 36. Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico	15
Art. 37. Aree riservate alla costruzione di alloggi a pigione moderata e all'accesso alla proprietà	15
CAPO VI : PIANO DEL TRAFFICO	16
Art. 38. Superfici di circolazione veicolare e pedonale	16
Art. 39. Autorimesse e posteggi	16
Art. 40. Accessi all'area pubblica e aree di posteggi	16
Art. 41. Ostacoli alla visuale e opere di cinta	17
Art. 42. Strade private per autoveicoli	17

CAPO VII : FABBRICATI FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI 18

Art.	43.	Base legale	18
Art.	44.	Disposizioni generali	18
Art.	45.	Comparto dei monti	19
	a)	Normative edificatorie	19
	b)	Urbanizzazione	19
	c)	Disciplinamento della residenza primaria	19

CAPO VIII : NORME FINALI E TRANSITORIE 20

Art.	46.	Disciplinamento delle residenze secondarie	20
Art.	47.	Gradi di sensibilità al rumore	20
Art.	48.	Modifica di norme in vigore	20
Art.	49.	Abrogazioni	20

PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI BRISSAGO

NORME DI ATTUAZIONE

Il Consiglio Comunale di Brissago, vista la Legge di applicazione della federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990,

d e c r e t a

CAPO I : NORME GENERALI

Art. 1. Componenti

Il Piano regolatore si compone dei seguenti documenti:

- Piano del paesaggio, in scala 1:5'000;
- Piano delle zone, in scala 1:2'000;
- Piano dei nuclei delle Coste, in scala 1:500;
- Piano del comparto dei monti, in scala 1:2'000;
- Piano del traffico, in scala 1:2'000;
- Piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico, in scala 1:2'000;
- Piano dei gradi di sensibilità al rumore, in scala 1:5'000;
- Piano indicativo dei servizi pubblici, in scala 1:2'000;
- Norme di attuazione (NAPR);
- Elenco degli edifici situati fuori zona edificabile;
- Rapporto di pianificazione;
- Programma di realizzazione.

Art. 2. Zone, aree e comparti

¹Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone, aree e comparti:

- a) Piano del paesaggio
- Zona di protezione naturalistica;
 - Area di rispetto della natura e del paesaggio;
 - Zona agricola;
 - Area forestale;
 - Zona di protezione delle sorgenti;
 - Area di potenziale pericolo;

- b) Piano delle zone
 - Zona speciale riva lago;
 - Zona residenziale in riva al lago;
 - Zona di costruzione intensiva;
 - Zona di Caregnano e Madonna di Ponte;
 - Zona per attività produttive e di servizio;
 - Zona intensiva speciale;
 - Zona di costruzione estensiva;
 - Zona di mantenimento;
 - Comparto soggetto a Piano particolareggiato;
- c) Piano dei nuclei delle Coste
 - Zona dei nuclei delle Coste;
- d) Piano del comparto dei monti
 - Comparto dei monti;
- e) Piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
 - Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico.

Art. 3. Distanza tra edifici

¹ Ove non sia diversamente stabilito, le distanze minime tra edifici sono:

- a) nei nuclei delle Coste 3.00 m da un edificio senza aperture, rispettivamente 4.00 m da un edificio con aperture;
- b) nel comparto dei monti 3.00 m da un edificio con finestre o altre aperture a semplice luce, rispettivamente 4.00 m se nel muro dell'edificio preesistente vi sono porte, finestre o altre aperture a prospetto (art. 124 LAC);
- c) nella zona residenziale in riva al lago 10.00 m;
- d) nelle altre zone e parti del territorio 6.00 m.

² Fatta eccezione per la zona speciale riva lago e la zona residenziale in riva al lago, gli edifici preesistenti possono essere ricostruiti sui vecchi ingombri anche quando le suddette distanze non sono rispettate, purché il loro volume non venga aumentato in maniera apprezzabile.

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

Art. 4. Distanza dai confini

¹ Ove non sia diversamente stabilito, le distanze minime dai fondi sono:

- a) nei nuclei delle Coste si può costruire a confine;
- b) nella zona residenziale in riva al lago 5.00 m;
- c) nelle altre zone e parti del territorio 3.00 m.

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

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

Art. 5. Accordi tra i proprietari

¹ I proprietari, fatta eccezione per la zona residenziale in riva al lago, possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza tra edifici.

