



***Documento  
accompagnante il messaggio municipale  
per adozione Consiglio comunale***

Piano regolatore

**Regolamento edilizio**

***Adeguamento del Piano regolatore  
alla Legge sullo sviluppo territoriale LST***

Risoluzione municipale n.            del  
Adozione del Consiglio comunale:  
Pubblicato dal                            al  
Approvazione del Consiglio di Stato:

Manno, ottobre 2020

---



## INDICE

CAPITOLO I. NORME INTRODUTTIVE	1		
Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione	1	Art. 47 b) Perimetri di rispetto	42
Art. 2 Base legale	1	Art. 48 b) Contributo finanziario alla conservazione	42
Art. 3 Obiettivi	1	Art. 49 c) Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici	42
Art. 4 Componenti	2	Art. 50 Elementi emergenti	43
Art. 5 Regolamento edilizio	2	Art. 51 Punti di vista e tratte panoramiche	44
CAPITOLO II. NORME EDIFICATORIE GENERALI	3	Art. 52 Zona di protezione delle acque sotterranee	44
Art. 6 Definizioni	3	Art. 53 Zona e vincoli di protezione della natura	44
Art. 7 Linee di arretramento e di costruzione (allineamento)	6	SEZIONE II – PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI PRIVATI	45
Art. 8 Distanze minime	6	Art. 54 Piano dell'urbanizzazione: a) Elementi	45
Art. 9 Altezze	8	Art. 55 b) Strade	45
Art. 10 Costruzioni accessorie	9	Art. 56 c) Percorsi pedonali e ciclabili	46
Art. 11 Costruzioni sotterranee	10	Art. 57 d) Posteggi pubblici	46
Art. 12 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva	10	Art. 58 e) Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi	47
Art. 13 Opere e muri di cinta	10	Art. 59 Posteggi privati a) Edifici non destinati all'abitazione	47
Art. 14 Obbligo di manutenzione	11	Art. 60 b) Edifici destinati all'abitazione	48
Art. 15 Tinteggi	11	Art. 61 c) Deroghe e contributi sostitutivi	48
Art. 16 Edifici in pendio articolati sulla verticale	11	Art. 62 d) Criteri costruttivi	48
Art. 17 Fondi a cavallo di due zone	11	Art. 63 Accessi	48
Art. 18 Costruzioni prefabbricate	12	CAPITOLO IV - NORME DIVERSE E FINALI	50
Art. 19 Appoggio delle costruzioni	12	Art. 64 Deroghe	50
CAPITOLO III NORME PARTICOLARI	14	Art. 65 Domande di costruzione	50
SEZIONE I – PIANO DELLE ZONE	14	Art. 66 Commissione consultiva	50
Art. 20 Elementi del piano delle zone	14	Art. 67 Entrata in vigore	50
ZONE DI UTILIZZAZIONE	14	ALLEGATI	
Art. 21 Zona estensiva per l'abitazione AbE	14	1. Disposizioni particolari NV 2 Corteglia	
Art. 22 Zona estensiva per l'abitazione speciale AbEp	15	2. Disposizioni particolari NV 6 Campora	
Art. 23 Zona intensiva per l'abitazione Abl 2	16	3. Disposizioni particolari NV 7 Monte	
Art. 24 Zona intensiva per l'abitazione Abl 3	16	4. Elementi degli edifici da risanare nel nucleo di Monte	
Art. 25 Zona intensiva per l'abitazione Abl 4	17	5. Disposizioni particolari NV 8 Casima	
Art. 26 Zona di conservazione del nucleo NV	18	6. Disposizioni particolari SP 3.1 Casa anziani Quiete	
Art. 27 Zona di conservazione del nucleo speciale NVs	22	7. Scheda grafica disposizioni particolari SP 3.2 Casa di riposo Don Guanella	
Art. 28 Zona per la produzione di beni Ar	23	8. Prescrizioni zona particolare ZP Casima	
Art. 29 Zona particolare ZP	23	9. Elenco dei beni culturali protetti	
Art. 30 Zona degli spazi liberi – orti e giardini	24		
Art. 31 Zona per scopi pubblici	24		
Art. 32 Zona di pericolo a) Zona esposta a pericolo di alluvionamento	31		
Art. 33 b) Zona esposta a pericolo di movimenti di versante	32		
Art. 34 c) Zona di pericolo indicativa	33		
Art. 35 Zona agricola estensiva	33		
Art. 36 Zona di protezione a) Zona di protezione della natura	33		
Art. 37 b) Zona di protezione del paesaggio	34		
Art. 38 c) Zona di protezione della fattoria di Vigino	36		
Art. 39 d) Zona di protezione delle acque di superficie	37		
Art. 40 Zona forestale	37		
Art. 41 Zona senza destinazione specifica	38		
VINCOLI	38		
Art. 42 Piani di quartiere PQ	38		
Art. 43 Zona edificabile d'interesse comunale ZEIC	39		
Art. 44 Limitazioni delle abitazioni secondarie	39		
Art. 45 Antenne per la telefonia mobile	40		
Art. 46 Beni culturali: a) Beni culturali protetti	41		

## Tabella di confronto tra NAPR previgenti e nuova proposta Regolamento edilizio

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p align="center"><b>CAPITOLO I. NORME INTRODUTTIVE</b></p>		
<p><b>Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione</b></p> <p><sup>1</sup> Il piano regolatore di Castel San Pietro (in seguito PR) disciplina scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo nel territorio del Comune di Castel San Pietro.</p> <p><sup>2</sup> Esso si applica all'intero territorio giurisdizionale del Comune.</p>	<p><b>Castel San Pietro</b></p> <p><u>Art. 4</u> Comprendorio</p> <p>Le norme di P.R. sono applicabili su tutto il territorio giurisdizionale di Castel San Pietro, fatta riserva dei comprensori disciplinati dal piano di utilizzazione cantonale del Monte Generoso (PUC-MG) e del piano di utilizzazione cantonale del Parco naturale delle Gole della Breggia (PUC-PB).</p> <p><u>Art. 6</u> Campo di applicazione</p> <p>Il piano regolatore e le presenti norme trovano applicazione per tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare per tutte le nuove costruzioni, demolizioni, ricostruzioni, riattamenti ed ampliamenti.</p> <p><b>Campora</b></p> <p><u>Art. 4</u> Campo di applicazione</p> <p>Il Piano regolatore e le presenti norme trovano applicazione per tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare per tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti, trasformazioni e ampliamenti, nonché gli interventi inerenti all'utilizzazione e alla protezione del paesaggio.</p>	<p>Per semplificazione, per gli articoli introduttivi e generali, vengono prese quale riferimento generico le NAPR di Castello.</p> <p>La Linea guida RE non prevede più di elencare gli scopi specifici; questi sono indicati in modo più preciso e circostanziato nel Rapporto di pianificazione</p>
<p><b>Art. 2 Base legale</b></p> <p><sup>1</sup> Il PR si fonda sulla legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT, RS 700), sulla legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST, RL 7.1.1.1), sulla legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE, RL7.1.2.1), sulle relative normative di applicazione, nonché sulle pertinenti norme delle leggi federali e cantonali speciali che disciplinano aspetti settoriali da integrare nella pianificazione di utilizzazione locale.</p>	<p><b>Castel San Pietro</b></p> <p><u>Art. 1</u> Base legale</p> <p>1. Il Piano Regolatore comunale (P.R.) ha quale base legale la Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22.06.1979 (LPT) e la Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23.05.1990 (LALPT).</p> <p>Legislazione applicabile</p> <p>2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme, sono applicabili la LPT, la LALPT, il regolamento della LALPT (RLALPT), la Legge edilizia cantonale (LE) e relativo regolamento d'applicazione (RALE) unitamente alla Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) alle altre leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici e artistici, sulle foreste, sulle acque nonché altre leggi, disposizioni legali o inventari che riguardano direttamente o indirettamente la materia.</p> <p><b>Campora</b></p> <p><u>Art. 1</u> Base legale</p> <p>1. Il Piano regolatore (PR) comunale ha quale base legale la Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), la Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT) e il relativo regolamento d'applicazione del 29 gennaio 1991 (RLALPT).</p> <p>Legislazione applicabile</p> <p>2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LPT, la LALPT, il RLALPT, la Legge edilizia cantonale (LE) e il relativo regolamento d'applicazione (RALE), unitamente alla Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) e alle altre 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.</p>	<p>Sono cambiati i riferimenti legislativi cantonali.</p> <p>1.1 Il Piano regolatore comunale ha quale base legale la Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e la Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT).</p> <p>1.2 Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LPT, la LALPT, il Regolamento della LALPT (RLALPT), la Legge edilizia cantonale (LE) e relativo Regolamento d'applicazione (RALE), unitamente alla Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) e alle altre leggi e prestazioni federali, cantonali e comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché altre leggi, disposti legali o inventari che riguardano direttamente o indirettamente la materia.</p>
<p><b>Art. 3 Obiettivi</b></p> <p><sup>1</sup> Il PR è inteso, in generale, ad adempiere gli scopi e i principi di cui agli artt. 1 e 3 LPT, gli obiettivi pianificatori cantonali e ad attuare le indicazioni del piano direttore cantonale per quanto di pertinenza del Comune.</p> <p><sup>2</sup> Esso persegue inoltre gli obiettivi indicati nel rapporto di pianificazione.</p>	<p><b>Castel San Pietro</b></p> <p><u>Art. 2</u> Scopo, effetti</p> <p>1. Il P.R. ha lo scopo di provvedere principalmente:</p> <p>a. all'organizzazione razionale del territorio e allo sviluppo armonico del Comune;</p> <p>b. alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze d'interesse pubblico nel campo delle costruzioni;</p> <p>c. ad un'opportuna organizzazione degli interventi pubblici;</p> <p>d. alla tutela e all'avvaloramento del paesaggio in generale, alle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.</p> <p>2. Il P.R. crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.</p>	<p>Rimando alla legislazione federale senza necessità di elenco dettagliato.</p> <p>2.1 Il Piano regolatore (PR) ha lo scopo di provvedere principalmente:</p> <p>I. alla gestione del territorio comunale secondo criteri di utilizzazione o protezione attiva atti a favorire la conservazione dei valori esistenti e la promozione di contenuti nuovi;</p> <p>II. alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze d'interesse pubblico nel campo delle costruzioni;</p> <p>III. alla cura, tutela e promozione del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.</p> <p>2.2 Il Piano regolatore crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.</p>



Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti																																		
<p><b>Art. 4 Componenti</b></p> <p><sup>1</sup> Il PR si compone dei seguenti documenti vincolanti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>piano delle zone 1:2'500</li> <li>piano dell'urbanizzazione – mobilità 1:5'000</li> <li>piano dell'urbanizzazione – approvvigionamento e smaltimento 1:5'000</li> <li>programma d'urbanizzazione</li> <li>regolamento edilizio con schede grafiche allegate</li> <li>piano particolareggiato del centro paese Castel San Pietro (PRP-CP).</li> </ol> <p><sup>2</sup> Il PR è accompagnato dal rapporto di pianificazione.</p> <p><sup>3</sup> Sono soggetti ad una regolamentazione particolare i seguenti comprensori indicati nei piani:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>il Piano di utilizzazione cantonale del Monte Generoso (PUC-MG)</li> <li>il Piano di utilizzazione cantonale del Parco delle Gole della Breggia (PUC-PB)</li> </ol>	<p><b>Campora</b></p> <p><b>Art. 2</b> Scopo, effetti</p> <p>1. Il Piano regolatore (PR) ha lo scopo di provvedere principalmente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>all'organizzazione razionale del territorio ed allo sviluppo armonico del comune,</li> <li>alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze d'interesse pubblico nel campo delle costruzioni,</li> <li>alla tutela ed all'avvaloramento del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.</li> </ol> <p>2. Il Piano regolatore crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.</p> <p><b>Art. 5</b> Comprensorio</p> <p>Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio giurisdizionale del comune di Caneggio.</p> <p><b>Castel San Pietro</b></p> <p><b>Art. 3</b> Componenti</p> <p>Il P.R. si compone:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>di rappresentazioni grafiche, ossia:       <table border="0"> <tr> <td>– piano del paesaggio</td> <td>1:2000</td> </tr> <tr> <td>– piano delle zone edificabili</td> <td>1:2000</td> </tr> <tr> <td>– piano del traffico</td> <td>1:2000</td> </tr> <tr> <td>– piano degli edifici e delle attrezzature di interesse pubblico</td> <td>1:2000</td> </tr> <tr> <td>– piano indicativo degli impianti tecnologici (acqua) + PGC</td> <td>1:2000</td> </tr> </table> </li> <li>delle presenti norme di attuazione</li> <li>del rapporto di pianificazione con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi di attuazione (piano d'attuazione)</li> <li>del programma di realizzazione</li> <li>dell'inventario degli edifici fuori zona edificabile</li> </ol> <p>Per quanto riguarda il comprensorio del M.te Generoso e del Parco della Breggia, fanno stato le disposizioni definite negli specifici piani di utilizzazione cantonale del M.te Generoso (PUC – MG) e del Parco della Breggia (PUC – PB).</p> <p><b>Campora</b></p> <p><b>Art. 3</b> Componenti</p> <p>Il Piano regolatore si compone:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>di rappresentazioni grafiche, ossia:       <table border="0"> <tr> <td>- <u>in scala 1:5'000:</u></td> <td>- piano del paesaggio</td> </tr> <tr> <td>- <u>in scala 1:2'000:</u></td> <td>- piano del paesaggio</td> </tr> <tr> <td>- piano delle zone</td> <td>- piano del traffico</td> </tr> <tr> <td>- piano degli edifici e attrezzature di interesse pubblico</td> <td>- piano indicativo dei servizi tecnologici</td> </tr> <tr> <td>- <u>in scala 1:1'000:</u></td> <td>- piano di dettaglio del nucleo di Campora</td> </tr> <tr> <td>- <u>in scala 1:500:</u></td> <td></td> </tr> </table> </li> <li>delle presenti norme di attuazione</li> <li>della relazione tecnico-economica, con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi di attuazione (piano di attuazione)</li> <li>dell'inventario degli edifici fuori zona edificabile</li> </ol> <p>Per la parte di territorio comunale inclusa nel comparto "a" del Piano di utilizzazione cantonale del Monte Generoso (PUC - MG) gli interventi e le utilizzazioni sono disciplinate dalle disposizioni normative del Piano cantonale, in particolare dell'art. 24.</p> <p><b>Art. 4 (I)</b> Coordinamento con PUC - MG</p> <p><b>Casima</b></p> <p><b>Art. 2</b> Scopo, effetti</p> <p>1) Il Piano regolatore è inteso in particolare a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>organizzare razionalmente il territorio e lo sviluppo armonioso del Comune, in modo che il suolo sia utilizzato con misura;</li> <li>realizzare gli obiettivi ed i principi pianificatori degli art. 1 e 3 della LPT, come pure gli obiettivi pianificatori cantonali del Piano direttore cantonale;</li> <li>predisporre le basi per una razionale urbanizzazione, un'utilizzazione appropriata delle fonti d'approvvigionamento e una corretta protezione ambientale.</li> </ol> <p>2) Il Piano regolatore crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.</p> <p><b>Art. 5</b> Comprensorio</p> <p>Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio giurisdizionale del comune di Casima.</p> <p>Per i comparti "a" ed "e" inclusi nel Piano d'utilizzazione cantonale del Monte Generoso gli interventi devono adeguarsi alle disposizioni normative stabilite dal piano cantonale.</p> <p><b>Monte</b></p> <p><b>Art. 3</b> Componenti</p> <p>Il Piano regolatore si compone:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>di rappresentazioni grafiche:       <ol style="list-style-type: none"> <li>Piano del paesaggio, tutto il comprensorio comunale (1:5000)</li> <li>Piano del paesaggio, zone urbanizzate (1:1000)</li> <li>Piano delle zone (1:1000)</li> <li>Piano del traffico (1:1000)</li> <li>Piano degli edifici e attrezzature d'interesse pubblico (1:1000)</li> <li>Piano indicativo dei servizi tecnologici (1:1000)</li> </ol> </li> <li>delle Norme di attuazione</li> <li>della Relazione tecnico-economica, con l'indicazione delle fasi di attuazione (piano di attuazione).</li> <li>dell'inventario degli edifici fuori zona edificabile<sup>1</sup> <ol style="list-style-type: none"> <li>Il PR trova applicazione in tutto il territorio giurisdizionale del Comune di Monte.</li> <li>Siccome l'intero comune fa parte del comprensorio del Piano d'utilizzazione cantonale del Monte Generoso (PUC-MG) la parte di territorio situata all'esterno del comparto C indicata sui piani è soggetta alla normativa del PUC-MG medesimo. All'interno del comparto C si applicano invece le norme d'attuazione del PR comunale.</li> </ol> </li> </ol> <p><b>Art. 5<sup>2</sup></b> Comprensorio, congruenza con il PUC-MG</p> <p><b>Casima</b></p> <p><b>Art. 3</b> Componenti</p> <p>Il Piano regolatore si compone:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>di rappresentazioni grafiche, ossia:       <table border="0"> <tr> <td>in scala 1:5'000</td> <td>- Piano del paesaggio (tavola n° 125-803) [1996]</td> </tr> <tr> <td>in scala 1:1'000</td> <td>- Piano del paesaggio (tavola n° 1) [Variante 2004]</td> </tr> <tr> <td></td> <td>- Piano delle zone edificabili (tavola n° 2) [Variante 2004]</td> </tr> <tr> <td></td> <td>- Piano del traffico</td> </tr> <tr> <td></td> <td>- Piano degli edifici ed attrezzature d'interesse pubblico (EP/AP) e Piano del traffico (tavola n° 3) [Variante 2004]</td> </tr> <tr> <td></td> <td>- Piano indicativo dei servizi pubblici (acquedotto) (tavola n° 125-806) [1996].</td> </tr> </table> </li> <li>delle presenti Norme d'attuazione;</li> <li>della Relazione tecnico-economica [1996], con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi d'attuazione (piano d'attuazione);</li> <li>dell'inventario degli edifici fuori zona edificabile (IEFZ) [1996].</li> </ol>	– piano del paesaggio	1:2000	– piano delle zone edificabili	1:2000	– piano del traffico	1:2000	– piano degli edifici e delle attrezzature di interesse pubblico	1:2000	– piano indicativo degli impianti tecnologici (acqua) + PGC	1:2000	- <u>in scala 1:5'000:</u>	- piano del paesaggio	- <u>in scala 1:2'000:</u>	- piano del paesaggio	- piano delle zone	- piano del traffico	- piano degli edifici e attrezzature di interesse pubblico	- piano indicativo dei servizi tecnologici	- <u>in scala 1:1'000:</u>	- piano di dettaglio del nucleo di Campora	- <u>in scala 1:500:</u>		in scala 1:5'000	- Piano del paesaggio (tavola n° 125-803) [1996]	in scala 1:1'000	- Piano del paesaggio (tavola n° 1) [Variante 2004]		- Piano delle zone edificabili (tavola n° 2) [Variante 2004]		- Piano del traffico		- Piano degli edifici ed attrezzature d'interesse pubblico (EP/AP) e Piano del traffico (tavola n° 3) [Variante 2004]		- Piano indicativo dei servizi pubblici (acquedotto) (tavola n° 125-806) [1996].	<p>Il PUC-MG è attualmente in fase di revisione preliminare. È possibile secondo la SST che vi siano cambiamenti del perimetro (esclusione di alcune zone) e lo stralcio dei comparti A, B, C, ecc.v</p>
– piano del paesaggio	1:2000																																			
– piano delle zone edificabili	1:2000																																			
– piano del traffico	1:2000																																			
– piano degli edifici e delle attrezzature di interesse pubblico	1:2000																																			
– piano indicativo degli impianti tecnologici (acqua) + PGC	1:2000																																			
- <u>in scala 1:5'000:</u>	- piano del paesaggio																																			
- <u>in scala 1:2'000:</u>	- piano del paesaggio																																			
- piano delle zone	- piano del traffico																																			
- piano degli edifici e attrezzature di interesse pubblico	- piano indicativo dei servizi tecnologici																																			
- <u>in scala 1:1'000:</u>	- piano di dettaglio del nucleo di Campora																																			
- <u>in scala 1:500:</u>																																				
in scala 1:5'000	- Piano del paesaggio (tavola n° 125-803) [1996]																																			
in scala 1:1'000	- Piano del paesaggio (tavola n° 1) [Variante 2004]																																			
	- Piano delle zone edificabili (tavola n° 2) [Variante 2004]																																			
	- Piano del traffico																																			
	- Piano degli edifici ed attrezzature d'interesse pubblico (EP/AP) e Piano del traffico (tavola n° 3) [Variante 2004]																																			
	- Piano indicativo dei servizi pubblici (acquedotto) (tavola n° 125-806) [1996].																																			
<p><b>Art. 5</b> edilizio</p> <p><b>Regolamento</b></p>	<p>Questo regolamento edilizio esprime le norme di diritto comunale in materia edilizia e in applicazione degli atti normativi citati all'art. 2.</p>																																			

