

NORME DI ATTUAZIONE

DEL PIANO REGOLATORE

DEL COMUNE DI QUINTO



*Approvazione con risoluzione del Consiglio di Stato no. 1186 del 16 febbraio 1993 e
seguenti modifiche*

INDICE

pagina

Capitolo 1 **NORME INTRODUTTIVE**

Art. 1	Base legale, legislazione applicabile.....	4
Art. 2	Scopo, effetti.....	4
Art. 3	Componenti	4
Art. 4	Comprensorio.....	4

Capitolo 2 **NORME EDIFICATORIE GENERALI**

Art. 5	Condizioni per l'edificabilità di un fondo.....	5
Art. 6	Requisiti di zona.....	5
Art. 7	Definizioni	5
Art. 8	Lunghezza delle facciate (ingombro).....	5
Art. 9	Distanza da confine	6
Art. 10	Supplemento alla distanza dal confine	6
Art. 11	Distanza tra edifici, casi speciali	6
Art. 12	Convenzione fra privati	7
Art. 13	Allineamenti.....	7
Art. 14	Costruzioni contigue	7
Art. 15	Distanze verso le strade, le piazze e le aree pubbliche	7
Art. 16	Modifiche di costruzioni esistenti	8
Art. 17	Costruzioni accessorie.....	8
Art. 18	Piani abitabili	8
Art. 19	Piazzali da gioco	9
Art. 20	Area verde.....	9
Art. 21	Molestia.....	9
Art. 22	Costruzioni su grandi superfici	9
Art. 23	Indici e loro utilizzazione	10
Art. 24	Protezione del verde.....	10
Art. 25	Fondi a cavallo di due zone	11
Art. 26	Distanze dai boschi	11

Capitolo 3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. Paesaggio

Art. 27	Zona forestale (Bo)	11
Art. 28	Territorio fuori dalle zone edificabili	11
Art. 29	Zone soggette al pericolo di caduta delle valanghe	11
Art. 30	Zona PM protezione monumenti.....	13
Art. 31	Zona di protezione del paesaggio.....	13
Art. 32	Zona agricola	13
Art. 32 a	Zona agricola attrezzata	14
Art. 32 b	Zona agricola inserita nelle zone militare, aeroportuale e pubblica multifunzionale.....	14
Art. 32 c	Zona agricola., superfici da rinaturare.....	14
Art. 32 d	Zona agricola, superfici da rinaturare in zona agricola attrezzata	14
Art. 33	Corsi d'acqua.....	14
Art. 34	Zona di protezione delle captazioni di acqua potabile	14
Art. 35	Punti di vista	15

B. Zone

Tabella riassuntiva delle prescrizioni per le zone edificabili

Art. 36	Finalità	15
Art. 37	Zona NV1 e NV2	15
Art. 38	Zona IN3	17
Art. 39	Zona IN2	17
Art. 40	Zona T2 turistica a due piani	18
Art. 41	Zona T2s turistica a due piani, con obbligo di piano particolareggiato.....	18
Art. 42	Zona R2 residenziale a due piani	19
Art. 43	Zona R3 residenziale a tre piani.....	19
Art. 44	Zona R3s1-2-3 (soggetta alla linea di sicurezza di volo)	20
Art. 45	Zona valangaria a debole e forte pericolo.....	20
Art. 46	Zona Ar artigianale	20
Art. 47	Zona Ars1-2-3-4 (artigianale soggetta alla linea di sicurezza di volo)	20
Art. 48	Zona I industriale	20
Art. 49	Zona Is1-2-3 (industriale soggetta alla linea di sicurezza di volo)	21

C. Traffico

Art. 50	Autorimesse e posteggi.....	22
Art. 51	Accessi	22

D. Edifici e attrezzature d'interesse pubblico

Art. 52	Zona AP-EP.....	23
Art. 52 a	Zona PM pubblica multifunzionale	23
Art. 52 b	Zona PM1 parco Multifunzionale 1.....	23
Art. 52c	Zona PM2 parco Multifunzionale 2.....	24
Art. 53	Zona EPs (edifici pubblici di proprietà privata)	25
Art. 53 a	Zona militare	25
Art. 53 b	Zona aeroportuale	25

E. Servizi tecnologici

Art. 54	Definizione.....	26
---------	------------------	----

F. Inquinamento fonico

Art. 55	Protezione delle zone dalle immissioni di rumore	26
---------	--	----

G. Edifici fuori zona edificabile

Art. 56	Edifici situati fuori zona edificabile (inventario)	27
---------	---	----

CAPITOLO 1 NORME INTRODUTTIVE

Art. 1

Base legale

1. Il Piano Regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e dalla Legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 (LE) col relativo regolamento d'applicazione del 22 gennaio 1974 (RALE).

Legislazione applicabile

2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LE ed il RALE unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

Art. 2

Scopo, effetti

principalmente:

1. Il Piano Regolatore (PR) ha lo scopo di provvedere:
 - a) all'organizzazione razionale del territorio e allo sviluppo armonico del Comune;
 - b) alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze d'interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
 - c) alla tutela e all'avvaloramento del paesaggio in generale, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.
2. Il PR crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.

Art. 3 ¹

Componenti

Il PR si compone:

- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
 - piano del paesaggio (presentato in un secondo tempo)
 - piano delle zone
 - piano delle attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico
 - piano del traffico
 - piano indicativo dei servizi tecnologici
 - piano valangario
- b) delle presenti norme di attuazione
- c) della relazione tecnico - economica, con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi di attuazione (piano di attuazione)
- d) aerodromo Ambri-Piotta rapporto pianificatorio

Art. 4

Comprensorio

Le norme di PR sono applicabili su tutto il territorio giurisdizionale del Comune di Quinto.

¹ Modificato con decreto del consiglio comunale del 25 luglio 2005 (ratifica CdS no. 1954 del 26 aprile 2006-vedi modifica d'ufficio a pagina 16 del decreto governativo)

CAPITOLO 2 NORME EDIFICATORIE GENERALI

Art. 5

Condizioni per l'edificabilità di un fondo

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

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

Art. 6

Requisiti di zona

I requisiti d'edificabilità di un fondo sono inoltre stabiliti dalle norme e dalle disposizioni edificatorie di zona, secondo l'art. 37 e seguenti.

Art. 7

Definizioni

1. Per le definizioni dell'indice di sfruttamento, dell'indice di occupazione, della superficie utile lorda, della superficie edificabile, della superficie edificata, delle distanze e del modo di misurarle, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali, valgono le norme della Legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 e del relativo Regolamento d'applicazione del 22 gennaio 1974.

2. Per tipi di intervento si distinguono:

Riattamento

Risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.

Trasformazione

Risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti.

Ricostruzione

Ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.

Ampliamento

Aumento della volumetria di un edificio esistente.

3. L'indice di edificabilità (l.e.) E' il rapporto tra il volume lordo della costruzione, calcolato secondo le norme SIA no. 116 e la superficie edificabile del fondo (SEF).

Art. 8

Lunghezza delle facciate (ingombro)

Quale lunghezza delle facciate di un edificio si intendono le misure del minimo rettangolo che inscrive la costruzione stessa.

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i ml. 10.00.

Deroghe alla presente norma possono essere concesse per costruzioni su grandi superfici.

Art. 9²
Distanza
da confine

La distanza minima di un edificio dal confine è stabilita nel modo seguente:

- A. Zone residenziali R2 e R3:
 fino ad un'altezza di ml. 7.50*
 distanza minima ml. 3.00
 fino ad un'altezza di ml. 10.50*
 distanza minima ml. 4.00
- B. Zone turistiche T2 e T2s:
 fino ad un'altezza di ml. 7.50
 distanza minima ml. 3.00
- C. Zone artigianale e industriale:
 distanza minima ml. 5.00
- D. Zona integrazione nucleo IN2 e IN3
 distanza minima ml. 1.50 senza aperture
 distanza minima ml. 2.00 con aperture

* altezze calcolate alla radice

Art. 10³
Supplemento alla
distanza dal
confine

Qualora una lunghezza di facciata superi i valori sottoelencati, le distanze dai confini prescritte per le diverse zone, misurate perpendicolarmente a detta lunghezza, devono essere maggiorate di 1/3 del maggior ingombro fino ai seguenti valori massimi:

Zona	Lunghezza oltre i ml.	Distanza (valori massimi)
R2	16.00	6.00
R3	20.00	8.00
Ar	30.00	8.00

Questa norma non è applicabile per le zone IN2 e IN3.