² Riservata l'approvazione del Municipio i proprietari possono accordarsi anche per ridurre la distanza tra gli edifici quando si ottenga una migliore disposizione delle costruzioni o una più confacente utilizzazione del suolo.

³ L'accordo tra i proprietari si ritiene concluso con l'avvenuta iscrizione della relativa servitù a registro fondiario.

Art. 6. Distanza dal bosco

¹ La distanza minima delle nuove costruzioni dal limite del bosco è di 10.00 m.

² Per consentire l'effettiva edificabilità del fondo, l'Autorità cantonale competente può concedere eccezionalmente deroghe fino a una distanza minima di m 6.00.

³ La distanza viene misurata dal limite del bosco.

Art. 7. Distanza dai corsi d'acqua

¹ Dove non sia diversamente stabilito le distanze minime dei nuovi edifici dal filo esterno degli argini, rispettivamente dai confini demaniali, è di 6.00 m.

² Il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, può concedere eccezionalmente deroghe rispettivamente imporre maggiori distanze in casi particolari.

Art. 8. Distanza dal lago

¹ Dove non sia diversamente stabilito la distanza minima delle nuove costruzioni dal confine con il demanio pubblico del lago è di 5.00 m.

² Il Municipio, riservato il consenso dell'Autorità cantonale, può concedere deroghe per:

- a) opere destinate a scopi pubblici che necessitano un'ubicazione vincolata a lago;
- b) opere di sistemazione del terreno e muri di controriva.

Art. 9.
Distanza dalle strade comunali

¹ Dove non viene indicata una linea di arretramento o allineamento dalle strade cantonali e comunali le costruzioni devono rispettare le seguenti distanze :

- 4,00 m dalle strade di collegamento principali;
- 3,00 m dalle strade di raccolta, servizio e pedonali;
- 2,00 m dai percorsi pedonali e sentieri, riservate le distanze minime tra edifici.

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

Art. 10.
Linea di arretramento e di allineamento

La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire; quella di allineamento sancisce l'obbligo di costruire lungo tale limite.

Art. 11.
Costruzioni accessorie

¹ Sono costruzioni accessorie quelle al servizio di un edificio di abitazione e non utilizzate per l'abitazione o il lavoro.

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

³ L'altezza massima ammessa è di 3.00 m.

⁴ Le distanze minime ammesse sono:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- da un fondo aperto- verso un edificio senza aperture- verso un edificio con aperture | <ul style="list-style-type: none">● a confine per una lunghezza massima di 6.00 m e senza aperture,● oppure a 1.50 m;● in contiguità,● oppure a 3.00 m;● a 4.00 m. |
|--|--|

⁵ Nella zona residenziale in riva al lago la distanza minima dai confini di cui all'art. 4 cpv. 1 lett. b va comunque rispettata, fatta eccezione per i posteggi e autorimesse situate entro una fascia di 10.00 m dal confine con la strada cantonale.

⁶ Sono considerate accessorie anche le costruzioni da campagna o da giardino che servono per il deposito di attrezzi o materiali, purché la loro superficie non superi i 12.00 mq.

Art. 12.
Manutenzione dei fondi

¹ I proprietari devono provvedere ad un'adeguata manutenzione dei fondi.

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

Art. 13.
Costruzioni sotterranee

¹ Le costruzioni sotterranee devono rispettare le linee di arretramento e di allineamento; deroghe possono essere concesse dal Municipio in casi particolari e adeguatamente motivati.

² Laddove non sono indicate linee di allineamento o di arretramento le costruzioni sotterranee possono sorgere a confine.

³ Se particolari disposizioni di zona non dispongono diversamente le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo l'80% della superficie edificabile.

⁴ È ammessa la formazione di locali commerciali nel primo piano interrato.

Art. 14.
Attività alberghiere

¹ Al fine di migliorare le strutture alberghiere esistenti o di favorirne l'insediamento di nuove, il Municipio può concedere deroghe alle altezze prescritte, aumenti fino al 25% del volume esistente o aumenti dell'Indice di sfruttamento ammesso.

² Le deroghe di cui al precedente capoverso non possono essere concesse nei comparti soggetti a Piano particolareggiato, nella zona speciale riva lago e nella zona residenziale in riva al lago.

Art. 15.
Muri di sostegno e di controriva

¹ Muri di sostegno possono sorgere a confine purché non superino l'altezza di 2.50 m dal terreno esistente.