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p style="text-align: center;"><b>CAPITOLO II. NORME EDIFICATORIE GENERALI</b></p> <p><b>Art. 6 Definizioni</b></p> <p><i>I. Costruzioni</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Costruzione (manufatto): edificio o impianto,</li> <li>edificio: fabbricato, in superficie o sotterraneo, come pure oggetto mobile ad esso analogo (ad es. costruzione mobiliare), se utilizzato stabilmente in un determinato luogo per un lasso di tempo non irrilevante o per periodi ricorrenti,</li> <li>impianto: installazione artificiale, duratura, legata al suolo in modo relativamente saldo e atta ad influire sulle concezioni inerenti all'ordinamento delle utilizzazioni, sia che modifichi considerevolmente l'aspetto esterno dei fondi, sia che gravi le opere di urbanizzazione, sia che risulti pregiudizievole per l'ambiente; vi sono equiparati analoghi oggetti mobili, se utilizzati stabilmente in un determinato luogo per un lasso di tempo non irrilevante o per periodi ricorrenti,</li> <li>costruzioni sensibili: costruzioni destinate a un elevato numero di persone (es. scuole, ospedali, alberghi) o suscettibili di provocare gravi danni (es. costruzioni con sostanze pericolose, discariche, depuratori, centrali elettriche); vedi artt. 32 cifra IV, 33 cifra III, 34 cifra V, 35 cifra IV e 36 cifra IV,</li> <li>costruzioni accessorie: vedi art. 10,</li> <li>costruzioni sotterranee: vedi art. 11,</li> <li>corpi tecnici: elementi costruttivi che sporgono oltre il tetto e servono alla funzionalità degli edifici che li supportano, in rapporto di subordinazione ai medesimi (per es. vani per scale d'accesso al tetto, uscite di sicurezza, torrioni degli ascensori e degli impianti di raffreddamento, comignoli, ecc.).</li> </ol> <p><i>II. Parametri e indici</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Indice di sfruttamento (IS), indice di occupazione (IO): vedi art. 37 LE, 40 regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE, RL 7.1.2.1.1),</li> <li>superficie utile lorda (SUL), superficie edificabile o superficie edificabile del fondo (SEF), superficie edificata (SE): vedi art. 38 LE,</li> <li>indice di edificabilità (IE): rapporto fra il volume della costruzione fuori terra e la superficie edificabile del fondo (SEF),</li> <li>volume della costruzione fuori terra: volume della costruzione nelle sue dimensioni esterne, escluse le parti aperte (non completamente chiuse),</li> <li>lunghezza della facciata: misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio; tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i m 6.00 dalla facciata considerata,</li> <li>area verde: area (minima) da arredare a verde, utilizzando di principio vegetazione indigena, secondo le prescrizioni stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione; sono computabili unicamente superfici di carattere unitario,</li> </ol>	<p><b>Castel San Pietro</b></p> <p><u>Art. 10</u> Definizioni</p> <p>Per le definizioni dell'indice di sfruttamento, dell'indice di occupazione, della superficie utile lorda, della superficie edificabile ed edificata, delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali, valgono le norme della Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 e del relativo Regolamento d'applicazione del 9 dicembre 1992.</p> <p>L'indice di edificabilità (I.e) è il rapporto tra il volume lordo della costruzione, calcolato secondo le norme SIA 416, e la superficie edificabile del fondo (SEF).</p> <p><b>Campora</b></p> <p><u>Art. 8</u> Definizioni</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Definizioni contenute nella Legge edilizia Per la definizione dell'indice di sfruttamento (I.s), dell'indice di occupazione (I.o) della superficie edificata, della superficie edificabile, delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali valgono le norme della LE (Regolamento edilizia) e del RALE (Legge di applicazione della Legge edilizia).</li> <li>Linea d'arretramento La linea d'arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'oggetto a cui è riferita.</li> <li>Altezza del colmo L'altezza del colmo è la misura della distanza verticale tra la quota del terreno sistemato e il punto più alto del tetto.</li> <li>Molestia Si distinguono aziende non moleste, poco moleste e moleste. <ol style="list-style-type: none"> <li>Per aziende non moleste s'intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.</li> <li>Per aziende poco moleste s'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 e limitata nel tempo.</li> <li>Aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.</li> <li>Le immissioni foniche di queste aziende devono in ogni caso rispettare i limiti dell'art. 31 OIF (Ordinanza contro l'inquinamento fonico).</li> </ol> </li> <li>Costruzioni accessorie Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale, che: <ul style="list-style-type: none"> <li>non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale;</li> <li>non superino: <ol style="list-style-type: none"> <li>l'altezza di m 3.00, rispettivamente di m 4.00 al colmo.</li> <li>le larghezze di facciata di m 6.00.</li> </ol> </li> </ul> </li> </ol> <p>La costruzione accessoria entra nel computo della superficie edificata. La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale è vincolata al rispetto di tutte le disposizioni di PR.</p> <p><b>Castel San Pietro</b></p> <p><u>Art. 21</u> Piano abitabile e numero dei piani ammissibili</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>È considerato piano abitabile ogni piano che comprende una superficie utile lorda, con le eccezioni definite al punto 4.</li> <li>Il numero dei piani stabilito per le singole zone (art. 53 e seguenti) indica il numero dei piani fuori terra.</li> <li>Per il calcolo del numero dei piani viene presa in considerazione un'altezza di m 3.00 per piano, misurata da pavimento a pavimento; una maggiore altezza viene computata come piano supplementare. Eccezioni possono essere accordate per locali commerciali o artigianali e per le ristrutturazioni nei nuclei.</li> <li>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 quelle del piano tipo. Al numero dei piani abitabili può essere aggiunto solo un piano seminterrato o un piano mansardato, nel rispetto delle norme di zona.</li> </ol> <p><b>Castel San Pietro</b></p> <p><u>Art. 12</u> Lunghezza delle facciate (ingombro)</p> <p>Quale lunghezza delle facciate di un edificio s'intendono le misure del minimo rettangolo che iscrive la costruzione stessa. Tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i m 10.00. Deroghe alla presente possono essere concesse per costruzioni su grandi superfici.</p> <p><b>Monte</b></p> <p><u>Art. 9</u> Definizioni</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Definizioni contenute nella Legge edilizia. Per la definizione dell'indice di sfruttamento (i.s.), dell'indice di occupazione (i.o), della superficie edificata (SE), della superficie edificabile, della superficie utile lorda (SUL), delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure per quanto attiene la sistemazione del terreno o altre norme edificatorie generali fa stato la LE (Legge edilizia cantonale) ed il suo Regolamento d'applicazione (RALE).</li> <li>Linea d'arretramento. La linea d'arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'oggetto cui è riferita.</li> <li>Linea di costruzione. La linea di costruzione (o allineamento) indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni.</li> <li>Costruzioni accessorie. Si ritengono accessorie le costruzioni a servizio di un fabbricato principale o di un'attività primaria (abitazione, lavoro) che: <ol style="list-style-type: none"> <li>non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale;</li> <li>non superino: <ul style="list-style-type: none"> <li>3 m di altezza alla gronda, rispettivamente 4m al colmo;</li> <li>6 m di lunghezza della facciata maggiore.</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol> <p>La costruzione accessoria entra nel computo della superficie edificata. La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale è vincolata al rispetto di tutte le disposizioni di PR.</p> <li>Definizioni di riattamento, trasformazione e ricostruzione. <ol style="list-style-type: none"> <li>Per riattamento (riattazione) s'intende l'operazione del riparare e rimettere in buono stato una costruzione logorata dal tempo e dell'uso, senza ampliamenti e cambiamenti di destinazione apprezzabili.</li> <li>Se l'intervento modifica invece la struttura dell'edificio, ma non le sue dimensioni, si parla di trasformazione.</li> <li>Per ricostruzione s'intende l'operazione del costruire nuovamente un'opera demolita o andata distrutta per eventi naturali, rispettandone le caratteristiche e la destinazione precedenti.</li> </ol> </li> <p><b>Casima</b></p> <p><u>Art. 8</u> Definizioni</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Definizioni contenute nella Legge edilizia. Per la definizione delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali valgono le norme della LE (Legge edilizia) e del RALE (Regolamento d'applicazione della Legge edilizia).</li> <li>Linea d'arretramento. La linea d'arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire; essa vale sia per le nuove costruzioni e le ricostruzioni, sia per gli interventi d'ampliamento. La linea d'arretramento si applica per edifici ed impianti che sporgono dal terreno; invece non costituisce vincolo per i piccoli manufatti quali recinzioni, siepi, accessi, pergolati, ecc. a condizione che non venga pregiudicata la sicurezza del traffico.</li> </ol>	<p>L'art 6 RE contiene tutte le definizioni.</p> <p>Art. 21 NAPR Castello: L'art. 43 LE computa il piano in maniera leggermente differente (1.50 sporgente dal terreno sistemato su almeno una facciata, &gt; 2/3 sup. di un piano intero). Si consiglia di non riprendere l'art. 21 e rimandare alla definizione LE.</p>



Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>esclusi quindi scorpori di terreno; nell'area verde è esclusa l'utilizzazione a scopo di posteggio, deposito o destinazioni simili; nelle zone per l'abitazione può essere utilizzata come area di svago.</p> <p><i>III. Interventi</i></p> <p>14. Costruzione (operazione del costruire): esecuzione ex novo o sostituzione di un'opera demolita o distrutta,</p> <p>15. trasformazione: cambiamento di destinazione oppure modifica dell'aspetto esterno, segnatamente ad es. a seguito di ampliamento o di un altro intervento,</p> <p>16. trasformazione sostanziale: intervento che modifica l'identità della costruzione dal profilo delle volumetrie, dell'aspetto o della destinazione, ingenerando ripercussioni sostanzialmente nuove o più estese sull'uso ammissibile del suolo, sull'urbanizzazione o sull'ambiente,</p> <p>17. trasformazione non sostanziale: modifica non rilevante della volumetria, dell'aspetto esterno o della destinazione, che non ingenera ripercussioni sostanzialmente nuove o più estese sull'uso ammissibile del suolo, sull'urbanizzazione o sull'ambiente,</p> <p>18. restauro: operazione intesa ad assicurare la conservazione e la funzionalità di edifici e a ripristinare, per quanto possibile e opportuno, gli aspetti compromessi,</p> <p>19. riattamento: risanamento di un edificio esistente, mediante interventi che travalicano i limiti dell'ordinaria manutenzione, ma che conservano la sostanza della costruzione, senza ampliamenti né cambiamenti di destinazione,</p> <p>20. manutenzione ordinaria: interventi periodicamente necessari al fine di mantenere in efficienza la costruzione,</p> <p>21. ricostruzione: rifacimento di un edificio demolito o distrutto di recente, nel rispetto delle preesistenze per quanto attiene all'ubicazione, alle dimensioni, alla destinazione ed all'aspetto architettonico,</p> <p>22. ampliamento: aumento della volumetria di un edificio esistente,</p> <p>23. cambiamento di destinazione: modifica delle condizioni di utilizzazione di un edificio o di un impianto esistente atta a produrre ripercussioni diverse e localmente percettibili sull'ordinamento delle utilizzazioni, come le modifiche dell'utilizzazione che comportano l'applicazione di norme edilizie diverse da quelle applicabili all'uso preesistente, le modifiche che determinano un'intensificazione o comunque un'alterazione apprezzabile delle ripercussioni ambientali, oppure le modifiche delle condizioni di utilizzazione di un'opera edilizia che incidono in misura non trascurabile sulla sua identità dal profilo qualitativo, scostandosi dagli scopi per i quali è stata autorizzata e realizzata.</p> <p><i>IV. Sistemazione del terreno e manufatti di cinta e sostegno</i></p> <p>24. Muro di cinta: manufatto che serve a chiudere un fondo verso l'esterno, allo scopo di proteggerlo da invasioni o immissioni,</p> <p>25. muro di sostegno: muro che ha per funzione (anche) di sostenere il terreno (in particolare un terrapieno); allo stesso sono assimilate le opere di sistemazione del terreno formate da va-</p>	<p>3) <b>Linea di costruzione (allineamento).</b></p> <p>La linea di costruzione stabilisce l'allineamento obbligatorio per la facciata della costruzione. Rispetto agli allineamenti indicati sui piani e sulle schede allegate alle presenti norme possono essere concesse limitate rientranze delle costruzioni o piccole sporgenze (p. es. balconi).</p> <p>4) <b>Altezza del colmo.</b></p> <p>L'altezza del colmo é la misura della distanza verticale che intercorre tra la quota più bassa d'intersezione della costruzione con il terreno sistemato ed il punto più alto del tetto.</p>	