Art. 11⁴
Distanza tra
edifici, casi
speciali

La distanza tra edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine.

Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale.

Questa norma non si applica alle distanze tra edifici principali e le relative costruzioni accessorie.

Verso edifici esistenti sul fondo confinante prima dell'adozione del PR e situati rispetto al confine, ad una distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, per la nuova costruzione è applicabile la distanza da confine stabilita per la zona. In ogni caso è ritenuta una distanza minima tra edifici di ml. 6.00.

Questo disposto non è applicabile nel caso di costruzioni contigue e per quelle nelle zone NV e IN.

² Modificato con decreto del Consiglio comunale del 15 aprile 1996 (ratifica CdS no. 1613 del 9 aprile 1997)

³ Modificato con decreto del Consiglio comunale del 15 aprile 1996 (ratifica CdS no. 1613 del 9 aprile 1997)

⁴ Modificato con decreto del Consiglio comunale del 15 aprile 1996 (ratifica CdS no. 1613 del 9 aprile 1997)

Art. 12
Convenzione
fra privati

Il Municipio può rilasciare licenze edilizie in deroga all'art. 9 con il consenso del proprietario del fondo contiguo che s'impegna a garantire le distanze minime tra edifici.

Tale accordo si ritiene raggiunto con la firma della planimetria da parte dei privati confinanti.

Esso deve essere ripreso nel registro degli edifici.

Art. 13
Allineamenti

Le facciate degli edifici lungo le strade dovranno essere, di regola, parallele all'asse della strada, a meno che la disposizione prevalente degli edifici esistenti nelle diverse zone sia diversa.

Nelle zone di montagna la direzione del colmo deve essere perpendicolare alle curve di livello.

Deroghe alle presenti norme possono essere concesse allo scopo di un miglior inserimento in situazioni particolari.

Art. 14
Costruzioni
contigue

A condizione che le norme di zona non lo vietino, due o più proprietari possono accordarsi a costruire in contiguità alle seguenti condizioni:

- a) rispetto delle prescrizioni di zona;
- b) ai fini dei disposti di cui all'art. 10 viene computata la lunghezza complessiva degli edifici contigui.

L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora questi abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.

Art. 15
Distanze verso le
strade, le piazze
e le aree
pubbliche

1. La distanza delle costruzioni verso l'area pubblica (scuole, zone di svago, ecc.) deve essere almeno uguale a quella verso il fondo privato.

Le distanze dalle strade e dalle piazze sono fissate dalle linee di arretramento del PR.

2. La linea d'arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire.

Essa deve essere rispettata tanto nelle nuove costruzioni quanto nelle ricostruzioni.

Qualora questa manchi sono da rispettare le seguenti distanze minime:

- ml. 10.00 dall'asse delle strade principali,
- ml. 4.00 dal ciglio delle strade di quartiere compreso il marciapiede,
- ml. 3.00 dal ciglio dei sentieri pedonali

3. Le costruzioni dovranno rispettare una distanza minima di ml. 6.00 dal filo esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale dei corsi d'acqua non corretti.

4. Le costruzioni di nuclei di villaggio devono sorgere sugli allineamenti stradali esistenti o su quelli fissati dal PR. Eccezioni possono essere concesse o imposte se giustificate dal profilo ambientale.

Art. 16
Modifiche di
costruzioni
esistenti

1. Costruzioni esistenti, non soggette a vincolo di PR (linea di arretramento, ecc.), possono essere riattate nel rispetto della volumetria esistente.
Nel caso di modificazione di destinazione, indice di sfruttamento della costruzione non potrà in nessun caso superare quello permesso per la zona.
2. Aggiunte o sopraelevazioni sono concesse unicamente nel rispetto delle norme di zona.
3. Per costruzioni soggette a vincolo di PR sono autorizzate unicamente le opere di ordinaria manutenzione.
4. Deroghe al presente articolo possono essere rilasciate dal Municipio per casi particolari.

Art. 17⁵
Costruzioni
accessorie

Per costruzioni a carattere accessorio si intendono tutte quelle che non sono destinate ad abitazione e al lavoro, ma solo al servizio di una casa d'abitazione e che non hanno un fine industriale, artigianale o commerciale e la cui altezza, misurata dal terreno sistemato alla gronda, non superi i ml. 3.00 e la lunghezza della facciata non superi i ml. 9.50; con il superamento di uno o entrambi questi parametri, la costruzione diverrebbe principale a tutti gli effetti.

Costruzioni accessorie fuori terra devono essere conformi alle prescrizioni di zona per quanto concerne i materiali e le forme.

Esse possono essere edificate a confine senza aperture o a ml. 1.50 con aperture.

In ogni caso devono rispettare le seguenti distanze minime da costruzioni principali vicine:

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

queste disposizioni non si applicano per costruzioni principali e accessorie che sorgono sullo stesso fondo.

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

Art. 18
Piani abitabili

1. Il numero dei piani, fissato dagli art. 37 e seg. per le diverse zone indica il numero dei piani fuori terra.
2. Piani seminterrati o mansardati adibiti ad abitazione o al lavoro non sono computati quali piani completi qualora la loro superficie conteggiabile per l'indice di sfruttamento non superi il 50% di quella del piano tipo.
Essi sono concessi nel rispetto delle norme di zona.

⁵ Modificato con decreto del consiglio comunale del 15 dicembre 1997 (ratifica del CdS no. 3279 del 7 luglio 1998)

3. Per la creazione di rampe e di piazzali d'accesso ad autorimesse e depositi sotterranei è concesso un supplemento di altezza di ml. 2.50 a condizione che essi si sviluppino su un fronte pari al massimo della metà della lunghezza della relativa facciata.

Resta riservato l'esame estetico e paesaggistico.

Art. 19
Piazzali
da gioco

1. Per le abitazioni con più di 5 appartamenti un'area unica, pari ad almeno il 20% della SUL, deve essere destinata e attrezzata a parco da gioco per i bambini.

Se la creazione di aree di gioco private risulta oggettivamente impossibile, il proprietario è tenuto a corrispondere al Comune un contributo da destinare alla formazione di aree di svago pubbliche, in conformità dell'art. 30 cpv 2 RALE.

2. I proprietari di fondi limitrofi possono destinare un'area comune riservata a parco da gioco per i bambini, la cui superficie può essere ridotta al 15% della SUL totale.

Art. 20
Area verde

1. Per tutte le nuove costruzioni è obbligatoria la formazione di una "area verde" direttamente accessibile a tutti gli utenti dell'edificio.

2. Quest'area deve costituire una superficie unitaria non pavimentata ma possibilmente alberata. Essa non potrà in nessun caso servire a posteggio, deposito o simili.

3. Per le abitazioni di cui all'art. 19, una parte dell'"area verde" può essere utilizzata per la formazione dei piazzali da gioco.

4. La superficie da destinare ad area verde è specificata nelle prescrizioni delle singole zone.

Art. 21
Molestia

Si distinguono aziende non moleste, poco moleste e moleste.

a) Per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.

b) Per aziende poco moleste si intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito delle aziende ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali emissioni hanno frequenza discontinua limitata nel tempo.

c) Aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

La costruzione delle aziende nelle diverse zone è comunque vincolata all'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15.12.1986.

Art. 22
Costruzioni
su grandi
superfici

Possono essere autorizzate realizzazioni su grandi superfici nelle zone R2, T2 e R3.

La superficie del fondo deve essere di almeno 4'000 m².