² Di regola i muri di controriva possono avere un'altezza massima corrispondente al filo di gronda delle facciate prospicienti; fanno eccezione i muri di sostegno alle strade.

Art. 15a. ⁴⁻⁵⁾
Impianti per la telefonia mobile

¹⁻⁴ ...

⁵ Le dimensioni e segnatamente l'altezza delle antenne per la telefonia mobile non devono eccedere quanto oggettivamente necessario per la loro funzione.

CAPO II : PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 16.

Zona di protezione naturalistica

¹ Il piano del paesaggio indica le zone di protezione naturalistica dove le seguenti componenti naturali del paesaggio devono essere tutelate:

- prati magri;
- biotopi umidi;
- corsi d'acqua;
- rive con vegetazione naturale;
- fasce di collegamento ecologico;
- comparti agroforestali di interesse naturalistico;
- bosco di Citiso (bosco Sacro).

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

³ La gestione di queste aree è di regola organizzata tramite accordo con i proprietari. Nel caso in cui questa non fosse garantita, è data facoltà al Municipio di organizzare gli interventi ritenuti necessari alla protezione perseguita. Per ogni intervento deve essere richiesto il preavviso dell'Autorità cantonale competente.

Art. 17.

Area di rispetto della natura e del paesaggio

Nelle aree di rispetto della natura e del paesaggio ogni modifica sostanziale dello stato fisico dei fondi è subordinata alla presentazione di un progetto di sistemazione naturalistica.

Art. 18.

Fabbricati degni di protezione

¹ Sono soggetti a particolare protezione i seguenti fabbricati:

a) di interesse cantonale:

- Chiesa parrocchiale dei SS. Pietro e Paolo (mapp. 147);
- Chiesa della Madonna di Ponte (mapp. 2328);
- Rovina della chiesa di S. Apollinare (mapp. 303);
- Chiesa santuario del S. Monte (mapp. 466);
- Cappelle della via Crucis sul sentiero che conduce al calvario (mapp. 50);
- Grande cappella del calvario (mapp. 469);
- Statua lignea della Madonna nell'Oratorio di Piodina (mapp. 2410);
- Affresco della madonna nell'oratorio di Porbetto (mapp. 1818);
- Reliquiario scolpito a tela (S. Caterina) nella Chiesa parrocchiale (mapp. 131);
- Affreschi sulla casa Conti-Rossini (mapp. 78);
- Casa Baccalà (mapp. 221).

b) di interesse comunale:

- Oratorio di S. Macario (mapp. 2410);
- Villa dei Borrani (mapp. 2451);
- Oratorio dei SS. Rocco e Sebastiano (mapp. 1751);
- Tabernacolo di Incella (mapp. 1745);
- Casa Beretta a Incella (mapp. 1728);
- Oratorio delle Grazie (mapp. 538);
- Cappella campestre (mapp. 668);
- Fabbricati medioevali di Tecetto (mapp. 1646/1650);
- Fabbricato del Doppio forno di Porta (mapp. 565);
- Lavatoio della squadra di Porta (mapp. 620);
- Oratorio della Vergine di Montenero (mapp. 2703);
- Oratorio della Vergine del Buon Consiglio (mapp. 1818).

² I proprietari di questi beni hanno l'obbligo di provvedere alla loro conservazione e di astenersi dal farne un uso indecoroso; allo scopo di difenderne la visibilità e la prospettiva, il Municipio può prescrivere condizioni particolari.

³ Il Comune può concedere sussidi per le opere di restauro, fino ad un massimo del 50% dei costi, quando il sacrificio richiesto al proprietario nell'interesse della comunità risulta eccessivamente oneroso.

⁴ Il Municipio sottopone all'avviso di esperti le domande concernenti il restauro ed il cambiamento di destinazione di questi fabbricati, sono riservate le disposizioni della legislazione speciale per i monumenti protetti secondo il diritto cantonale.

Art. 19. Zona agricola

¹ La zona agricola è destinata all'utilizzazione agricola, viticola e all'orticoltura.

² Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se inerenti tali utilizzazioni, riservate le eccezioni giuste l'art. 24 LPT.

Art. 20. Area forestale

¹ L'area forestale, definita e protetta dalla legislazione federale, è delimitata nei piani con valore indicativo.

² Il limite esatto dell'area forestale è definito tramite accertamento formale deciso dal Consiglio di Stato.