Devono essere osservati i seguenti criteri di realizzazione:

Il complesso deve essere realizzato secondo un programma globale di esecuzione. L'edificazione deve costituire un assieme armonico, ben inserito nell'aspetto paesaggistico della zona; la realizzazione, con le concessioni speciali per "costruzioni su grandi superfici" deve comportare effettivi vantaggi alla comunità, dal profilo funzionale, estetico ed ambientale.

In particolare devono essere osservati i seguenti requisiti:

1. massimo effetto d'ambientamento e di progettazione architettonica;
2. concentramento razionale dei posteggi;
3. separazione del traffico pedonale e veicolare;
4. area per il gioco dei bambini con una superficie minima pari al 15% della SUL, realizzata in condizioni ottimali.

Per costruzioni su grandi superfici l'I.S. di zona può essere aumentato del 10%.

Possono essere concesse deroghe alle altezze, al numero dei piani e alle distanze tra gli edifici all'interno dell'edificazione.

Le distanze dai confini e dagli edifici confinanti dovranno essere proporzionalmente adeguate in rapporto alle maggiori altezze e lunghezze delle costruzioni; salvo casi eccezionali giustificati dalle condizioni orografiche, le distanze dal confine di edifici aventi una altezza maggiore di quella di zona dovranno essere al minimo pari ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza.

Il giudizio d'opportunità, l'esame delle condizioni, l'ampiezza delle concessioni sono da concertare, caso per caso, con le competenti Autorità cantonali. Le concessioni suddette possono essere rilasciate anche a diversi proprietari che si siano accordati per un'edificazione "su grandi superfici". Il calcolo degli indici di occupazione e di sfruttamento viene allora eseguito sul complesso dei sedimi.

Le autorizzazioni per le costruzioni in oggetto dovranno essere regolate da una convenzione, da iscrivere nel registro degli indici, fra interessati e Municipio, nella quale saranno anche fissate eventuali tappe di realizzazione.

Art. 23
Indici e loro
utilizzazione

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

In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua.

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

Art. 24
Protezione
del verde

Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi pregiati e di alto fusto. Il taglio degli alberi di alto fusto è soggetto a licenza, riservate la legge forestale e le prescrizioni cantonali.

Art. 25

**Fondi a cavallo
di due zone**

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

Art. 26

Distanze

dai boschi

Le costruzioni devono rispettare una distanza minima di ml. 10.00 dal confine del bosco.

CAPITOLO 3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PAESAGGIO

Art. 27

Zona forestale

(Bo)

La zona forestale, inserita nel piano a titolo indicativo, è soggetta alla legislazione forestale federale e cantonale.

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

Art. 28

Territorio fuori

dalle zone

edificabili

1. Comprende tutto il territorio giurisdizionale del Comune non definito come zona edificabile dal piano delle zone.
2. L'utilizzazione del suolo è disciplinata dalle norme di attuazione del piano del paesaggio, dal diritto federale e dal diritto cantonale di applicazione.
3. L'edificabilità, riservate le eventuali ulteriori limitazioni previste dalle norme di attuazione del piano del paesaggio, è disciplinata dall'art. 24 LPT e dalla legislazione cantonale d'applicazione.
4. Il cambiamento di destinazione di costruzioni esistenti all'interno delle zone valangarie rosse e blu è ammesso nella misura in cui il servizio forestale cantonale lo ritiene compatibile con le risultanze dello studio sulle valanghe completato con un esame specifico del singolo caso.

Art. 29

Zone soggette al

pericolo di

caduta delle

valanghe

1. *Generalità*

Il piano delle zone minacciate dalla caduta di valanghe **distingue quattro gradi d'esposizione**. Sono disegnati sul piano nei colori rosso, blu, (giallo e bianco).

Si stabilisce il grado d'esposizione partendo dalle due

grandezze associate seguenti:

- a) **la pressione** (calcolata) possibile **esercitata dalle valanghe** su piano perpendicolare alla sua traiettoria e
- b) **la frequenza media** (stimata) della valanga basata sulle osservazioni precedenti, sui fattori topografici e climatologici.

2. Zona rossa

E' la zona più esposta al pericolo di caduta di valanghe. Un determinato terreno viene attribuito alla zona rossa quando:

- a) le valanghe esercitano una **pressione di 3 t/mq** o più con periodicità che può arrivare fino a 300 anni (valanghe estreme) o quando:
- b) le valanghe esercitano delle pressioni più deboli, ma con **una periodicità di 30 anni al massimo**. Una sola di queste due esigenze è sufficiente affinché un terreno venga attribuito alla zona rossa.

Interventi

Sono vietate le nuove costruzioni e le ricostruzioni di edifici destinati **all'abitazione o al ricovero di animali durante la stagione invernale**. E' pure vietata **la trasformazione anche parziale in case d'abitazione sia primarie che secondarie di edifici attualmente destinati ad altri scopi** (per esempio la trasformazione di una stalla in una casa di vacanza).

Ampliamenti e riattamenti d'edifici esistenti già abitati possono essere eccezionalmente autorizzati a condizione che non vi sia un aumento del numero delle persone sottoposte a pericolo.

3. Zona blu

Sono attribuiti alla zona blu quei terreni dove la pressione è inferiore a 3 t/mq. per una periodicità tra i 30 e 300 anni.

Interventi

Può essere eccezionalmente autorizzata la costruzione di edifici ed impianti ad ubicazione vincolata come ad esempio costruzioni a scopi agricolo, forestale, scientifico, igienico-sanitario, come pure impianti per le comunicazioni, per l'energia, per la difesa nazionale e per il turismo.

La costruzione e la ricostruzione di altri edifici possono essere autorizzate a condizione che:

- esistano dei vuoti all'interno di un quartiere antecedenti l'entrata in vigore del piano delle zone minacciate dalla caduta delle valanghe oppure che un immobile sia rimpiazzato;
- il numero delle persone sottoposte a pericolo non sia aumentato di molto (proibizione assoluta per l'edificazione di ristoranti, ecc.);
- gli accessi al quartiere siano sicuri (in particolare in caso di evacuazione).

Il riattamento, l'ampliamento e la trasformazione di edifici esistenti possono essere autorizzati nella misura in cui il numero delle persone esposte a pericolo non venga fundamentalmente aumentato.

4. *Misure organizzative di sicurezza e misure di protezione d'ordine tecnico*

E' necessario organizzare l'allarme ed il piano d'evacuazione degli edifici esistenti.

Inoltre tutti gli interventi edilizi nella zona rossa e blu devono rispettare le norme SIA relative alla stabilità, alla resistenza ed alle dimensioni delle costruzioni in zone esposte a pericolo di caduta di valanghe.

5. Per dette zone ogni licenza cantonale a costruire è subordinata alla presentazione, da parte del Municipio, del piano di allarme e di evacuazione.

Art. 30
Zona PM
protezione
monumenti

La zona PM deve rimanere libera da nuove costruzioni, per ottenere una adeguata protezione dei monumenti esistenti. E' concessa unicamente la manutenzione degli edifici esistenti.

Art. 31
Zona di
protezione
del paesaggio

In questa zona è proibita qualsiasi modifica dell'aspetto fisico attuale, in particolare qualsiasi tipo di costruzione o installazione che sia in contrasto con gli obiettivi del Piano..

Art. 32⁶
Zona agricola

1. La zona agricola, comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
3. Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT e al diritto cantonale di applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
5. Eventuali nuove costruzioni nelle vicinanze dell'aerodromo dovranno tener conto delle linee di sicurezza di volo.
6. Nella zona agricola definita tale nel Piano Pianificazione aerodromo Ambri-Piotta è vietata la costruzione di edifici agricoli fatta eccezione per la zona agricola attrezzata dove è permessa la costruzione di serre.