³ Le superfici forestali che vengono successivamente accertate come non tali dall'Autorità competente sono assegnate alla zona edificabile adiacente solo se sono completamente circondate da quest'ultima.

Art. 21.
Area di protezione delle sorgenti

Nella zona di protezione delle sorgenti sono applicabili le disposizioni delle leggi e dei regolamenti speciali.

Art. 22.
Area di potenziale pericolo

¹ L'area di potenziale pericolo è regolata da disposizioni particolari emanate dalle competenti Autorità cantonali; ogni intervento che modifichi lo stato fisico dei fondi è subordinato alla presentazione di una perizia geologica che ne comprovi la compatibilità con le esigenze della sicurezza.

CAPO III : PIANO DELLE ZONE

Art. 23. Zona speciale riva lago

- ¹ Nella zona speciale riva lago sono ammesse destinazioni residenziali, turistiche, alberghiere e di servizio.
- ² L'altezza massima e gli arretramenti sono indicati nel piano delle zone.
- ³ L'indice di sfruttamento massimo è dello 0.8
- ⁴ Il 50% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e, in principio, per almeno la metà sistemata a verde.

Art. 24. Zona residenziale in riva al lago

- ¹ Nella zona residenziale in riva al lago sono ammesse nuove costruzioni e ampliamenti e ricostruzioni degli edifici esistenti.
- ² La superficie edificata non deve superare il 20% della superficie edificabile, l'altezza massima degli edifici è di m 10.00.

Art. 25. Zona di costruzione intensiva

- ¹ Nella zona di costruzione intensiva sono ammesse destinazioni residenziali, alberghiere, di servizio e produttive (compatibili con il grado di sensibilità II al rumore).
- ² L'altezza massima delle costruzioni è di 15.00 m.
- ³ L'indice di sfruttamento massimo è dello 1.5.
- ⁴ Il 40% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e, in principio, per almeno la metà sistemata a verde.

Art. 26. Zona di Caregnano e Madonna di Ponte

- ¹ Nella zona di Caregnano e Madonna di Ponte valgono le disposizioni dell'art. 25 NAPR.
- ² Al fine di favorire l'insediamento di un quartiere urbanisticamente valido con destinazione mista è concessa una deroga all'altezza, subordinata alla realizzazione di un Piano di quartiere secondo l'art. 56 LALPT, ed al rispetto delle seguenti condizioni:
- superficie minima di 5'000 mq;
 - realizzazione di posteggi all'interno del comprensorio di pianificazione;
 - indice di edificabilità compreso tra un minimo di 3.50 mc/mq ed un massimo di 5.00 mc/mq (Norme SIA 416).

³ Costruzioni destinate alla produzione possono sorgere anche a confine alle seguenti condizioni:

- a) altezza massima 6.00 m;
 - b) facciate a confine prive di aperture.
- Non è ammesso il cambiamento di destinazione.

⁴ Sui fondi no. 2324, 2332 deroghe alle disposizioni sulla distanza minima dalle strade e dai corsi d'acqua possono essere concesse solo presentando un progetto unitario e che migliori la qualità urbanistica dell'insieme.

Art. 27. **Zona per attività produttive e di servizio**

¹ Nella zona per attività produttive e di servizio sono ammesse destinazioni di servizio e produttive.

² In questa zona sono ammessi unicamente alloggi di servizio. Sui fondi 275, 276, 277, 279, 280, 281, 1338 e 1348 sono consentite anche destinazioni residenziali.

³ L'altezza massima, gli allineamenti e gli arretramenti sono indicati nel piano delle costruzioni allegato al piano delle zone.

Art. 28.¹⁾ **Zona intensiva speciale**

¹ Nella zona intensiva speciale devono essere mantenute le attuali destinazioni e attività loro complementari.

² La zona comprende:

- a) I fondi dell'Albergo Brenscino (fondi 48, 1607) destinata ad attività turistico-alberghiere;
- b) I fondi della Fondazione Motta (fondi 254, 255, 331, 332) destinati ad attività sanitario-assistenziali.
- c) I fondi della Fondazione Hildebrand (fondi 291, 292, 1346, 3195) destinati ad attività sanitario-assistenziali.