⁶ Modificato con decreto del Consiglio comunale del 25 luglio 2005 (ratifica CdS no. 1954 del 26 aprile 2006-vedi anche modifica d'ufficio a pagina 16 del decreto governativo)

Art 32 a⁷**Zona agricola****attrezzata** stralciato**Art 32 b⁸****Zona agricola****inserita nelle zone****militare, aeroportuale****e pubblica**

multifunzionale Nella zona agricola che si trova all'interno del perimetro della zona militare, aeroportuale e pubblica multifunzionale, l'esercizio dell'agricoltura è subordinato alle esigenze di utilizzo militare (art. 53 a), aeroportuale (art. 53 b) e pubblico multifunzionale (art. 52 a). E' autorizzato solo un utilizzo prativo dei fondi. Ogni Lavoro va eseguito in modo da non ostacolare l'utilizzo primario militare, degli impianti dell'aeroporto e pubblico multifunzionale.

Art 32 c⁹**Zona agricola****Superfici da****rinaturare**

Comprende le superfici pavimentate non più necessarie all'utilizzo dell'aeroporto. Esse sono destinate ad uso agricolo.

Art 32 d¹⁰**Zona agricola****Superfici da****rinaturare in****zona agricola****attrezzata**

Comprende le superfici pavimentate non più necessarie all'utilizzo dell'aerodromo. E' data facoltà di riportarle ad una situazione prativa.

Art. 33**Corsi d'acqua**

Sul piano sono segnalati i principali corsi d'acqua.

Tutte le opere o i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tener conto degli obiettivi del piano e delle disposizioni della Sezione economia delle acque del Dipartimento ambiente.

Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque e sulla protezione del paesaggio.

Art. 34**Zona di protezione****delle captazioni****di acqua****potabile**

In queste zone valgono le disposizioni del Decreto Esecutivo sulla protezione delle captazioni di acqua potabile dell'11 gennaio 1972.

⁷ stralciato con decreto del Consiglio comunale del 29.01.2014 (ratifica CdS no. 4418 del 01.10.2014)

⁸ Nuovo con decreto del Consiglio comunale del 25 luglio 2005 (ratifica CdS no. 1954 del 26 aprile 2006)

⁹ Nuovo con decreto del Consiglio comunale del 25 luglio 2005 (ratifica CdS no. 1954 del 26 aprile 2006)

¹⁰ Nuovo con decreto del Consiglio comunale del 25 luglio 2005 (ratifica CdS no. 1954 del 26 aprile 2006)

Art. 35**Punti di vista**

I punti di vista segnalati sul Piano hanno carattere indicativo. In generale per la salvaguardia di tutti i punti di vista il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, ha la facoltà di definire l'ubicazione esatta degli edifici o installazioni.

B. ZONE

*Tabella riassuntiva delle prescrizioni per le zone edificabili
(Valgono in ogni caso le prescrizioni delle singole zone)*

Zona	NV 1/2	IN3	IN2	T2	R2	R3	Ar	I¹¹	I
- numero dei piani	-	-	-	2	2	3	-	-	-
- altezza massima alle radici	-	10,50	7,50	7,50	7,50	10,50	10,00	15,00	12,00
- altezza massima al colmo	-	12,00	9,00	9,00	9,00	12,00	12,00	15,00	15,00
- indice di occupazione massimo	-	-	-	25%	35%	30%	40%	80%	50%
- indice di sfruttamento massimo	-	-	-	0,3	0,4	0,6	-	-	-
- indice di edificazione massimo (mc/mq)	-	-	-	-	-	-	2	7	4
- distanza minima dai confini	1)	2)	3)	4)	4)	4)	4)	4)	4)
- area verde minima	-	-	-	40%	40%	30%	30%	-	30%
- concessioni speciali per edificazioni su grandi superfici	-	-	-	SI	SI	SI	NO	NO	NO

1) vedi art. 37

2) vedi art. 38

3) vedi art. 39

4) vedi art. 9

Art. 36**Finalità**

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

Art. 37**Zona NV1 e NV2**

1. Comprende le zone dei nuclei di villaggio di Ambrì Sopra e Sotto, Piotta, Altanca, Ronco, Deggio, Catto, Lurengo, Quinto, Arnorengo e Varenzo.
2. Nella zona NV devono essere salvaguardati i valori architettonici tradizionali.
Sono possibili i seguenti interventi:
 - riattamenti: - ossia miglioramenti nelle strutture edilizie esistenti

¹¹ Comparto comprendente i fondi 332, 333, 322, 246 (vedi articolo 48)

- trasformazioni: - ossia modifiche delle strutture edilizie in particolare delle loro utilizzazioni
 - ampliamenti: - aggiunte, da limitare a reali bisogni tecnici o funzionali, tali da non snaturare l'edificio e il suo ambiente
 - ricostruzioni: - rifacimento entro gli ingombri esistenti di una struttura edilizia in caso di distruzione o di evidenti impossibilità funzionali e tecniche
 - combinazioni tra gli interventi sopradescritti: - in quanto non snaturino le strutture edilizie e ambientali esistenti.
3. Sono inoltre permesse nuove edificazioni in spazi liberi o riattamenti, ampliamenti, ricostruzioni o combinazioni di detti interventi – anche al di fuori delle prescrizioni limitative di cui al punto 2 – a condizione che siano rispettate tutte le prescrizioni della zona IN3, con l'eccezione che, per quanto riguarda l'obbligo di posteggi, può essere applicato quanto previsto al seguente punto 6, mentre in caso di ricostruzione lo stabile può essere ricostruito sull'area di ingombro di quello preesistente, indipendentemente dalla distanza dai confini e dalle strade.
4. Per ogni intervento è richiesto il rispetto delle seguenti norme:
- a) sono ammessi edifici con destinazione residenziale, turistica, commerciale e aziendale non moleste o poco moleste;
 - b) le costruzioni devono avere tetto a falde, con pendenze dal 50% al 100%;
 - c) tutti i materiali, i colori e le pendenze devono essere in armonia con le adiacenze.
 - le distanze da rispettare sono:
 - da un fondo aperto o semplicemente cinto, da strade, piazze e aree pubbliche: a confine o a ml. 3.00;
 - verso un edificio senza aperture: in contiguità o a ml. 3.00;
 - verso un edificio con aperture: ml. 4.00
 - per gli spazi liberi nei quali non sia possibile costruire nel rispetto delle prescrizioni della zona IN3: essi devono essere salvaguardati. Eventuali sistemazioni devono essere realizzate con materiali e carattere tradizionali.
5. Per tutti gli interventi come a punto 2 sono da rispettare sia l'inserimento ambientale che le caratteristiche delle costruzioni dominanti adiacenti.
6. In tutta la zona IV può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi od autorimesse che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia ambientale che il PR si prefigge. In tal caso, viene prelevato il contributo di cui all'art. 51.
7. Le "case caratteristiche" segnalate nel piano delle zone devono mantenere intatta ogni loro caratteristica esterna (facciate, altezze coperto), compresi gli spazi liberi adiacenti. Possono essere concessi unicamente riattamenti, trasformazioni od ampliamenti - come al punto 2 del presente articolo – soltanto nelle facciate ambientalmente od architettonicamente

secondarie, a condizione che non ne derivi uno scadimento del quadro generale o particolare dell'immobile o delle sue adiacenze.

Il Regolamento comunale prevede obblighi di manutenzione di dette case.

8. Gli interventi di cui al punto 2 non richiedono il rispetto delle prescrizioni concernenti "area verde" e "piazze da gioco".
9. Tutte le istanze d'autorizzazione a costruire dovranno essere accompagnate da una relazione sul concetto architettonico e una documentazione fotografica, comprendente anche gli edifici adiacenti.
10. Sono concesse nuove costruzioni in zona NV sui fondi no.:
 - Altanca: 1355, 1392, 1380, 1384.
 - Quinto: 2525, 2526.
 - Varenzo: 3940, 3941.
 - Ambrì-Sotto (solo costruzioni accessorie):
684, 685, 686, 687, 688, 949, 689, 690, 691, 943, 692.