³ Nuove costruzioni, ricostruzioni o trasformazioni degli edifici sono subordinate alla presentazione di un Piano di quartiere secondo l'art. 56 LALPT, che:

- a) Indichi la sistemazione generale dell'intera proprietà;
- b) Consenta al massimo il raddoppio della volumetria attuale;
- c) Definisca l'ubicazione e la dimensione delle aree di posteggio;
- d) Definisca la sistemazione del parco, in particolare degli spazi aperti all'uso pubblico e le sue modalità di gestione.

⁴ L'indice di occupazione massimo è fissato:

- a) per i fondi di proprietà dell'Istituto La Motta e della fondazione Clinica Hildebrand: 20%;
- b) per i fondi di proprietà dell'Albergo Brenscino: 15%.

Art. 29. ²⁾

Zona di costruzione estensiva

¹ Nella zona di costruzione estensiva sono ammesse nuove costruzioni, riattamenti e ricostruzioni degli edifici esistenti.

² Questa zona è in principio destinata alla residenza. Nuove attività produttive e di servizio sono ammesse se funzionali alla zona stessa e compatibili con la destinazione residenziale prevalente.

³ L'altezza massima delle costruzioni è 10.00 m.

⁴ La sistemazione del terreno è ammessa con la formazione di un terrapieno con un'altezza massima equivalente al 75% della differenza tra la quota più bassa e quella più alta del terreno esistente misurata per una profondità di 25.00 m. L'altezza della costruzione è misurata a partire dal piano del terrapieno.

⁵ L'indice di sfruttamento massimo è dello 0.6.

⁶ Il 70% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e, in principio, per almeno la metà sistemata a verde.

⁷ Nell'area a valle della strada comunale compresa tra le località Cagetto e Pozzi di Manzone, le nuove costruzioni, le ricostruzioni e le trasformazioni che hanno un influsso sullo stato fisico del terreno sono ammesse solo se una perizia idro-geologica comprova la compatibilità degli interventi previsti con la sicurezza.

⁸ Per tratte segnalate dalle limitazioni di tratta panoramica nel piano delle zone, l'altezza degli edifici al colmo di un tetto a falde o al filo superiore del cordolo di un tetto piano, non deve superare il metro d'altezza dalla quota stradale.

L'altezza è misurata in mezzzeria della facciata posta longitudinalmente alla strada.

Analoga limitazione di altezza vale anche per ogni costruzione accessoria e per ogni tipo di cinta, siepi e piantagioni.

In caso di comprovata riduzione della possibilità di sfruttamento causa la limitazione d'altezza, il Municipio può concedere deroga all'indice di occupazione per permettere lo sfruttamento completo (i.s. = 0.6).

Art. 30. ³⁾

Comparti soggetti a Piano particolareggiato

¹ I comparti del Nucleo del Piano, del Grand Hotel e della Fabbrica Tabacchi Brissago, indicate nel Piano di utilizzazione, sono regolamentate da Piani particolareggiati (PP).

² In questi comparti sono applicabili le disposizioni del Piano regolatore generale in quanto non diversamente disposto dalle norme di attuazione dei singoli PP.

³ Nel nucleo di Gadero, l'utilizzazione della parte del mappale 540 RFD Brissago non vincolata dal piano delle attrezzature pubbliche è soggetta ad un concetto di piano particolareggiato, per cui è possibile un ampliamento e una trasformazione dello stabile esistente alle seguenti condizioni.

- La costruzione deve essere posizionata il più vicino possibile alla strada, nell'area indicata con colore rosso;
- Un piano della costruzione deve trovarsi sopra il livello della strada ubicata a monte del fondo;
- La gronda dello stabile non deve superare 4.20 ml (vedi decisione CdS del 11.04.2006) metri dalla quota della strada;
- L'altezza dello stabile non deve superare 10.00 metri misurati dopo la sistemazione del terreno naturale e dopo la costruzione di eventuali muri di terrazzamento secondo il commento all'art. 35 delle presenti NAPR;
- Sono consentiti tre piani costruiti per una SUL complessiva di 290 mq.

Inoltre sulla parte del mappale 540 gravata dal vincolo è garantita una servitù prediale di posteggio per due autovetture a vantaggio dello stesso mappale 540 non gravato.

CAPO IV : PIANO DEI NUCLEI DELLE COSTE

Art. 31. Zona dei nuclei delle Coste

¹ I nuclei delle Coste comprendono le località di Piodina, Noveledo, Incella, Tecetto, Cadogno, Cartogna, Rossorino, Porta, Gadero e Nevedone.

² Questa zona è in principio destinata alla residenza. Nuove attività produttive e di servizio sono ammesse se funzionali alla zona stessa e compatibili con la destinazione residenziale prevalente.

³ Il piano dei nuclei delle Coste in scala 1:500 indica:

- edifici di interesse cantonale;
- edifici di interesse comunale degni di protezione (vedi art. 18);
- edifici di interesse storico-architettonico;
- edifici determinanti il tessuto tradizionale;
- edifici e manufatti minori;
- spazi liberi degli orti e dei giardini.

Art. 32. Edifici di interesse storico-architettonico

¹ Gli edifici di interesse storico-architettonico possono essere ristrutturati rispettandone le caratteristiche architettoniche tradizionali. Sono ammessi ampliamenti non sostanziali di volume.

² Le facciate meritevoli di protezione indicate nel Piano devono rispettare gli elementi architettonici e decorativi tradizionali.

Art. 33. Edifici determinanti il tessuto tradizionale

Gli edifici determinanti il tessuto tradizionale possono essere ristrutturati e ricostruiti. Sono ammessi aumenti contenuti di volume.

Art. 34.
Edifici e manufatti minori

¹ Gli edifici ed i manufatti minori possono essere riparati e mantenuti. Sono esclusi lavori di trasformazione o il cambiamento di destinazione.

² I muri di cinta, di sostegno ed i portali indicati nel piano devono essere mantenuti.

Art. 35.
Spazi liberi

¹ Negli spazi liberi degli orti e dei giardini non è in principio consentita la modifica dello stato fisico dei fondi.

² Nuove costruzioni possono essere edificate nelle aree appositamente indicate nei piani nel rispetto delle disposizioni prescritte per la zona di costruzione estensiva.

³ Al fine dell'applicazione delle norme edilizie viene computata l'intera superficie del fondo.

CAPO V: PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO**Art. 36.****Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico**

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

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

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

⁴ Deroghe alle disposizioni edilizie sono ammesse quando siano dati i presupposti di un bisogno oggettivamente fondato in relazione alla particolare natura e necessità degli edifici e degli impianti.

⁵ I fondi 1792p, 1793p e 1923p in località ai Poss e 2115p, 2116p, 2117p, 2118p, 2119p e 2120p in località Borzona - Varone sono riservati per la realizzazione di discariche di materiali inerti e scarti vegetali nonché di piazze di compostaggio. Il Municipio è responsabile della gestione di questi impianti, in particolare del controllo del materiale che vi viene trattato.

Art. 37.**Aree riservate alla costruzione di alloggi a pigione moderata e all'accesso alla proprietà**

¹ I fondi **60, 153, 213, 329, 1315 e 1386¹** sono soggetti ad un diritto di prelazione a favore del Comune con l'obiettivo di salvaguardare un'offerta adeguata di alloggi a pigione moderata.

² I fondi 2321, 2536 (p), 2543, 2499, 2904 sono destinati alla costruzione di alloggi a pigione moderata secondo le disposizioni della Legislazione federale e cantonale in materia.

³ I fondi 504, 505, 507, 508, 768 e 2152 sono vincolati alla realizzazione, da parte di promotori privati, d'abitazioni nel quadro della Legislazione federale e cantonale sull'accesso alla proprietà.

⁴ Nelle aree riservate alla costruzione di alloggi a pigione moderata valgono le seguenti disposizioni edilizie:

- l'indice di sfruttamento massimo è di 1.0;
- l'altezza massima delle costruzioni è di 15.00 m.

⁵ Nelle aree riservate all'accesso alla proprietà valgono le seguenti disposizioni edilizie:

- l'indice di sfruttamento massimo è di 0.7;
- l'altezza massima delle costruzioni è di 10.00 m.

⁶ L'edificazione di queste aree è subordinata alla presentazione di un piano di quartiere secondo l'art. 56 LALPT che attraverso la realizzazione di un progetto piano volumetrico indichi le modalità di sistemazione dell'intero sedime.

¹ Le particelle in **grassetto** sono incluse nel perimetro del PRP - Nucleo del Piano

CAPO VI : PIANO DEL TRAFFICO

Art. 38.

Superfici di circolazione veicolare e pedonale

¹ La gerarchia delle strade è definita dal Piano del traffico in scala 1:2'000.