Art. 38¹²

Zona IN3

1. Comprende le zone direttamente a contatto dei nuclei di Ambrì Sopra e Sotto, Piotta, Altanca, Ronco, Catto, Quinto.
2. Sono ammessi edifici con destinazione residenziale, turistica, commerciale e aziende non moleste.
3. Nella zona IN3 non sono fissati indici di occupazione e sfruttamento e non è prescritta l'area verde.
4. Per ogni intervento è richiesto il rispetto delle seguenti norme:
 - la scelta delle forme, delle proporzioni, delle dimensioni dei materiali e dei colori deve adeguarsi convenientemente all'aspetto delle costruzioni tipiche tradizionali del luogo;
 - lunghezza massima delle facciate frontali: ml. 13.00
 - altezza massima al colmo: ml. 12.00
 - altezza massima alle radici: ml. 10.50
 - le distanze da rispettare sono:
 - a) verso un edificio senza aperture: ml. 3.00
 - b) verso un edificio con aperture: ml. 4.00
 - c) distanza minima dal confine senza aperture: ml. 1.50
 - d) distanza minima dal confine con aperture: ml. 2.00
 - distanza minima dal ciglio stradale: ml. 3.00

Art. 39¹³

Zona IN2

1. Comprende alcune zone attorno al nucleo di Lurengo, Quinto e Ambrì-Sopra.
2. Sono ammessi edifici con destinazione residenziale, turistica, commerciale e aziende non moleste.
3. Nella zona IN2 non sono fissati indici di occupazione e sfruttamento e non è prescritta l'area verde.
4. Per ogni intervento è richiesto il rispetto delle seguenti norme:

¹² Modificato con decreto del Consiglio comunale del 15 aprile 1996 (ratifica CdS no. 1613 del 9 aprile 1997)

¹³ Modificato con decreto del Consiglio comunale del 15 aprile 1996 (ratifica CdS no. 1613 del 9 aprile 1997)

- la scelta delle forme, delle proporzioni, delle dimensioni, dei materiali e dei colori deve adeguarsi convenientemente all'aspetto delle costruzioni tipiche tradizionali del luogo;
- lunghezza massima delle facciate frontali: ml. 12.00
- altezza massima al colmo: ml. 9.00
- altezza massima alle radici: ml. 7.50
- le distanze da rispettare sono:
 - a) verso un edificio senza aperture: ml. 3.00
 - b) verso un edificio con aperture: ml. 4.00
 - c) distanza minima dal confine senza aperture: ml. 1.50
 - d) distanza minima dal confine con aperture: ml. 2.00
- distanza minima dal ciglio stradale: ml. 3.00

Art. 40
Zona T2
Turistica a
due piani

Nelle zone turistiche, il Comune non prevede un equipaggiamento urbanistico sufficiente a garantire la residenza continuata.

In particolare non provvede alle attrezzature scolastiche: assicura, viceversa, le infrastrutture tecnologiche (strade, acquedotto, fognatura).

Tuttavia – tramite appositi regolamenti e convenzioni con i privati- il Municipio si riserva le seguenti facoltà:

- a) di percepire speciali contributi per la realizzazione delle infrastrutture;
- b) di limitare l'esercizio di determinati servizi a specifici periodi dell'anno; in particolare per il servizio di raccolta dei rifiuti;
- c) di lasciare a carico dei privati l'espletamento di alcune opere di manutenzione: in particolare lo sgombero della neve.

Nelle zone T2 sono concesse le seguenti costruzioni: residenziali (con i limiti di cui sopra, che condizionano la facoltà di residenza continuata) e turistiche.

Sono escluse tutte le aziende, con la sola eccezione di quelle – non moleste – strettamente collegate alle attività turistiche.

In queste zone i fabbricati non potranno avere più di due piani, con altezza massima alle radici di ml. 7.50 e al colmo di ml. 9.00.

I.O. massimo: 25%

I.S. massimo: 0.3

Le distanze da confine sono quelle previste dall'art. 9.

Area verde minima: 40% della superficie edificabile.

Sono concesse facilitazioni per costruzioni su grandi superfici (art. 22).

Art. 41
Zona T2s
Turistica a 2 piani
con obbligo di
piano partico-
lareggiato

La zona T2s a Nord di Lurengo, indicata sul piano delle zone con la dicitura "piano particolareggiato", è soggetta alle prescrizioni della zona T2; è tuttavia fatto obbligo alla presentazione – da parte dei privati interessati – di un piano particolareggiato per tutta la zona, che tenga conto in modo prioritario della protezione

ambientale e paesaggistica e preveda le necessarie infrastrutture di urbanizzazione e la regolamentazione per l'edificazione della zona. Le Autorità competenti potranno concedere deroghe alle prescrizioni della zona T2, - ritenuto ciò comporti un vantaggio estetico, funzionale ed ambientale, - fermo restando l'indice di sfruttamento dello 0.3.

Le spese per le opere di urbanizzazione di questa zona sono a carico dei proprietari privati. Gli interventi dell'ente pubblico sono assicurati solo fino al limite del comprensorio della zona.

All'atto dell'approvazione del piano particolareggiato, sarà conclusa una convenzione fra i privati ed il Comune, che - oltre a tutte le condizioni della licenza di costruzione - fisserà gli oneri e i termini per l'esecuzione ed il mantenimento delle infrastrutture, i modi d'esecuzione dell'urbanizzazione e dell'edificazione ed ogni altra condizione che risulterà necessaria.

In mancanza del Piano particolareggiato e della convenzione approvati, la zona verrebbe classificata come "territorio fuori dalle zone edificabili".

Art. 42
Zona R2
Residenziale
a due piani

Sono ammessi edifici con destinazione residenziale, turistica, commerciale e aziende non moleste.

In questa zona i fabbricati non potranno avere più di due piani, con altezza massima alle radici di ml. 7.50 e al colmo di ml. 9.00.

I.O. massimo: 35%

I.S. massimo: 0.4.

Le distanze da confine sono quelle previste dall'art. 9.

Area verde: superficie minima pari al 40% della superficie edificabile.

Sono concesse facilitazioni per costruzioni su grandi superfici (art. 22).

Art. 43¹⁴
Zona R3
Residenziale
a tre piani

Sono ammessi edifici con destinazione residenziale, turistica, commerciale e aziende non moleste.

In questa zona i fabbricati non potranno avere più di tre piani, con altezza massima alle radici di ml. 10.50 e al colmo di ml. 12.00.

I.O. massimo: 30%

I.S. massimo: 0.6.

Le distanze da confine sono quelle previste dall'art. 9.

Area verde: superficie minima pari al 30% della superficie edificabile.

Per l'insediamento di strutture produttive ad alto contenuto tecnologico sono ammesse deroghe all'indice di occupazione, a condizione che l'area verde minima del 40% sia rispettata.

Sono concesse facilitazioni per costruzioni su grandi superfici (art.22).

¹⁴ Modifica di poco conto Ris Mun. 192 del 20.04.2021 (rettifica dipartimento del territorio 15.04.2021)

Art. 44¹⁵
Zona R3s1-2-3
(soggetta alla linea
di sicurezza di
volo) *abrogato*

Art. 45
Zona valangaria a
debole e forte
pericolo Comprende alcune porzioni di zona edificabile NV1 e NV2, IN2, IN3, R2 e R3.
 Su questi fondi sono permessi unicamente gli interventi contemplati nell' art. 29. Per tutto quanto non esposto all'art. 29 valgono le disposizioni di ogni singola zona.

Art. 46¹⁶
Zona Ar
Artigianale La zona Ar è destinata principalmente a costruzioni artigianali non moleste o poco moleste.
 Non sono concesse autorizzazioni per costruzioni residenziali. E' comunque lasciata aperta la possibilità di creare locali, il cui scopo è direttamente collegato al funzionamento dell' azienda o della fabbrica (es. locali di sorveglianza).
 Non è fissato il numero dei piani, ma è stabilita un'altezza massima alle radici di ml. 10.00 e al colmo di ml. 12.00.
 L'indice di occupazione può raggiungere al massimo il 40%.
 Indice di edificabilità: massimo 2 mc/mq.
 Le distanze da confine sono quelle previste dall'art. 9.
 Area verde: minimo 30% della superficie edificabile.

Art. 47¹⁷
Zona Ars1-2-3-4
(artigianale
soggetta
alla linea di
sicurezza
del volo) *Abrogato*

Art. 48¹⁸
Zona I
Industriale La zona I è destinata principalmente a costruzioni industriali e artigianali.
 Non sono concesse autorizzazioni per costruzioni residenziali. E' comunque lasciata aperta la possibilità di creare locali, il cui scopo è direttamente collegato al funzionamento dell'azienda o della fabbrica (es. locali di sorveglianza).

¹⁵ Abrogato con decreto del Consiglio comunale del 25 luglio 2005 (ratifica CdS no. 1954 del 26 aprile 2006)

¹⁶ Modificato con decreto del Consiglio comunale del 15 dicembre 1997 (ratifica CdS no. 3279 del 7 luglio 1998)

¹⁷ Abrogato con decreto del Consiglio comunale del 25 luglio 2005 (ratifica CdS no. 1954 del 26 aprile 2006)

¹⁸ Modificato con decreto Consiglio comunale del 25 luglio 2005 (ratifica del CdS no. 1954 del 26 aprile 2006)-vedi anche completamento d'ufficio come indicato alla pagina 17 del decreto governativo)

In modo analogo è concessa la costruzione di servizi per il pubblico (bar, ristoranti) in quanto si giustifichino per il servizio della zona. I fabbricati potranno avere un'altezza massima alle radici di ml. 12.00 e al colmo di ml. 15.00.

Deroghe alle altezze potranno essere concesse se giustificate da esigenze tecniche degli impianti.

L'indice di occupazione massimo è del 50%.

Indice di edificabilità: massimo 4mc/mq.

Le distanze da confine sono quelle previste dall'art. 9.

Tutte le nuove costruzioni devono essere parallele all'asse della strada di P.R. C1, scorrente nella zona in direzione Est/Ovest.

Area verde: superficie minima pari al 30% della superficie edificabile.

Il sedime pari al 50% dell'area verde – se alberato – può essere utilizzato per la realizzazione di posteggi.

Sono concesse anche aziende moleste, a condizione che non siano inquinanti e che le immissioni foniche verso le adiacenze zone residenziali rientrino nelle tolleranze federali.

Il Municipio, nell'applicazione di quest'articolo, si impegna a considerare le disposizioni della Legge sul Promovimento economico.

Per la costruzione di serre per le colture in ambiente protetto, segnatamente per l'insediamento di un polo floricolo e polo energetico, nel comparto comprendente i fondi 332, 333, 322, 246 RFD fanno stato i seguenti parametri edificatori:

- altezza massima 15 ml
- indice di occupazione massimo: I.o. = 80 %
- indice di edificabilità massimo: I.e. = 7,0 mc/mq.

Art. 49¹⁹

Zona Is1-2-3 (industriale soggetta alla linea di sicurezza di volo)

Valgono le norme dell'art. 48, escluse le altezze massime che, misurate dal terreno naturale esistente sono:

- in zona Is2 ml. 10.0;

- in zona Is3 ml. 5.0.

Deroghe alle altezze possono essere concesse previo consultazione degli organi competenti (UFAC: Ufficio Federale dell'aviazione civile).

C. TRAFFICO

¹⁹ Modificato con decreto del Consiglio comunale del 25 luglio 2005 (ratifica CdS no. 1954 del 26 aprile 2006)

Art. 50
Autorimesse
e posteggi

Per costruzioni e ricostruzioni è obbligatoria la formazione di posteggi e autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS – Unione dei Professionisti Svizzeri della strada – Associazione Svizzera di normalizzazione.

- a) per abitazioni: 1 posto auto ogni appartamento; per appartamenti superiori a 100 mq.; 1 posto auto ogni 100 mq. di superficie lorda e frazione;
- b) per uffici e negozi: 1 posto auto ogni 40 mq. di superficie utile lorda di uffici e 30 mq di superficie utile lorda destinata a negozio;
- c) per fabbriche e laboratori il numero di posteggi sarà determinato caso per caso. Di regola vale la norma di 1 posto auto ogni 2 addetti.
- d) per esercizi pubblici: 1 posto auto ogni 8 mq. di superficie utile lorda e 1 posto auto ogni 2,5 letti;
- e) per motels: 1 posto auto ogni camera;
- f) per scuole: 1 posto auto ogni aula di classe;
- g) per sale di spettacolo: 1 posto auto ogni 15 posti a sedere;
- h) per ospedali o cliniche: 1 posto auto ogni 8 letti.

Deroghe o eccezioni possono venir concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile, oppure quando ciò si riveli necessario per motivi ambientali o architettonici.

In questi casi il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% della spesa necessaria (compreso il valore del terreno) per la formazione di posteggi pubblici in numero corrispondente.

Art. 51
Accessi

Gli accessi sulle strade devono consentire una buona viabilità e non devono ostacolare il traffico viario, in particolare:

- a) le entrate delle autorimesse devono essere arretrate di almeno ml 5.50 dal ciglio stradale compreso il marciapiede;
- b) per una profondità di almeno ml. 4.00 dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%;
- c) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere:
 - una sufficiente viabilità;
 - non intralciare l'esercizio della calla neve.

In casi particolari, nei nuclei dei villaggi, il Municipio può imporre le misure necessarie al fine di evitare spese supplementari nello sgombero della neve;

- d) per strade cantonali e casi speciali la visibilità dovrà essere esaminata o determinata sul posto in funzione delle esigenze del traffico.

D. EDIFICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

Art. 52**Zona AP-EP**

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

Art 52 a²⁰**Zona PM****Pubblica****Multifunzionale**

1. La zona PM comprende la sottozona Parco Multifunzionale 1 e la sottozona Parco funzionale 2.
2. Le destinazioni ammesse e le prescrizioni normative sono quelle fissate negli articoli 52b e 52c.
3. Nelle superfici non disciplinate dagli art. 52b e 52c sono ammesse solo attività e costruzioni per soddisfare le necessità di carattere provvisorio delle attività di tipo culturale, turistico, ricreativo e sportivo.
4. L'accesso alla zona militare deve essere sempre garantito.

Art 52 b²¹**Zona PM1****Parco****Multifunzionale 1**

1. La zona PM1 ha lo scopo di permettere la gestione e un contenuto sviluppo delle attività di corsi di guida e la conservazione-ristrutturazione dell'hangar 7 dell'aerodromo, in un quadro di qualità, di recupero paesaggistico, con prevalenza di aree verdi.
2. Sono ammesse le attività e le costruzioni per soddisfare i bisogni a carattere provvisorio della zona PM.
3. L'edificazione della zona PM1 è subordinata all'elaborazione ed autorizzazione di un Piano di quartiere ai sensi dell'art. 54 e seguenti Lst..
4. Il piano di quartiere dovrà rispondere a requisiti di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica e dovrà tenere conto delle zone di pericolo valangario e del pericolo di alluvionamento del fiume Ticino (i dati di base devono essere richiesti all'Ufficio dei corsi d'acqua. Gli edifici dovranno fare parte di un insieme ordinato e armonioso, prevalentemente verde, con un chiaro disegno di percorsi pedonali correttamente relazionati con il territorio circostante e separati dalle strade aperte al traffico.
5. Il piano di quartiere dovrà prevedere la conservazione e la riqualifica dell'hangar 7.
6. Prescrizioni edilizie:
 - zone verdi minimo 65%

²⁰ Nuovo con decreto del Consiglio comunale del 29.01.2014 (ratifica CdS no. 4418 del 01.10.2014)

²¹ Nuovo con decreto del Consiglio comunale del 29.01.2014 (ratifica CdS no. 4418 del 01.10.2014) vedi anche completamento d'ufficio come indicato a pagina 17 del decreto governativo)

- indice di occupazione massimo 5%
- altezza massima costruzioni 7.5 m;
- distanza minima dal fiume Ticino 20 m (piedi di sponda)
- distanza minima dall'autostrada 25 ml dall'asse autostradale