² La rappresentazione grafica del tracciato e del calibro ha carattere sommario; l'esatta ubicazione e ingombro saranno precisati nell'ambito dei progetti esecutivi.

Art. 39.

Autorimesse e posteggi

¹ Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti sostanziali o cambiamenti di destinazione di fabbricati esistenti il proprietario deve dimostrare di disporre in loco di posteggi, secondo i seguenti parametri:

- a) Per abitazione 1 posto auto ogni 100 mq di SUL o frazione superiore, ma almeno uno per alloggio.
- b) Per contenuti industriali, amministrativi, commerciali e altri fanno stato gli art. 5; 6; 7 e 8 del Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp).
- c) Il Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp) fissa le disposizioni per determinare, nelle zone interessate, i parametri per calcolare i posteggi necessari.

² Differenze minime non vengono considerate.

³ abrogato.

⁴ Qualora la formazione di posteggi fosse tecnicamente difficile o deturpante le caratteristiche ambientali il Municipio impone ai proprietari un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno. La prestazione pecuniaria può essere sostituita dalla concessione di posti auto comunali. Le condizioni di pagamento sono fissate da un regolamento speciale.

⁵ Il Municipio può sostituire temporaneamente l'obbligo di costruzione dei posteggi, dietro presentazione di un'adeguata garanzia pecuniaria, qualora l'istante dimostri di non necessitare di posti auto.

Art. 40.

Accessi all'area pubblica e aree di posteggi

¹ La formazione di accessi è autorizzata se compatibile con la destinazione della strada e la sicurezza del traffico.

² Se la formazione di accessi è possibile su diverse strade, essi devono di regola essere realizzati su quella gerarchicamente inferiore.

³ Due o più proprietari possono essere obbligati a formare un accesso comune nell'interesse della sicurezza e della fluidità del traffico.

⁴ Il Municipio stabilisce mediante ordinanza le norme tecniche particolari.

Art. 41.

Ostacoli alla visuale e opere di cinta

- ¹ Sono vietati tutti quegli ingombri, manufatti e costruzioni che, impedendo la visuale, pregiudicano la sicurezza del traffico.
- ² Ove sia giustificato dalla particolarità dei luoghi il Municipio può esigere che le opere di cinta vengano collocate alla distanza di 0.50 m dal ciglio della strada o dal marciapiede al fine di assicurare lo sgombero della neve.
- ³ Lungo le tratte panoramiche contrassegnate sul piano delle zone, al fine di salvaguardare la godibilità del panorama, l'altezza massima delle cinte non deve superare 1.00 m.
- ⁴ Il Municipio può stabilire mediante ordinanza disposizioni particolari.

Art. 42.

Strade private per autoveicoli

Strade private devono essere seguite rispettando le regole dell'arte, tenuto segnatamente conto della loro funzione.

CAPO VII : FABBRICATI FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI

Art. 43. Base legale

In principio la trasformazione degli edifici situati fuori dalle zone edificabili è soggetta alle disposizioni della legislazione federale e cantonale in materia ed in particolare degli art. 22 e 24 della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT).

Art. 44. Disposizioni generali

¹ Per i fabbricati indicati nell'elenco generale degli edifici situati fuori zona edificabile e inclusi nelle categorie meritevoli 1a e 1b, è ammesso il cambiamento di destinazione (1a) e la ricostruzione (1b), per quelli trasformati 3 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria o finalizzati all'effettivo recupero del fabbricato originario. Per gli edifici inclusi nella categoria diroccato 2 non è ammessa la ricostruzione.

² La ricostruzione ed il riattamento devono essere eseguiti senza ampliamenti di volume e nel rispetto delle caratteristiche edilizie peculiari ad ogni edificio. Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento unicamente per quei casi in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione.

³ La sistemazione delle adiacenze deve essere eseguita senza cambiamento sostanziale dello stato fisico dei fondi.

⁴ La recinzione dei fondi privati è ammessa limitatamente a specifici bisogni delle colture, del pascolo e della protezione dei fabbricati.