7. Alla zona è attribuito il grado di sensibilità al rumore III.

Art 52 c²²

Zona PM2

Parco

Multifunzionale 2

1. La zona PM2 ha lo scopo di permettere la realizzazione di strutture private di interesse pubblico quali il nuovo stadio del ghiaccio e le strutture e attrezzature che servono alla gestione e alla promozione dell'area aeroportuale.
2. Sono ammesse attività e contenuti di tipo sportivo, ricreativo, culturale, ricettivo commerciale e amministrativo.
3. Sono ammessi anche contenuti pubblici, in particolare per soddisfare bisogni del Comune (quali magazzini, depositi, spazio di incontro e ricreativi ricavati nel volume del nuovo stadio del ghiaccio).
4. I diversi contenuti andranno prioritariamente integrati in un'unica struttura, che dovrà garantire qualità architettonica e che dovrà essere concepita in modo che i suoi eventuali futuri ampliamenti siano ordinati e non alterino il concetto insediativo d'insieme.
5. Nelle aree esterne possono essere realizzati piazzali, posteggi, impianti e costruzioni accessorie connesse alle destinazioni ammesse, oltre a quanto in genere ammesso nella zona PM.
6. Il progetto del nuovo stadio del ghiaccio dovrà comprendere un piano di sistemazione esterna di tutta la zona PM2 e, qualora questo progetto anticipi il PQ imposto per la zona PM1, una proposta non vincolante per il comparto PM1 che serva da indirizzo per l'elaborazione del PQ medesimo.
7. Prescrizioni edilizie
 - il nuovo stadio del ghiaccio dovrà essere allineato sull'asse della pista d'involo.
 - lo stadio e le strutture annesse (fatta eccezione per le vie di collegamento e i posteggi) dovranno rispettare una distanza minima dall'autostrada di 25 ml dall'asse autostradale
 - distanza minima dal fiume Ticino 20 m (piedi di sponda)
 - la distanza minima dai confini è di ml 5.00.
 - l'indice di occupazione massimo è del 70%.
 - l'altezza massima è di 22 m; è comunque vincolante il catasto di limitazione degli ostacoli dell'aerodromo di Ambrì

²² Nuovo con decreto del Consiglio comunale del 29.01.2014 (ratifica CdS no. 4418 del 01.10.2014)- vedi anche completamento d'ufficio come indicato a pagina 17 del decreto governativo)

con le eventuali deroghe concesse dall'UFAC (ufficio dell'aviazione civile).

- l'edificazione del nuovo stadio è vincolata al rispetto delle condizioni dell'intervento di premunizione tra il fiume Ticino e il sottopasso autostradale in zona Alla Croce (eliminazione della possibilità di deflusso attraverso il sottopasso-come minimo-in caso di piena trentennale del fiume Ticino). Per ovviare al pericolo di esondazione residuo, lo stadio dovrà inoltre essere impermeabile e privo di aperture fino alla quota di 1 m dal terreno naturale.
- i locali sensibili al rumore andranno posti sul lato opposto rispetto all'autostrada. I locali di ristorazione (buvettes) aperti solo durante le manifestazioni legate alla nuova pista del ghiaccio non sono soggetti a tale restrizione.

8. Alla zona è attribuito il grado di sensibilità al rumore III.

9. Deroghe alle altezze possono essere concesse dal Municipio previo consultazione degli organi competenti (UFAC-ufficio federale dell'aviazione civile)

Art. 53
Zona EPs
(edifici pubblici di
proprietà
privata)

Comprende le superfici adibite o riservate per gli edifici privati di interesse pubblico.

Per trasformazioni o nuove costruzioni non di interesse pubblico fanno stato le norme edificatorie della zona adiacente.

Art 53 a ²³
Zona
Militare

Comprende le superfici adibite o riservate per le attività militari.

Per gli edifici esistenti sono permessi lavori di riattamento, trasformazione e lavori di manutenzione.

Art 53 b ²⁴
Zona
Aeroportuale

1. Perimetro dell'aeroporto

Il perimetro dell'aeroporto delimita il comprensorio occupato dagli impianti dell'aeroporto. Esso comprende gli edifici e gli impianti esistenti e gli ampliamenti previsti dal Piano settoriale dell'infrastruttura aeronautica (PSIA).

All'interno del perimetro sono definite le aree nelle quali sono ammesse superfici di manovra pavimentate e quelle che devono essere erbose.

Sono pure indicate, con ubicazione e dimensione indicative, gli impianti per la sorveglianza, il controllo e la sicurezza dell'esercizio di volo.

²³ Modificato con decreto del Consiglio comunale del 25 luglio 2005 (ratifica CdS no. 1954 del 26 aprile 2006)

²⁴ Modificato con decreto del Consiglio comunale del 29.01.2014 (ratifica CdS no. 4418 del 01.10.2014)

2. Zona di esercizio e di manovra
La zona di esercizio e di manovra comprende le piste di decollo e di atterraggio, le vie di rullaggio ai piazzali di sosta per i velivoli, le relative aree di sicurezza, le infrastrutture tecniche di esercizio e gli impianti necessari alla sorveglianza, al controllo e alla sicurezza dell'esercizio di volo.
3. Utilizzo della zona aeroportuale a scopo turistico, sportivo e ricreativo
Al di fuori dei tempi di utilizzo destinati all'esercizio dell'aviazione, la zona aeroportuale può essere utilizzata per l'organizzazione di eventi a carattere turistico, sportivo e ricreativo.
- 3 bis Nella zona aeroportuale possono essere ricavati i posteggi al servizio delle attività ammesse nella zona medesima e i posteggi al servizio delle vicine zone PM, PM1 e PM2. In particolare, le piste pavimentate potranno continuare a essere utilizzate quali aree di posteggio in occasione degli eventi organizzati nello stadio del ghiaccio (zona PM2).
4. Edifici
Sono tutti gli edifici situati sul lato sud della pista, ad eccezione di quelli in zona industriale aeroportuale, utilizzati per il servizio e l'hangaraggio dei velivoli. Per questi edifici sono permessi lavori di riattamento, manutenzione e ricostruzione.
L'aviorimessa no. 5 è destinata all'hangaraggio degli alianti.

E. SERVIZI TECNOLOGICI

Art. 54

Definizione Il Piano dei servizi tecnologici, specifica gli interventi inerenti all'acquedotto, alle canalizzazioni, alla depurazione ed alla raccolta dei rifiuti.
I piani hanno carattere indicativo.

F. INQUINAMENTO FONICO

Art. 55²⁵

Protezione delle zone dalle immissioni di rumore

1. Nelle zone edificabili e per edifici esposti ai rumori devono essere osservate le disposizioni dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15.12.86.
2. Alle singole zone di utilizzazione sono attribuiti, conformemente agli art. 43 e 44 OIF, i gradi di sensibilità per la protezione dai rumori; questi ultimi vengono corrispondentemente indicati sul Piano dei gradi di sensibilità (GS) in scala 1:2'000.

²⁵ Modificato con decreto del Consiglio comunale del 15 aprile 1996 (ratifica CdS no. 1613 del 9 aprile 1997)

3. Nelle zone con eccessive immissioni foniche sono applicate le seguenti disposizioni in base all'art. 31 OIF:
- a) Riservati casi eccezionali, la costruzione o la modifica sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore è autorizzata unicamente se i valori limite di immissione possono essere rispettati tramite misure costruttive o di sistemazione, oppure se la collocazione dei locali sensibili al rumore avviene sul lato opposto rispetto al rumore.
 - b) Nella domanda di costruzione il committente deve indicare:
 - il carico fonico esterno;
 - la destinazione dei locali;
 - i materiali usati per le facciate e per le pareti di separazione dei locali sensibili al rumore;
 - il calcolo di verifica del rispetto delle esigenze minime secondo la Norma SIA 181 in materia d'isolamento acustico.
4. In tutte le zone non indicate specificamente nel piano del catasto dei rumori è da considerare un grado di sensibilità II.

G. EDIFICI FUORI ZONA EDIFICABILE

Art. 56²⁶

Edifici situati fuori zona edificabile (inventario)

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

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

- meritevole di conservazione dove è ammesso il cambiamento di destinazione (categoria 1 a),
- diroccato ricostruibile (cat. 1 b),
- oggetto culturale (cat. 1 c),
- rustico agricolo (cat. 1 d),
- diroccato non ricostruibile (cat. 2),
- già trasformato (cat. 3),
- altri edifici (cat. 4).

La tabella della valutazione fa stato quale documento che designa la categoria in cui ogni edificio è stato classificato.

La classificazione non è valida a tempo indeterminato; essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato.

In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione.

1. Norme edilizie

²⁶ Modificato con decreto del Consiglio comunale del 15 aprile 1996 (ratifica CdS no. 3279 del 7 luglio 1998-vedi anche punto due del decreto governativo relativo alla non approvazione di un capoverso)

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. L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è di principio esclusa.

Quelle esistenti possono essere mantenute dagli attuali abitanti domiciliati (anche se non direttamente proprietari), ma di regola in caso di alienazione e locazione esse dovranno essere destinate all'abitazione secondaria. Eccezioni possono essere concesse dal Municipio. In questi casi non vige per il Comune alcun obbligo di prestare servizi pubblici o di qualsiasi genere.

1.1 Per la riattazione, la trasformazione o la ricostruzione degli edifici meritevoli di conservazione (cat. 1a-1b-1d)

a) Gli interventi devono riflettere le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo e la tipologia originaria dell'edificio.

b) Volumetria

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

Parti di muratura manifestamente instabile potranno essere rifatte mantenendo le stesse caratteristiche costruttive ed estetiche della muratura originale.

c) Facciate e aperture

Di regola finestre e prese di luce in facciata vanno mantenute. Nuove aperture, o modifiche, sono ammesse solo se necessarie e compatibili con le caratteristiche formali dell'edificio e delle sue facciate originarie. È permesso il ripristino di balconi, logge, terrazze,... solo se riscontrabili nella tipologia originaria dell'edificio.

d) Tetti

Il rifacimento del tetto è concesso, esso deve rispettare l'orientamento del colmo, la pendenza delle falde, la sporgenza e le quote originali. Per le quote sono possibili piccole variazioni di 20 - 30 cm purché le proporzioni della facciata non vengano sostanzialmente mutate.

Sono ammessi i seguenti materiali di copertura

Per tutte le località sono ammessi i tradizionali tetti in piode; sono inoltre ammessi anche i seguenti tipi di coperture:

Cioss

tegole in cemento color grigio

Cadagno di fuori – Cadagno di dentro lastre in ardesia (tipo Eternit o simile) color antracite o grigie

Giof – Gioet – Cassin di Ambri

lamiere color zinco o scandole; fa eccezione l'Oratorio per il quale si ammette di mantenere la copertura in tegole come sinora

Cassin di Deggio – Cassin di Quinto – Bietri
tegole in cemento e lastre in ardesia (tipo Eternit o simile) color antracite o grigie.

Per tutte le altre località (nuclei, gruppi o edifici isolati) tegole in cemento e lastre di ardesia (tipo Eternit o simile) color antracite o grigie, lamiere color zinco o scandole.

Per gli edifici situati ai margini di una zona edificabile fanno stato i materiali autorizzati dalle norme di attuazione della zona stessa.

e) Pannelli solari

La posa è ammessa purché non alteri l'immagine dell'edificio o del nucleo a cui appartiene. I pannelli dovranno avere una superficie limitata e posati nella posizione visivamente meno percettibile.

f) Ampliamenti

La trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 OPT). Una possibilità di ampliamento è concessa unicamente per quei casi in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione o per la formazione di piccole cantine o ripostigli purché l'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare restino sostanzialmente immutati.

g) Ricostruzioni

La ricostruzione dei diroccati, possibile solo nei nuclei meritevoli di conservazione, viene eseguita sul sedime del rispettivo diroccato.

Valgono le stesse norme edilizie come per gli altri edifici. La ricostruzione deve adeguarsi alle caratteristiche urbanistiche e architettoniche del nucleo preesistente.

h) Nuclei e gruppi

Il nucleo di Giof è considerato meritevole di conservazione.

Gli elementi architettonici deturpanti devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sostanziali sugli edifici ammessi in base alle presenti norme.

1.2 Per gli edifici diroccati (non ricostruibili):

Non è ammessa la ricostruzione di questi edifici; è comunque permessa la sistemazione dei muri perimetrali fino all'altezza di 1.00 m circa e il riuso di cantine o locali sottostanti.

1.3 Per gli edifici già trasformati e gli altri edifici

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare

lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili né dell'aspetto esterno né della destinazione). Sono ammessi interventi più complessi solo se finalizzati all'effettiva manutenzione, al recupero dell'edificio originario o al miglioramento architettonico dello stabile.

a) Ampliamenti

La manutenzione straordinaria di edifici già trasformati e di edifici rilevati non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 OPT). Una possibilità di ampliamento è concessa unicamente per quei casi in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente difficile l'abitabilità o per la formazione di piccole cantine o ripostigli purché l'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare restino sostanzialmente immutati.

b) Per gli edifici sul fondovalle classificati come 4 situati sui particellari: no. 8/2433/2194 e 2195/2449/3556 e 3557/3558 3574/3973 e 3974 è possibile la trasformazione.

L'intervento deve comunque essere limitato al volume esistente (non sono permessi ampliamenti), devono essere rispettate tutte le norme federali e cantonali in materia di inquinamento.

Gli elementi architettonici deturpanti devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sostanziali sugli edifici ammessi in base alle presenti norme.

2. Sistemazione esterna e tutela dell'esercizio dell'agricoltura

I seguenti punti sono essenziali:

- a) L'obbligo della gestione dei fondi (generalmente basta uno sfalcio annuale delle superfici prative) al fine di evitare al bosco di invaderli
- b) La limitazione alle piante ornamentali di speci locali
- c) Il divieto di erigere recinzioni se non in funzione di uno sfruttamento agricolo del fondo
- d) Le tradizionali recinzioni in pietra devono essere mantenute, così come altri manufatti tradizionali (fontane,...)
- e) La sistemazione del terreno circostante non deve modificare percorsi storici esistenti
- f) La sistemazione del terreno è finalizzata alla conservazione al recupero del paesaggio agricolo o naturalistico
- g) La trasformazione non può né deve esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 cpv. 3 OPT)
- h) I proprietari e gli utenti di edifici trasformati, situati fuori dalle zone edificabili, devono tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio dell'agricoltura sui terreni circostanti

3. Impianti tecnici

I seguenti punti sono essenziali:

- a) La definizione del sistema di smaltimento (individuale o collettivo) delle acque residuali
- b) La valutazione del rischio idrogeologico e valangario c) La scelta del sistema di approvvigionamento in acqua potabile.

L'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda l'approvvigionamento e lo smaltimento delle acque.

4. *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 comprende:

- il rilievo fotografico completo dell'edificio documentante 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 cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizione e nuove costruzioni) dell'edificio esistente e la sistemazione esterna.

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,...) si invita a farne segnalazione al momento dell' inoltro della domanda, al fine di salvaguardarne il mantenimento.

A lavori conclusi il proprietario è tenuto a fornire, su indicazioni del Municipio, le fotografie necessarie e la scheda descrittiva per l'aggiornamento dell'inventario EFZE.

A titolo consultivo la cancelleria mette a disposizione il complemento riguardante il risanamento di costruzioni contadine alpestri allestito nel novembre 1995.

Le presenti NAPR sono state riviste nell'ottobre 1989 ed approvate dal CdS come alla risoluzione no. 1186 del 16 febbraio 1993 e modificate a più riprese secondo procedura ufficiale e meglio indicato a piè di pagina.

Quinto, marzo 2015