⁵ Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della Legge edilizia. La documentazione per la domanda di costruzione comprende:

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

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

Art. 45.
Comparto dei monti

a) Normative edificatorie

¹ L'ampliamento e la ricostruzione degli edifici 1a, 1b, 3 e 4 (limitatamente a destinazioni abitative), riportati nell'elenco del Comparto dei monti e nel piano in scala 1:2'000, è autorizzata per garantire una più razionale utilizzazione dei fabbricati, purché l'intervento ne migliori l'insieme architettonico, fino ad un volume complessivo (norme SIA 416) di:

- a) 350 mc sui monti di Piodina, Incella e Porta;
- b) 300 mc sui monti di Nevedone e di Naccio.

b) Urbanizzazione

² Le spese di costruzione, gestione e manutenzione delle necessarie opere di urbanizzazione sono a carico dei proprietari.

c) Disciplinamento della residenza primaria

³ Nel comparto dei monti l'utilizzazione a scopo di residenza primaria è esclusa.

⁴ Il Municipio, sentito il parere del Dipartimento, può concedere deroghe nei casi particolari regolati secondo la legislazione federale sulla pianificazione del territorio.

CAPO VIII : NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 46.

Disciplinamento delle residenze secondarie

¹ Nella zona di costruzione intensiva è escluso l'uso di alloggi a scopo di residenza secondaria.

² Il Municipio può concedere deroghe in casi particolari.

³ Non cadono sotto le prescrizioni del cpv. 1 gli edifici dati in locazione a scopo di vacanza da persone domiciliate nel Comune, le utilizzazioni fatte in base ad un permesso secondo la legislazione sugli esercizi pubblici, come pure i fabbricati che non raggiungono una superficie utile lorda (SUL) di 50 mq.

⁴ Le residenze secondarie non conformi ai disposti del cpv. 1 possono essere mantenute; il Municipio allestisce un inventario.

Art. 47.

Gradi di sensibilità al rumore

¹ Il Piano dei gradi di sensibilità al rumore assegna, conformemente alle prescrizioni degli art. 19 e seg. della Legge federale sulla protezione dell'ambiente e dell'art. 43 dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico, i gradi di sensibilità al rumore ai terreni inclusi nelle diverse zone di utilizzazione.

² La destinazione degli alloggi ricavati da nuove costruzioni o da importanti lavori di ristrutturazione degli edifici esistenti lungo il fronte della strada cantonale è determinata al momento della domanda di costruzione dalla valutazione del livello di immissione fonica.

Art. 48.

Modifica di norme in vigore

L'art. 25 cpv. 2 delle NAPR del Piano regolatore particolareggiato del Nucleo del Piano è così modificato:

“Sul fondo no. 253 nuove costruzioni o ricostruzioni sono ammesse unicamente se l'attività alberghiera viene mantenuta almeno nelle medesime proporzioni volumetriche”.

Art. 49.

Abrogazioni

¹ Il Piano regolatore del 16.12.1982 è abrogato.

² Le disposizioni degli art. 24, 25 cpv. 1 e 3, 26 delle norme di attuazione del Piano regolatore particolareggiato del Nucleo del Piano sono abrogate.

Note

Piano Regolatore Particolareggiato - Nucleo del Piano - approvato dal Consiglio di Stato come a risoluzione N. 7749 del 24.09.1991

Inventario dei rustici - approvato dal Consiglio di Stato come a risoluzione N. 1795 del 21.03.1995

Piano Regolatore Generale - approvato dal Consiglio di Stato come a risoluzione N. 5447 del 03.10.1995

Inventario dei rustici - Comprensorio dei Monti - approvato dal Consiglio di Stato come a risoluzione N. 2145 del 13.05.1998

-
- 1) Art. 28 - Zona Intensiva Speciale: Approvato dal Consiglio di Stato come a Risoluzione N. 5353 del 13.11.2001
 - 2) Art. 29 - Zona Estensiva - Variante di Piano Regolatore - Tratte Panoramiche - approvata dal Consiglio di Stato come a risoluzione N. 696 del 12.02.2008
 - 3) Art. 30 - "Comparti soggetti a Piano particolareggiato" delle NAPR: Nucleo di Gadero: norme di utilizzazione del mapp. 540 RFD - approvate dal Consiglio di Stato come a risoluzione N. 1782 del 11.04.2006
 - 4) Art. 15a - "Impianti di telefonia mobile" delle NAPR: norma di attuazione relativa alla posa di impianti per la telefonia mobile - approvata dal Consiglio di Stato come a risoluzione N. 6733 del 18.12.2019
 - 5) Art. 15a - cap. v. 1 - 4 "abrogati su decisione STA inc. n. 90.2020.3 del 11.07.2022