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>sche di cemento prefabbricate (cd. verduro), posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale,</p> <p>26. muro di controriva: muro di sostegno che sorregge il taglio del terreno escavato; allo stesso sono assimilate le opere di sistemazione del terreno formate da vasche di cemento prefabbricate (cd. verduro), posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale,</p> <p>27. terreno sistemato: livello del terreno aperto, al servizio di una costruzione in senso lato, come un giardino, un tappeto verde o un cortile, ottenuto mediante modifica del terreno naturale (ripiena o escavazione),</p> <p>28. terreno naturale: terreno mai modificato, oppure modificato nel passato con un inserimento armonioso nella morfologia del terreno adiacente.</p> <p><i>V. Utilizzazioni</i></p> <p>29. Abitazione (funzione abitativa): utilizzazione a scopo di residenza, primaria o secondaria,</p> <p>30. abitazione primaria e secondaria: fanno stato le definizioni della Legge federale sulle abitazioni secondarie del 20 marzo 2015 (LASEC).</p> <p>31. attività di produzione di beni: attività produttive del settore secondario dell'economia, con l'impiego di risorse di personale e infrastrutturali (artigianato e industria); attività di produzione intensiva di beni: si caratterizza per rilevanti immissioni, grandi volumi di costruzione, ampie superfici di produzione, deposito, posteggio, ecc.,</p> <p>32. attività di produzione di servizi: attività legate al settore terziario dell'economia, caratterizzate dalla fornitura di beni (commercio) o da prestazioni d'opera; produzione intensiva di servizi: attività del terziario che necessitano di grandi superfici e generano immissioni importanti, in particolare per il traffico indotto, quali centri commerciali, centri logistici, ecc.,</p> <p>33. compatibilità con l'ambiente abitativo: idoneità a coesistere con l'abitazione di attività diverse da essa, perché provocano al massimo immissioni occasionali, compatibili per intensità e durata con la funzione abitativa, e per il loro aspetto architettonico s'inseriscono in modo coerente e armonico nel contesto abitativo,</p> <p>34. immissioni: ripercussioni ambientali materiali (inquinamento atmosferico, rumore, vibrazioni, odore, polvere, radiazioni non ionizzanti, ecc.) o ideali (quali quelle che scaturiscono da attività sconvenienti, perché atte a turbare la sensibilità morale degli abitanti del luogo, a suscitare sensazioni sgradevoli o ad impoverire la qualità di vita),</p> <p>35. aspetto architettonico: insieme delle linee, delle strutture e dei volumi di una costruzione, che, apparendo allo sguardo, ne formano la fisionomia.</p> <p><i>VI. Posteggi</i></p> <p>36. Posteggio privato: superficie di proprietà privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli accessibile ad una cerchia ristretta e determinata di persone,</p>	<p><b>Campora</b> <i>Art. 8 (f)</i> Gradi di sensibilità ai rumori</p> <p>In conformità alle direttive dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF) il PR assegna i seguenti gradi di sensibilità ai rumori:</p> <p>a) alle zone residenziali NV2, Rp2 è attribuito il grado di sensibilità II;</p> <p>b) a tutte le zone AP-EP (ad eccezione dei posteggi, dei cimiteri e della discarica per i quali il grado di sensibilità non viene attribuito) è attribuito il grado di sensibilità II;</p> <p>c) alla zona agricola è attribuito il grado di sensibilità III;</p> <p>Per le relative prescrizioni si rimanda all'OIF.</p> <p><b>Monte</b> <i>Art. 14</i> Protezione fonica</p> <p>14.1 A tutte le zone edificabili è attribuito il grado di sensibilità II giusta l'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).</p> <p>14.2 Al resto del territorio è attribuito il grado di sensibilità III.<sup>7</sup></p> <p>14.3 Aziende o attività incompatibili con i gradi di sensibilità previsti devono essere risanate ai sensi del capitolo 4 OIF.</p> <p><b>Casima</b> <i>Art. 11<sup>4</sup></i> Grado di sensibilità ai rumori</p> <p>In conformità alle direttive dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF) il PR stabilisce i seguenti gradi di sensibilità:</p> <p>- zone residenziali (NV, CN) grado di sensibilità II;</p> <p>- zona con prescrizioni speciali (ZP) e zona agricola grado di sensibilità III.</p> <p>Gli impianti e le attività esistenti dovranno conformarsi ai valori limite d'immissione stabiliti dall'OIF; quelli previsti dovranno conformarsi ai valori di pianificazione.</p>	<p>Con la nuova LASEC del 20 marzo 2015 la definizione di "abitazione secondaria" si trova unicamente in questo dispositivo legislativo.</p> <p>I gradi di sensibilità sono riportati negli artt. relativi alle zone e relative destinazioni. La definizione di molestia è sostituita da quella di immissione.</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti												
<p>37. posteggio pubblico: superficie di proprietà pubblica o privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli accessibile ad una cerchia indeterminata di persone.</p> <p>VII. Altre definizioni</p> <p>38. Urbanizzazione: vedi art. 19 cpv. 1 LPT,</p> <p>39. precario: forma di licenza in deroga, subordinata alla condizione che il proprietario si impegni, verificandosi determinati presupposti, segnatamente per motivi d'interesse pubblico e su richiesta del Municipio, a rimuovere l'opera a sue spese, rispettivamente a cessare un'attività, rinunciando al risarcimento degli investimenti effettuati; la licenza in precario è esclusa per costruzioni principali e per opere che implicano costi di costruzione importanti.</p>	<p><b>Castel San Pietro</b> Art. 8 Condizioni per l'edificabilità di un fondo</p> <p>Un fondo è edificabile, nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni:</p> <p>a. se è situato in una zona definita edificabile del P.R. (piano delle zone);</p> <p>b. se è urbanizzato (vedi art. 19 e 22 LPT).</p> <p><b>Campora</b> Art. 7 Condizioni per l'edificabilità di un fondo</p> <p>1. Un fondo è edificabile, nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni cumulative:</p> <p>a) se è situato in una zona definita edificabile dal PR (Piano delle zone);</p> <p>b) se è urbanizzato (vedi art. 67 e 77 LALPT);</p> <p>c) se sono rispettate le condizioni elencate nell'art. 31 OIF.</p> <p>2. In via transitoria, nelle aree soggette al riordino fondiario, l'edificazione è ammessa solo nei casi in cui risulti accertata la compatibilità con il riparto previsto nell'ambito della procedura R.T. A questo scopo le istanze saranno preavvisate dalla Sezione Bonifiche e Catasto del Dipartimento economia pubblica, nell'ambito della procedura di esame della domanda di costruzione.</p>	<p>Un fondo è edificabile nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, se sono rispettate tutte le condizioni seguenti:</p> <p>I. se è situato in una zona edificabile (Piano delle zone)</p> <p>II. se è urbanizzato (vedi art. 67 e 77 LALPT)<sup>3</sup></p> <p>Un fondo è edificabile alle seguenti condizioni cumulative:</p> <p>a) se gli edifici o gli impianti previsti sono conformi alla funzione stabilita dal PR per la zona d'utilizzazione nella quale è inserito;</p> <p>b) se è urbanizzato (giusta gli art. 67 e 77 LALPT);</p> <p>c) se sono rispettate le altre condizioni previste dal diritto federale, cantonale e comunale.</p>												
<p><b>Art. 7 Linee di arretramento e di costruzione (allineamento)</b></p> <p><sup>1</sup> Le linee di arretramento fissano il limite fino al quale è possibile costruire.</p> <p><sup>2</sup> Le linee di costruzione (allineamento) stabiliscono il limite lungo il quale è obbligatorio costruire; sono ammesse rientranze o limitate interruzioni, purché non venga compromessa l'immagine di continuità e di unitarietà spaziale.</p> <p><sup>3</sup> Il rispetto delle linee di arretramento e di costruzione (allineamento) è obbligatorio per tutte le costruzioni, sia principali che accessorie. In casi particolari, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, il Municipio può concedere, eventualmente a titolo di precario, una deroga alle linee di arretramento; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione. Per le linee di arretramento da strade e piazze fanno stato l'art. 8 cifra III cpv. 2 e 3 e l'art. 13.</p> <p><sup>4</sup> Alle costruzioni sotterranee si applica l'art. 11.</p>	<p><b>Castel San Pietro</b> Art. 11 Linee di arretramento</p> <p>1. La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire: essa deve essere rispettata tanto nelle nuove costruzioni quanto nelle ricostruzioni.</p> <p>2. In casi eccezionali, il Municipio può concedere deroghe all'obbligo dell'arretramento verso strade pubbliche o aperte al pubblico traffico. Per le strade cantonali, il Municipio può concedere all'obbligo dell'arretramento sentito il parere vincolante dell'Autorità Cantonale.</p> <p><b>Campora</b> Art. 10 Allineamenti</p> <p>Le facciate degli edifici lungo le strade devono essere di regola parallele all'asse della strada, a meno che la disposizione prevalente degli edifici esistenti nella zona sia diversa.</p>	<p>Di regola le facciate degli edifici lungo le strade devono essere parallele all'asse della strada, a meno che la disposizione prevalente degli edifici esistenti nelle diverse zone non sia diversa. In quest'ultimo caso l'allineamento sarà analogo a quello esistente.</p> <p>Adattamento formale a Linea guida RE.</p> <p>Monte e Campora specificano che le facciate lungo le strade devono essere di regola parallele ad essa. Le competenze attribuite al Comune dall'art. 109 LST concernente l'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio permette già al Municipio di imporre un adeguamento di eventuali progetti che non si riportano correttamente con lo spazio stradale.</p>												
<p><b>Art. 8 Distanze minime</b></p> <p>I. Dai confini</p> <p><sup>1</sup> Riservati i casi in cui siano fissate da linee di arretramento o di costruzione, le distanze minime dai confini privati sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione.</p> <p><sup>2</sup> In assenza di specifiche normative sono applicabili le seguenti distanze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a confine se non vi sono aperture, altrimenti a m 1.50 da confine sul fondo aperto</li> <li>- minimo m 3.00 verso un edificio senza aperture</li> <li>- minimo m 4.00 verso un edificio con aperture</li> </ul> <p><sup>3</sup> L'edificazione in contiguità o a confine è ammessa a condizione che:</p> <p>a) non sia vietata dalle prescrizioni applicabili nella zona di utilizzazione interessata e</p> <p>b) il proprietario del fondo contiguo, con dichiarazione da allegare alla domanda di costruzione, assuma l'impegno di rispettare la distanza minima fra edifici, ovvero la maggior distanza</p>	<p><b>Castel San Pietro</b> Art. 13 Supplemento alla distanza dai confini</p> <p>1. Qualora la lunghezza di una facciata superi i valori sottoelencati, la distanza minima da confine prescritta dalle norme di zona - misurata perpendicolarmente a detta lunghezza - deve essere maggiorata di un terzo della maggiore lunghezza fino ai seguenti valori massimi:</p> <table border="1" data-bbox="1320 1491 1736 1575"> <thead> <tr> <th>Zona</th> <th>Lunghezza oltre</th> <th>Distanza massima</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R2</td> <td>ml 18</td> <td>ml 10</td> </tr> <tr> <td>R3</td> <td>ml 20</td> <td>ml 10</td> </tr> <tr> <td>R4</td> <td>ml 24</td> <td>ml 10</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. Lungo le strade restano validi gli arretramenti previsti, senza supplemento.</p> <p>3. Sono concesse deroghe per edificazioni su grandi superfici.</p> <p>Previa convenzione fra due o più proprietari confinanti il Municipio può concedere - allo scopo di un miglior inserimento volumetrico - una deroga alla distanza da confine stabilita per singole zone. Il confinante dovrà assumersi la minore distanza in modo da garantire quella minima richiesta tra edifici. Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.</p> <p><b>Monte</b> Art. 10 Distanze</p> <p>10.1 Distanze da confine. La distanza minima di un edificio dal confine del fondo è stabilita dalle norme di zona.</p> <p>10.2 Deroghe alla distanza da confine. 10.21 Convenzione fra privati. Previa convenzione fra due o più proprietari confinanti il Municipio può concedere una deroga alla distanza da confine stabilita per le singole zone. Tra gli edifici deve comunque essere garantita la distanza minima richiesta. Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.</p> <p><b>Campora</b> Art. 15 Convenzione fra privati</p> <p>Previa convenzione fra due o più proprietari confinanti il Municipio può concedere - allo scopo di un miglior inserimento volumetrico - una deroga alla distanza da confine stabilita per singole zone. Il confinante dovrà assumersi la minore distanza in modo da garantire quella minima richiesta tra edifici. Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.</p> <p><b>Castel San Pietro</b> Art. 18 Costruzioni su fondi contigui</p> <p>L'edificazione in contiguità, con accordo tra privati (accordo da ritenersi concluso con la firma delle parti sul piano di situazione allegato alla domanda di costruzione) può essere attuata:</p> <p>a. nel rispetto delle prescrizioni di zona;</p> <p>b. considerando il supplemento di distanza, computato come ad art. 13.</p>	Zona	Lunghezza oltre	Distanza massima	R2	ml 18	ml 10	R3	ml 20	ml 10	R4	ml 24	ml 10	<p>Cpv. 2 RE: aggiunta alla Linea guida RE proposta da urbass fgm alla luce di una recente sentenza TrAmm</p> <p>Cpv. 3 Linea guida RE: le NAPR previgenti (Castello) prevedono maggiori distanze per maggiore lunghezza di facciata nelle zone R2,3 e 4. Si propone di stralciare questa disposizione in quanto contrasta con il principio di un uso razionale del suolo edificabile.</p>
Zona	Lunghezza oltre	Distanza massima												
R2	ml 18	ml 10												
R3	ml 20	ml 10												
R4	ml 24	ml 10												



Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti		Osservazioni/commenti
<p>dal confine, oppure di costruire in contiguità; tale vincolo viene riportato dal Municipio nel registro comunale delle quantità edificatorie.</p> <p><b>II. Fra edifici</b></p> <p><sup>1</sup> La distanza minima fra edifici corrisponde alla somma delle rispettive distanze minime da confine determinate secondo la precedente cifra I cpv. 1 e 2. Essa si applica anche fra edifici posti sul medesimo fondo, ma non fra edifici principali e costruzioni accessorie.</p> <p><sup>2</sup> I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza fra edifici; la relativa convenzione è riportata dal Municipio nel registro delle quantità edificatorie.</p> <p><sup>3</sup> La distanza minima tra edifici può essere ridotta fino a 4.00 m nel caso di edifici sullo stesso fondo o in caso di accordo fra i proprietari di due fondi confinanti; in quest'ultimo caso la relativa convenzione è riportata dal Municipio nel registro delle quantità edificatorie.</p> <p><sup>4</sup> Nuovi edifici previsti verso edifici eretti su un fondo contiguo precedenti l'entrata in vigore dei primi PR delle sezioni, a una distanza inferiore a quella determinata secondo la precedente cifra I cpv. 1 e 2, devono rispettare unicamente la distanza minima dal confine, ritenuta ad ogni modo una distanza minima fra edifici di m 4.00.</p> <p><b>III. Verso strade, piazze e posteggi pubblici</b></p> <p><sup>1</sup> La distanza minima verso strade, piazze e posteggi pubblici:</p> <p>a) è fissata dalle linee di arretramento o di costruzione</p> <p>b) in assenza di siffatte linee, è di</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- m 4.00 dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) e piazze cantonali</li> <li>- m 3.00 dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) e piazze comunali</li> <li>- m 2.00 dal ciglio a monte, rispettivamente a confine a valle, delle vecchie contrade del nucleo o delle zone residenziali di Monte,</li> <li>- m 2.00 dal ciglio dei percorsi pedonali, sentieri e percorsi ciclabili,</li> <li>- m 2.00 dal ciglio delle strade private (se esistente, del marciapiede); sono considerati tali gli impianti stradali che servono almeno mq 3'000 di superficie edificabile o almeno 6 fondi edificabili.</li> </ul> <p><sup>2</sup> Le distanze minime di cui al precedente cpv. 1 non si applicano agli accessi; per le opere e i muri di cinta fa stato l'art. 13; edifici e impianti di piccola entità, facilmente amovibili, come pergole ecc. possono essere autorizzate dal Municipio a titolo precario in deroga al precedente cpv. 1, sempre che la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale sia garantita. Il Municipio può pure autorizzare in deroga al precedente cpv. 1 piccoli impianti d'interesse pubblico, come contenitori interrati per la raccolta di rifiuti, cabine elettriche, ecc.</p> <p><sup>3</sup> In casi particolari, segnatamente nelle zone del nucleo, il Municipio, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, e premesso che siano garantite le esigenze di sicurezza del traffico veicolare e pedonale, può concedere una deroga alle distanze minime di cui al precedente cpv. 1; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione.</p>	<p><b>Castel San Pietro</b></p> <p><b>Art. 14</b> Distanza tra edifici, casi speciali</p> <p>La distanza tra edifici situati sullo stesso fondo deve essere calcolata come all'art. 39 cpv. 3 della LE del 13 marzo 1991 e riferita ad un confine ideale. Questa norma non si applica alla distanza tra edifici principali e relative costruzioni accessorie. Deroghe alle distanze tra edifici situati sullo stesso fondo possono essere concesse per costruzioni su grandi superfici (art. 27). Verso una costruzione sorta sul fondo confinante prima dell'adozione del P.R. la distanza tra edifici deve essere di almeno ml 6.00, ritenuto che la distanza minima da confine sia rispettata.</p> <p><b>Art. 16</b> Distanza dall'area pubblica</p> <p><b>1. Strade e piazze</b> Le distanze dalle strade e piazze sono fissate dalle linee di arretramento del P.R. (vedi art. 11). Qualora queste manchino, sono da rispettare le seguenti distanze minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ml 10.00 dall'asse della strada cantonale Mendrisio - Morbio Superiore (strada di raccolta cat. A1);</li> <li>- ml 8.00 dall'asse delle strade cantonali Mendrisio/Salorino - Balerna, Coldrerio - Campo sportivo, Castello - Obino (strada di raccolta cat. A2 e A3);</li> <li>- ml 8.00 dall'asse delle strade di servizio, cat. B1;</li> <li>- ml 7.00 dall'asse della strada di servizio, cat. B2;</li> <li>- ml 6.00 dall'asse della strada di servizio, cat. B3;</li> <li>- Le nuove strade di lottizzazione dovranno avere una larghezza minima di ml 4.50.</li> </ul> <p>In ogni caso deve essere rispettato un arretramento di ml 4.00 dal bordo esterno del campo stradale (marciapiede compreso).</p> <p><b>2. Sentieri</b> La distanza minima dai sentieri è di ml 3.00 misurata dal ciglio. Il Municipio può concedere deroghe alla distanza dai sentieri nel caso trasformazioni, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici situati ad una distanza inferiore a quella prevista.</p> <p><b>3. Attrezzature pubbliche</b> La distanza dalle attrezzature pubbliche (zona di svago, posteggi, ecc. uguale a quella da confine prescritta dalle norme di zona.</p> <p><b>4. Corsi d'acqua</b> La distanza di un edificio dal ciglio esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale degli alvei non corretti, deve essere di almeno ml 6. (vedi art. 34 RALE). Eccezioni possono essere concesse di volta in volta dal Dipartimento e territorio, sentito il Municipio. Per la zona artigianale è richiesto un arretramento di ml 10.00 dall'asse dei riali.</p> <p><b>Campora</b></p> <p><b>Art. 9</b> Distanze</p> <p><b>1. Distanze da confine</b> La distanza minima di un edificio dal confine del fondo è stabilita dalle rispettive norme di zona.</p> <p><b>2. Deroghe alla distanza da confine</b></p> <p><b>Convenzione tra privati</b> Previa convenzione tra due o più proprietari confinanti il Municipio può concedere una deroga alla distanza da confine stabilita per le singole zone. Il confinante dovrà assumersi la minore distanza in modo da garantire quella minima richiesta tra edifici. Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.</p> <p><b>Soprelevazione di edifici esistenti prima del PR</b> Nel caso particolare di soprelevazione di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine e fra edifici possono essere mantenute alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di zona (indici, altezze, vincoli di destinazione, ecc.).</p> <p><b>3. Distanza tra edifici</b> La distanza tra due edifici su fondi contigui deve essere almeno uguale alla somma delle rispettive distanze dallo stesso confine. La distanza tra edifici situati sullo stesso fondo deve essere di almeno m 6.00; la norma non si applica nella zona NV2 e tra edifici principali e relative costruzioni accessorie. La distanza "tra edifici" verso una costruzione sorta prima dell'adozione del PR deve essere di almeno m 6.00, ritenuto che la distanza minima da confine sia rispettata.</p>	<p>10.22 Sopraelevazione di edifici esistenti prima del PR. Se ciò è ammesso dalle prescrizioni di zona, nel caso particolare di sopraelevazione di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine e fra edifici possono essere mantenute alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni.</p> <p><b>10.3 Distanza tra edifici.</b></p> <p><b>10.31</b> La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dal confine comune. Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale. Questa norma non si applica alle distanze fra gli edifici principali e le costruzioni accessorie.</p> <p><b>10.32</b> La "distanza tra edifici" rispetto ad una costruzione sorta prima dell'adozione del PR deve essere di almeno 4 m, ritenuto che la distanza minima da confine sia rispettata.</p> <p><b>10.4 Contiguità ed edificazione a confine.</b> L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che s'impegna a costruire in contiguità o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici. L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione. Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.</p> <p><b>10.5 Distanza dall'area pubblica.</b></p> <p><b>10.51</b> Dalle strade e piazze. Le distanze dalle strade e piazze sono fissate dalle linee di arretramento o da quelle di allineamento. Qualora queste manchino sono da rispettare le seguenti distanze minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 m dal ciglio esterno (marciapiede compreso) dalle strade di raccolta principali (cantonali) (SR);</li> <li>- 2 m dal ciglio a monte, rispettivamente sul filo del ciglio a valle (confine), delle vecchie contrade situate all'interno del nucleo (NV e NN) o della zona residenziale (ZR) (SR);</li> <li>- 2 m dall'asse delle strade agricole-forestali (SA) e dei sentieri o percorsi pedonali (SP).</li> </ul> <p>Nel caso di costruzione sul ciglio stradale vale quanto prescritto all'art. 35.4.</p> <p><b>10.52</b> Dalle attrezzature pubbliche. La distanza dalle attrezzature pubbliche (zona di svago, posteggi, ecc.) è uguale a quella da confine prescritta dalle norme di zona.</p> <p><b>10.53<sup>4</sup></b> Dal bosco. Tutte le costruzioni devono distare almeno 10 m dal bosco. In casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale il Municipio può concedere deroghe fino a 6 m dal limite del bosco.</p> <p><b>10.6</b> Distanze delle costruzioni accessorie. Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine, se sono sprovviste d'aperture, rispettivamente a m 1.50 se con apertura a vista. In ogni caso devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a confine o almeno a m 3 da edifici principali esistenti, sprovvisti d'aperture;</li> <li>- a m 4 da edifici principali esistenti provvisti d'aperture;</li> <li>- in contiguità o a m 1.50 da costruzioni accessorie esistenti.</li> </ul> <p><b>10.7<sup>5</sup></b> Distanza dei serbatoi del gas. Eventuali serbatoi per il gas posati all'aperto devono rispettare le prescrizioni e le direttive federali e cantonali in materia. Possono essere chieste misure protettive supplementari (in particolare muri di separazione) se i serbatoi si trovano nelle vicinanze delle strade e dei sentieri aperti al pubblico.</p>	<p>Cpv. 3 RE: aggiunta rispetto alla Linea guida RE proposta allo scopo di un uso più razionale del territorio.</p> <p>Sostituito alle 4 date di entrata in vigore dei 4 PR.</p> <p>La linea guida RE riporta min. m 4.50; si propone la distanza di m 4.00, meglio compatibile con disposizioni LACC (distanza tra edifici con aperture)</p> <p>Le distanze verso l'area pubblica vanno riportate dal ciglio, non più dall'asse.</p> <p>Arretramenti particolari saranno specificati nei pinai (v. sezione di Monte art. 10.51 NAPR previgenti)</p> <p>Cpv. b RE: criterio di definizione di "strada privata", aggiunta alla Linea guida RE proposta da urbass fgm allo scopo di distinguerle dai semplici accessi privati.</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti		Osservazioni/commenti
<p><sup>4</sup> Per le deroghe alle distanze dalle strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.</p> <p><i>IV. Per costruzioni accessorie</i></p> <p><sup>1</sup> Le costruzioni accessorie possono essere edificate a confine, se senza aperture, oppure ad una distanza minima di m 1.50 dal confine, ritenuta ad ogni modo le seguenti distanze minime da edifici principali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- m 3.00 da edifici senza aperture,</li> <li>- m 4.00 da edifici con aperture.</li> </ul> <p><sup>2</sup> Una costruzione accessoria può essere edificata verso un'altra costruzione accessoria esistente a confine sul fondo contiguo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- se questa non presenta aperture, in contiguità,</li> <li>- se questa presenta aperture, ad una distanza minima di m 1.50.</li> </ul> <p><sup>3</sup> Verso un fondo destinato ad un edificio o attrezzatura d'interesse pubblico si applicano le distanze minime di cui alla precedente cifra III.</p> <p><i>V. Per costruzioni sotterranee</i></p> <p><sup>1</sup> Alle costruzioni sotterranee non si applicano le distanze da confine e tra edifici.</p> <p><sup>2</sup> Le costruzioni sotterranee devono invece rispettare le linee di arretramento, di costruzione (allineamento) e le fasce alberate (alberature). Il Municipio può concedere deroghe per casi eccezionali. Nel caso di strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.</p> <p><i>VI. Per piscine</i></p> <p><sup>1</sup> Per piscine all'aperto sporgenti dal terreno sistemato fino ad un massimo di m 1.00, la distanza minima dal confine verso fondi privati è di m 1.50.</p> <p><sup>2</sup> In caso di maggior sporgenza si applicano le distanze determinate secondo la precedente cifra I cpv. 1.</p> <p><i>VII. Dal bosco</i></p> <p><sup>1</sup> Per la distanza minima dal bosco fa stato la legislazione forestale.</p> <p><sup>2</sup> In casi eccezionali, e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe giusta l'art. 13 del Regolamento della legge cantonale sulle foreste del 22 ottobre 2002 (RLCFO, RL 8.4.1.1.1).</p>	<p>4. Contiguità e edificazione a confine L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire contemporaneamente in contiguità o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici. L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione. Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.</p> <p>5. Distanze dall'area pubblica</p> <p><b>Strade e piazze</b> Le distanze dalle strade e piazze sono fissate dalle linee di arretramento del PR. Qualora queste manchino sono da rispettare le seguenti distanze minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- m 6.00 dall'asse stradale, ritenuto un minimo di m 4.00 dal ciglio esterno (compreso marciapiede)</li> <li>- m 4.00 dalla mezzera delle strade e sentieri pedonali.</li> </ul> <p>Le distanze minime sopra elencate non sono applicabili nei nuclei.</p> <p><b>Attrezzature pubbliche</b> La distanza da confine dalle attrezzature pubbliche (zona di svago, posteggio, ecc) è uguale a quella prescritta dalle norme di zona.</p> <p>6. Distanza dal bosco Le costruzioni devono mantenere una distanza minima di m 10.00 dal limite del bosco. Il Municipio, in casi eccezionali, e con il consenso dell'autorità cantonale, ha facoltà di deroga fino a m 6.00.</p> <p>7. Distanze per costruzioni accessorie Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine, se senza aperture, o ad almeno m 1.50 se con aperture. In ogni caso devono rispettare le seguenti distanze minime verso edifici principali sui fondi contigui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a confine o a m 3.00 da edifici esistenti senza aperture;</li> <li>- m 4.00 da edifici esistenti con aperture.</li> </ul> <p>8. Distanza dai corsi d'acqua Le nuove costruzioni devono distare almeno m 6.00 dal ciglio superiore dei corsi d'acqua. Deroghe possono essere concesse dal Municipio e dalla Sezione economia acque (SEA) nel caso in cui un fondo non risultasse altrimenti edificabile o lo fosse in modo manifestamente irrazionale.</p> <p><b>Art. 14</b> Piscine Le piscine interrate o aperte dovranno mantenere una distanza dal confine verso fondi privati di almeno m 2.00.</p> <p><b>Castel San Pietro</b></p> <p><b>Art. 19</b> Costruzioni accessorie Per costruzioni a carattere accessorio si intendono tutte quelle che non sono destinate ad abitazione o al lavoro, ma sono al servizio di una casa d'abitazione e non abbiano una funzione industriale, artigianale o commerciale. L'altezza misurata dal terreno sistemato non deve superare i m 3.00 al colmo. Esse possono sorgere a confine, o a m 1.50 (senza aperture). In ogni caso devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a confine o a m 3.00 da edifici esistenti senza aperture;</li> <li>- a m 4.00 da edifici esistenti con aperture.</li> </ul> <p>La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale è vincolata al rispetto di tutte le disposizioni di P.R. Costruzioni accessorie fuori terra devono conformarsi alle prescrizioni di zona ai fini del computo della superficie edificabile.</p> <p><b>Art. 29</b> Distanza verso l'area forestale Tutte le nuove costruzioni devono distare almeno 10.00 ml dal limite del bosco. Deroghe a tale distanza possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente impossibile edificare il fondo. In ogni caso la distanza dal bosco non potrà essere inferiore a 6.00 ml.</p>	<p><b>Casima</b> <b>Art. 9</b> <b>Distanze</b></p> <p><b>1 Distanza da confine e tra gli edifici.</b> Le nuove edificazioni e gli interventi d'ampliamento non regolamentati da linee d'arretramento o di costruzione devono rispettare le seguenti distanze minime: - verso un fondo aperto: a confine o a m 1.50; - verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3.00; - verso un edificio con aperture: a m 4.00.</p> <p><b>2 Distanza dalle strade.</b> La distanza dalle strade è fissata dalle linee d'arretramento del PR. Dove queste mancano sono da rispettare le seguenti distanze minime: - m 7.00 dall'asse stradale, ritenuto un minimo di m 4.00 dal ciglio stradale; - m 4.00 dalla mezzera delle strade pedonali o dei sentieri.  Il Municipio può concedere deroghe agli arretramenti sopraelencati in caso di riattamento, trasformazione o sopraelevazione di stabili esistenti, a condizione che sia garantita la sicurezza del traffico.  Lungo le strade del nucleo non sono stabiliti arretramenti. Gli interventi devono rispettare l'allineamento storico dell'edificio e quello degli edifici ad esso contigui.</p> <p><b>3)<sup>2</sup> Distanza dal bosco.</b> Tutte le costruzioni devono distare almeno m 10.00 dal limite del bosco fissato dall'Autorità forestale in base alle direttive per l'accertamento. In casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale il Municipio può concedere deroghe sino a m 6.00 dal limite del bosco.</p> <p><b>4) Distanza dai corsi d'acqua.</b> Dal fino esterno degli argini dei corsi d'acqua, rispettivamente dalla riva naturale dei corsi d'acqua non corretti, dev'essere mantenuta una distanza di almeno m 6.00. Deroghe a tale distanza possono essere concesse dal Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente.</p>	<p>Adattato secondo linea guida RE. Le distanze per costruzioni accessorie sono uguali a quelle delle NAPR in vigore.</p> <p>Adattamento formale a Linea guida RE.</p> <p>Adattamento formale a Linea guida RE.</p> <p>Adattamento formale a Linea guida RE.</p> <p>Adattamento formale a Linea guida RE.</p>
<p><b>Art. 9</b>     <b>Altezze</b></p> <p><i>I. Misura</i></p> <p><sup>1</sup> L'altezza è misurata sulla verticale delle facciate, a partire dal livello del terreno sistemato perpendicolarmente sottostante sino al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto. L'ingombro verticale rappresentato dalle falde del tetto non è computato nell'altezza delle facciate fintanto che gli spioventi non superano la pendenza di 45° (100%) in corrispondenza della base d'appoggio.</p>		<p><b>Monte</b> -  <b>Casima</b> -</p>	<p>Adattamento formale a Linea guida RE.</p> <p>L'ultima frase della Linea guida RE relativa alle costruzioni a gradoni non è stata ripresa; è pleo-</p>



Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p><sup>2</sup> L'altezza al colmo è la misura della distanza verticale tra il punto più alto del tetto e il livello del terreno sistemato immediatamente sottostante, in proiezione perpendicolare.</p> <p><i>II. Altezze massime e minime</i></p> <p><sup>1</sup> Le altezze massime e, se del caso, minime degli edifici sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione.</p> <p><sup>2</sup> È concesso un supplemento d'altezza in presenza di terreni con pendenza, in particolare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- m 1.00 per pendenze comprese tra il 20 ed il 30%, a condizione che il terreno sistemato non superi l'altezza di m 0.50;</li> <li>- m 0.50 a partire da una pendenza del 30%,</li> <li>- m 1.00 a partire da una pendenza del 40%,</li> <li>- m 1.50 a partire da una pendenza del 50%.</li> </ul> <p>La pendenza viene determinata sulla base delle sezioni del terreno naturale allestite da un geometra, in corrispondenza del filo delle facciate.</p> <p><sup>3</sup> Per la formazione sui tetti piani di giardini accessibili è concesso un supplemento di altezza di cm 60.</p> <p><sup>4</sup> Per i corpi tecnici può essere concesso un supplemento d'altezza:</p> <p>a) nelle zone per l'abitazione AbE, AbEs, Abl 2, Abl 3, Abl 4 fino a m 2.50, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano arretrati di almeno m 3.50 dal filo della facciata, e</li> <li>- la superficie occupata sia ridotta a quanto necessario per motivi di funzionalità e, in ogni caso, non superi il 20% di quella del piano tipo, e</li> <li>- i corpi tecnici siano correttamente inseriti nella costruzione dal profilo architettonico, e la loro realizzazione non si ponga in contrasto con gli interessi di tutela del paesaggio,</li> </ul> <p>b) corpi arretrati dal filo della facciata meno di m 3.50 possono superare al massimo m 1.50 l'altezza massima consentita nella zona.</p> <p>c) nelle zone per la produzione di beni AR e nella zona per scopi pubblici SP, nell'entità giustificata da oggettive esigenze tecniche o funzionali.</p> <p><sup>5</sup> Per la misurazione delle altezze a partire da rampe di accesso a posteggi, autorimesse, piazzali, ecc., posti a livello inferiore rispetto al piano terra può essere concesso un supplemento fino ad un massimo di m 3.00 per giustificate esigenze. L'estensione delle rampe non deve superare il 50% della lunghezza della facciata corrispondente.</p> <p><i>III. Locali d'abitazione</i></p> <p>L'altezza minima dei locali d'abitazione è di m 2.40; per i sottotetti fa stato l'altezza media. Il Municipio può concedere deroghe nel caso di riattamento o trasformazione di edifici esistenti.</p>	<p>Castel San Pietro</p> <p>Art. 20 Altezza degli edifici per casi speciali</p> <p>1. Corpi scale e lift che non siano arretrati almeno di ml 3,50 dal filo della facciata possono superare al massimo di ml 1,50 l'altezza massima consentita nella zona. Corpi arretrati di almeno ml 3,50 possono superarla al massimo di ml 2,50.</p> <p>2. In presenza di pendenze naturali del terreno maggiori del 20% le altezze fissate nelle seguenti prescrizioni di zona possono essere aumentate di ml 1,00.</p> <p>Campora -</p>	<p>nastica sia che si ammetta e si regola questa tipologia, sia che non la si ammetta.</p> <p>Cpv. 2 RE: valutare supplemento per terreni in pendenza (&gt;20/&gt;50%); in parte ripreso da art. 36.3 NAPR Monte vigenti, ma inserito nelle norme generali e con una graduazione a dipendenza della pendenza (v. schema allegato al rapporto di pianificazione). <b>Decidere con Municipio nuovo modello per definizione dei supplementi.</b></p> <p>Cpv. 3, supplemento per la formazione di giardini nuovo, in base a Linea guida RE. <b>Decidere con Municipio supplemento altezza 60 cm per formazione giardini accessibili su tetti piani.</b></p> <p>Il cpv. 4 riprende l'art. 20 NAPR Castel San Pietro vigenti</p> <p>Cpv. 5 RE nuova disposizione non prevista dalla Linea guida RE, che precisa le condizioni per non computare nell'altezza la profondità di una rampa, come riconosciuto dalla giurisprudenza.</p>
<p><b>Art. 10 Costruzioni accessorie</b></p> <p><sup>1</sup> Le costruzioni accessorie sono costruzioni prive di funzioni autonome ed indipendenti, poste al servizio di una costruzione principale, in rapporto di subordinazione alla medesima (per es. autorimesse, ripostigli, ecc.); per essere considerate tali esse devono inoltre rispettare i seguenti parametri:</p>	<p>Castel San Pietro</p> <p>Art. 19 Costruzioni accessorie</p> <p>Per costruzioni a carattere accessorio si intendono tutte quelle che non sono destinate ad abitazione o al lavoro, ma sono al servizio di una casa d'abitazione e non abbiano una funzione industriale, artigianale o commerciale. L'altezza misurata dal terreno sistemato non deve superare i ml 3,00 al colmo. Esse possono sorgere a confine, o a ml 1,50 (senza aperture).</p> <p>Monte - Casima -</p>	<p>La definizione di Costruzioni accessorie è contenuta negli artt. NAPR relativi le distanze. Campora e Monte fissano la lunghezza max facciata a m 6.00. È stato ripreso il modello di definizione e di regolamentazione della Linea guida RE e differen-</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>- altezza massima: m 3.00 alla gronda, m 4.00 al colmo, - lunghezza massima, riservate eventuali deroghe concesse dal Municipio per posteggi coperti non chiusi lateralmente: - m 9.00 nel territorio delle frazioni di Castel San Pietro - m 6.00 nel territorio delle frazioni di Campora, Monte e Casima.</p> <p><sup>2</sup> Le costruzioni accessorie non possono eccedere quanto è oggettivamente necessario per il servizio alla costruzione principale.</p>	<p>Campora -</p>	<p>ziando le dimensioni fra le diverse frazioni.</p>
<p><b>Art. 11 Costruzioni sotterranee</b></p> <p><sup>1</sup> Sono costruzioni sotterranee quelle che non emergono dal terreno sistemato o che emergono da esso al massimo su un solo lato.</p> <p><sup>2</sup> Le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo il 75% della superficie edificabile, a condizione che sia comunque garantita la necessaria percolazione delle acque meteoriche. Sono riservate diverse disposizioni di zona.</p>	<p>Castel San Pietro -</p> <p>Campora <b>Art. 13</b> Costruzioni interrato</p> <p>Le costruzioni interrato che non sporgono dal terreno devono rispettare le distanze dalle strade stabilite dalle linee di arretramento indicate sul piano del traffico.</p>	<p>Monte -</p> <p>Casima -</p> <p>Disposizione nuova in base a Linea guida RE.</p>
<p><b>Art. 12 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva</b></p> <p><sup>1</sup> Di principio, l'andamento naturale del terreno non può essere sostanzialmente modificato mediante opere di sistemazione esterna.</p> <p><sup>2</sup> Qualora si giustificasse per valorizzare la collocazione nello spazio dell'edificio o dell'impianto, segnatamente per assicurare altimetrie coordinate sul medesimo fondo o verso fondi contigui, il terreno può essere sistemato con la formazione di un terrapieno di altezza fino a m 1.50 dal terreno naturale. L'altezza del terrapieno viene computata nell'altezza di edifici sul medesimo fondo se distano da esso meno di m 3.00.</p> <p><sup>3</sup> La formazione dei terrapieni giusta il capoverso precedente può essere ottenuta mediante muri di sostegno dell'altezza massima di m 1.50 misurata dal terreno naturale e mediante muri di controriva dell'altezza massima di m 1.50 misurata dal terreno sistemato. L'altezza dei muri di sostegno viene computata nell'altezza di edifici o di altri muri di sostegno sul medesimo fondo, se distano fra loro meno di m 3.00; la distanza è misurata dal filo esterno del muro di sostegno.</p> <p><sup>4</sup> Le distanze minime dai confini giusta l'art. 8 cifra I non si applicano ai terrapieni e ai muri di sostegno e di controriva ai sensi della presente norma; le distanze minime fra edifici giusta l'art. 8 cifra II non si applicano ai muri di controriva. Verso strade e piazze, i muri di sostegno e controriva devono rispettare le distanze stabilite dall'art. 8 cifra III cpv. 1; il Municipio può autorizzare a titolo precario muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di arretramento, sempre che siano garantiti la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e un razionale servizio di spazzaneve; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale. È inoltre applicabile l'art. 13 cpv. 4.</p> <p><sup>5</sup> Il terreno non occupato da costruzioni principali e accessorie e da vie o piazzali d'accesso deve di principio essere mantenuto nella sua configurazione naturale, segnatamente essere sistemato a verde; non può essere pavimentato, nemmeno con elementi sagomati o grigliati.</p>	<p>Castel San Pietro -</p> <p>Campora -</p> <p>Monte <b>Art. 7</b> Modifica dell'aspetto fisico del terreno</p> <p>Casima -</p> <p>In generale lo stato fisico dei fondi non può essere alterato. Per qualsiasi modifica deve essere chiesta l'autorizzazione comunale, eventualmente il permesso cantonale per quei lavori che interessano le leggi cantonali del caso.</p>	<p>Disposizione nuova in base a Linea guida RE.</p> <p>Art. 7 Monte già contenuto in art. 12 RE cpv 1.</p>
<p><b>Art. 13 Opere e muri di cinta</b></p> <p><sup>1</sup> In assenza di muri di sostegno, e laddove non diversamente prescritto, i fondi possono essere delimitati:</p> <p>a) con la posa a confine di opere di cinta formate da elementi pieni, reti metalliche, inferriate, siepi verdi con un'altezza fino a m 2.00 dal terreno sistemato,</p> <p>b) con muri di cinta a confine con un'altezza massima di m 1.50</p>	<p>Castel San Pietro -</p> <p>Campora -</p>	<p>Monte -</p> <p>Casima -</p> <p>Disposizione nuova in base a Linea guida RE.</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>misurata dal terreno sistemato, che possono essere ulteriormente sormontati da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi, in modo che l'altezza complessiva non superi m 2.00.</p> <p><sup>2</sup> I muri di sostegno (art. 12 cpv. 3) possono essere sormontati da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi, in modo che l'altezza complessiva non superi m 2.00.</p> <p><sup>3</sup> Verso strade e piazze, le opere e i muri di cinta devono rispettare le linee di arretramento o di costruzione. Il Municipio può autorizzare a titolo precario opere e muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di arretramento, sempre che siano garantiti la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e un razionale servizio di spazzaneve; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.</p> <p><sup>4</sup> Il Municipio può imporre tutte le misure necessarie per la salvaguardia di visuali panoramiche e per garantire una sufficiente visuale per la circolazione stradale, come pure e segnatamente in prossimità di accessi veicolari, accessi pedonali (in entrata e in uscita) o curve; in particolare può essere imposta la riduzione delle altezze di cui ai capoversi precedenti. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti (VSS).</p>		
<p><b>Art. 14 Obbligo di manutenzione</b></p> <p><sup>1</sup> Ogni proprietario è tenuto ad assicurare la corretta manutenzione dei propri edifici e impianti, e di ogni altra opera, compreso il terreno annesso, in modo da non offendere il decoro e da non mettere in pericolo le persone, le cose e l'ambiente.</p> <p><sup>2</sup> Le siepi e le piante devono essere mantenute in modo da non nuocere alla circolazione stradale (cfr. art. 13 cpv. 4).</p> <p><sup>3</sup> In caso d'urgenza o di inadempienza, il Municipio procede mediante esecuzione sostitutiva a spese dell'obbligato.</p>	<p>Castel San Pietro -</p> <p>Monte -</p> <p>Campora Art. 31 Manutenzione dei terreni e dei manufatti</p> <p>1. Per i terreni non edificati inseriti nelle aree previste come edificabili dal Piano regolatore, i singoli proprietari dovranno provvedere alla manutenzione dei fondi e dei manufatti quali muri di recinzione e di sostegno. 2. Il Municipio può ordinare le opere di risanamento indispensabili. In caso di urgenza o di inadempimento vi provvede direttamente addebitando la spesa al proprietario.</p> <p>Casima -</p>	<p>Adattato a Linea guida RE.</p>
<p><b>Art. 15 Tinte</b></p> <p><sup>1</sup> Il tinteggio delle costruzioni deve permetterne un inserimento paesaggistico ordinato ed armonioso.</p> <p><sup>2</sup> Sono pertanto escluse le tinte che si discostano in modo marcato dai colori caratteristici della zona, come pure le tinte troppo vivaci o eccessivamente brillanti, sature ed intense. Sono per contro ammessi colori pastello, tenui, nelle cromie dei materiali locali, ossia tonalità fondate sull'impiego delle terre naturali (terre rosse, terre gialle, terre di Siena, terre ombra, terre verdi, ecc.) o della pietra (grigi).</p> <p><sup>3</sup> I colori (facciate, gronda, serramenti, inferriate,...) devono essere approvati da Municipio, che può concedere deroghe per eccezioni motivate da uno specifico concetto architettonico.</p>	<p>Castel San Pietro -</p> <p>Monte -</p> <p>Campora -</p> <p>Casima -</p>	<p>Disposizione nuova in base a Linea guida RE.</p>
<p><b>Art. 16 Edifici in pendio articolati sulla verticale</b></p> <p>Edifici in pendio articolati sulla verticale ("a gradoni") sono vietati.</p>	<p>Castel San Pietro -</p> <p>Monte -</p> <p>Campora -</p> <p>Casima -</p>	<p>Si opta per il divieto; è una tipologia che a Castel San Pietro comunque non si presta, sia per la morfologia del terreno, sia per la struttura fondiaria esistente</p>
<p><b>Art. 17 Fondi a cavallo di due zone</b></p> <p>Per fondi a cavallo di due zone vale la regolamentazione delle zone con superficie preponderante. Tuttavia gli indici di occupazione e di sfruttamento si calcolano in modo proporzionale.</p>	<p>Castel San Pietro Art. 23 Fondi a cavallo di due zone</p> <p>Per fondi a cavallo di due zone vale la regolamentazione della zona con superficie preponderante. Tuttavia gli indici di occupazione e di sfruttamento si calcolano in modo proporzionale.</p>	<p>Ripreso da NAPR Castello art. 23 ed esteso a tutto il nuovo comprensorio comunale.</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p><b>Art. 18 Costruzioni prefabbricate</b></p> <p>In tutto il comprensorio delle frazioni di Campora, Monte e Casima non è ammessa la costruzione o la posa di prefabbricati industriali di legno o di altro materiale (baracche, depositi d'attrezzi agricoli, ...) che non corrispondono alle caratteristiche tradizionali.</p>	<p>Castel San Pietro -</p> <p>Campora -</p>	<p>Ripreso da NAPR Monte previgenti ed esteso a tutto il comprensorio della sponda destra della valle di Muggio.</p>
<p><b>Art. 19 Appoggio delle costruzioni</b></p> <p><sup>1</sup> In tutto il comprensorio delle frazioni di Campora, Monte e Casima qualsiasi tipo di edificio deve appoggiare su una base in muratura piena. Sono quindi escluse, in particolare, costruzioni appoggiate su pilastri, "pilotti" o altro, o costruzioni in legno.</p> <p><sup>2</sup> Tettoie e pensiline dovranno riprendere materiali tradizionali (legno con ceppi e piode, ferro e vetro) ed inserirsi armoniosamente nel contesto</p>	<p>Castel San Pietro -</p> <p>Campora -</p>	<p>Ripreso da NAPR Monte previgenti ed esteso a tutto il comprensorio della sponda destra della valle di Muggio.</p>
<p>Artt. NAPR non ripresi</p> <p><b>Castel San Pietro</b> <u>Art. 7</u> Siti e paesaggi pittoreschi</p> <p><u>Art. 9</u> Aspetto estetico e inserimento</p> <p><b>Campora</b> <u>Art. 6</u> Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone</p>	<p>1. I siti e i paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano scala 1:5000 stabilito dal Consiglio di Stato.</p> <p>2. Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi e da non deturpare i paesaggi pittoreschi.</p> <p>Le costruzioni e gli impianti dovranno essere perfettamente inserite nell'aspetto paesaggistico della zona e in ossequio ai principi pianificatori prescritti dall'art. 3 LPT.</p> <p>1. I siti e i paesaggi pittoreschi e i punti di vista protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano in scala 1:5'000 stabilito dal Consiglio di Stato.</p> <p>2. Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi.</p>	<p>Non più attuali. Artt NAPR già regolamentati dagli artt. 92 e ss. LST.</p>
<p><b>Castel San Pietro</b> <u>Art. 22</u> Frazionamento dei fondi</p>	<p>1. I fondi non possono essere frazionati in modo da eludere le norme di P.R., in particolare le norme concernenti l'indice di sfruttamento e di occupazione.</p> <p>2. In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati a carico delle nuove particelle nella misura in cui gli stessi eccedono il limite consentito.</p>	<p>La materia è già regolamentata dagli artt. 37 e ss. LE.</p>
<p><b>Campora</b> <u>Art. 11</u> Frazionamento dei fondi</p>	<p>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 che provvederà a farne menzione nel registro degli indici.</p>	
<p><b>Castel San Pietro</b> <u>Art. 17</u> Modifiche di costruzioni esistenti in zone edificabili</p>	<p>1. Costruzioni esistenti, non soggette a vincolo di P.R. (linea di arretramento, contiguità, ecc.) possono essere riattate nel rispetto della volumetria esistente e dei parametri di zona.</p> <p>2. Aggiunte o sopraelevazioni sono concesse unicamente nel rispetto delle norme di zona.</p> <p>3. Per costruzioni soggette a vincolo di P.R. sono autorizzate unicamente le opere di ordinaria manutenzione, altrimenti l'ente pubblico provvederà all'esproprio necessario.</p>	<p>Le norme di zona disciplinano quanto esposto.</p>
<p>Castel San Pietro</p>	<p>Monte <u>Art. 17</u> Costruzioni prefabbricate</p> <p>Monte <u>Art. 18</u> Appoggio delle costruzioni</p> <p>Casima -</p> <p>Monte <u>Art. 6</u> Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone</p> <p>Casima <u>Art. 6</u> Siti e paesaggi pittoreschi dal Cantone</p> <p>Monte <u>Art. 12</u> Frazionamento dei fondi</p>	<p>L'art. 27 LE regola già quanto esposto;</p>



Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
	<p><b>Art. 25</b> <b>Piazzali da gioco</b></p> <p>1. Per le abitazioni con più di 4 appartamenti un'area unica, pari ad almeno il 20% della SUL, deve essere destinata a parco da gioco per bambini. Se la creazione di aree da gioco private risulta oggettivamente impossibile, il proprietario è tenuto a corrispondere al Comune un contributo da destinare alla formazione di aree di svago pubbliche.</p> <p>2. I proprietari di fondi limitrofi possono destinare un'area di comune interesse a parco da gioco per bambini, la cui superficie può essere ridotta al 15% della SUL totale. In questo caso, il vincolo "area destinata al gioco dei bambini" dovrà essere iscritta al R.F.</p> <p>3. Questa norma non è applicabile per i nuclei.</p> <p><b>Castel San Pietro</b></p> <p><b>Art. 28</b> <b>Campeggi, roulotte, mobil homes, ecc.</b></p> <p>Su tutto il territorio comunale è vietata la posa, a scopo di campeggio e di residenza, di case prefabbricate trainabili tipo roulotte, mobil homes, ecc. Per eventuali campeggi di durata limitata il Municipio rilascerà permessi caso per caso, purché:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la rispettiva ubicazione non contrasti con le finalità del P.R.;</li> <li>siano assicurati gli allacciamenti all'acquedotto e alla fognatura, alla rete stradale.</li> </ul> <p>È riservata la legislazione cantonale sui campeggi.</p> <p><b>Campora</b></p> <p><b>Art. 32</b> <b>Roulotte, Mobil-homes</b></p> <p>Su tutto il territorio comunale è vietata la posa di case prefabbricate trainabili tipo mobil-homes, roulotte o simili.</p> <p><b>Castel San Pietro</b></p> <p><b>Art. 44</b> <b>Estrazione di materiale</b></p> <p>Su tutto il comprensorio del Comune sottoposto al piano regolatore comunale è vietata l'estrazione a carattere industriale di materiali. Le cave in attività potranno essere sfruttate in conformità dei piani già approvati.</p> <p><b>Art. 45</b> <b>Deposito di materiale</b></p> <p>Sul territorio, nonché nel sottosuolo del Comune è vietata ogni attività in contrasto con i principi della tutela dell'ambiente o costituente pericolo per persone o cose. In particolare, nelle gallerie e nelle cavità sotterranee è vietata ogni attività inquinante, fra cui quella di produzione o di deposito di sostanze nocive, di deposito di scorie di ogni genere, di carburante e di ogni altro materiale che provochino fermentazione o combustione.</p> <p><b>Campora</b></p> <p><b>Art. 30</b> <b>Depositi di rifiuti vari</b></p> <p>1. Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere salvo nelle zone appositamente riservate dal Municipio, d'intesa con le Autorità cantonali competenti, o in quelle identificate da una pianificazione di ordine superiore.</p> <p>2. L'esecuzione di depositi o la formazione di discariche è soggetta al permesso di costruzione giusta gli art. 39 LE e 34 RALE.</p> <p><b>Casima</b></p> <p><b>Art. 23</b> <b>Roulotte, "mobil-homes"</b></p> <p>Su tutto il territorio comunale è vietata la posa di case prefabbricate trainabili tipo "mobil-homes", roulotte o simili.</p> <p><b>Casima</b></p> <p><b>Art. 22</b> <b>Depositi</b></p> <p>Su tutto il comprensorio comunale (fatta eccezione per le aree appositamente riservate allo scopo dal Municipio, d'intesa con le Autorità cantonali competenti) sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere.</p> <p><b>Casima</b></p> <p><b>Art. 29</b> <b>Compendio dello stato d'urbanizzazione</b></p> <p>I documenti del Compendio dello stato d'urbanizzazione (doc. 6 nell'incarto) forniscono le indicazioni fondamentali sullo stato attuale dell'urbanizzazione dei fondi edificabili del Comune.</p> <p><b>Monte</b></p> <p><b>Art. 16</b> <b>Coperture dei tetti</b></p> <p>In tutto il comprensorio comunali i tetti devono essere coperti con materiali (tegole, coppi) di colore rosso, eventualmente con coppi vecchi.</p> <p>Eventuali strati sottostanti (di Eternit ondulata o altro materiale) sono da arretrare in gronda (= posare il "coppo canale") e mascherare lateralmente. Sono ammessi anche tetti in piode di scisto calcareo eseguiti secondo le tecniche tradizionali della Valle di Muggio.</p> <p>I tetti ad una falda devono essere paralleli al terreno. Quelli a due o più falde avranno una pendenza compresa fra il 30% ed il 40%.</p> <p><b>Art. 50</b> <b>Procedure da seguire per impianti particolari</b></p> <p>Nella zona edificabile la posa di parabole per la ricezione dei programmi televisivi o per impianti rice-trasmittenti per la radio o la TV è soggetta alla procedura della notifica di costruzione. All'esterno è soggetta alla procedura ordinaria.</p> <p>Lo stesso vale per i collettori solari, le cellule fotovoltaiche o simili.</p>	<p>con la differenza che è applicato per 5 appartamenti e senza SUL minima. Si opta per l'adeguamento alla LE.</p> <p>Già regolamentato dagli artt. 2 e 3 dalla Legge sui campeggi.</p> <p>Depositi già esclusi con le disposizioni su sistemazione del terreno dell'art. 41 LE. Estrazioni e discariche possono essere previste solo in zone specificatamente destinate.</p> <p>Regolamentato da art. 44 RLST.</p> <p>Va previsto nelle specifiche normative di zona</p> <p>Disposizioni sulle coperture dei tetti stabilite nelle rispettive norme di zona</p> <p>Le procedure di licenza edilizia da seguire per i diversi impianti (art. 50 NAPR previgenti Monte) sono già stabiliti nella LE e nel RLE.</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p style="text-align: center;"><b>CAPITOLO III NORME PARTICOLARI</b></p> <p style="text-align: center;"><b>SEZIONE I – PIANO DELLE ZONE</b></p> <p><b>Art. 20 Elementi del piano delle zone</b></p> <p><sup>1</sup> Il piano delle zone suddivide il territorio comunale in zone d'utilizzazione e delimita il perimetro della zona edificabile.</p> <p><sup>2</sup> Esso dispone inoltre vincoli, in particolare urbanistici, di protezione della natura, dei beni culturali e del paesaggio.</p> <p><sup>3</sup> Il piano delle zone riprende, a titolo orientativo, i comprensori disciplinati da altri strumenti adottati sulla base della legislazione federale e cantonale.</p>	<p><b>Castel San Pietro</b></p> <p><u>Art. 5</u> Ripartizione del territorio in zone</p> <p>Il territorio giurisdizionale di Castel San Pietro è suddiviso nelle seguenti zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- area forestale (indicativa)</li> <li>- zone edificabili</li> <li>- zone di densificazione</li> <li>- zone di mantenimento</li> <li>- zona per attrezzatura ed edifici di interesse pubblico</li> <li>- zone di protezione della natura e dei monumenti</li> <li>- zona agricola</li> <li>- territorio senza destinazione specifica</li> <li>- zone pericolose</li> <li>- zone di interesse archeologico</li> </ul> <p><u>Art. 49</u> Zone edificabili</p> <p><b>Campora</b></p> <p><b>Art. 33</b> Finalità e zone edificabili</p> <p>1. Il piano delle zone stabilisce la divisione del territorio in zone edificabili, ne precisa i caratteri, le tipologie delle costruzioni e i requisiti e vincoli pianificatori.</p> <p>2. Il territorio giurisdizionale di Caneggio è suddiviso nelle seguenti zone edificabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zona del nucleo di villaggio (Campora) NV2</li> <li>- zona per residenze primarie (Campora) Rp2</li> </ul>	<p>Adattato a Linea guida RE.</p>
<p style="text-align: center;"><b>ZONE DI UTILIZZAZIONE</b></p> <p><b>Art. 21 Zona estensiva per l'abitazione AbE</b></p> <p><sup>1</sup> La zona estensiva per l'abitazione AbE è destinata esclusivamente all'abitazione.</p> <p><sup>2</sup> Sono consentite costruzioni ad uso abitativo o ad attività di servizio alla funzione abitativa, le cui immissioni non siano diverse da quelle determinate dall'abitare (es. negozi ed esercizi pubblici di quartiere).</p> <p><sup>3</sup> Valgono le seguenti norme particolari:</p> <p>1. Parametri edificatori:</p> <p>a) indice di sfruttamento massimo: 0.6</p> <p>b) indice di occupazione massimo: 35%</p> <p>c) altezza massima: m 8.50 alla gronda, m 10.50 al colmo,</p> <p>d) distanza da confine: m 3.00</p> <p>2. Disposizioni particolari:</p> <p>a) la facciata nord delle costruzioni che verranno costruite a valle della vecchia stradina del nucleo di Monte (mapp. 21) non potrà avere un'altezza alla gronda superiore a m 3.50 (misurata a partire dalla strada stessa),</p> <p>b) il colmo delle costruzioni che sorgeranno sulle particelle mapp.i 191 e 192 non potrà superare la quota del muro che delimita il sagrato,</p> <p>c) le costruzioni che sorgeranno sui terreni a ovest del nucleo di Monte devono rimanere all'interno della linea di m 10.0 di distanza dal ciglio della vecchia strada,</p> <p>d) i muri di sostegno delle balze esistenti devono essere conser-</p>	<p><b>Castel San Pietro</b></p> <p>-</p> <p><b>Campora</b></p> <p>-</p> <p><b>Monte</b></p> <p><u>Art. 36</u> Zona residenziale (ZR)</p> <p>36.1 Comprensorio. La Zona residenziale (ZR) è indicata in colore arancio chiaro.</p> <p>36.2 La zona ZR a valle del nucleo è inclusa e soggetta a Piano di quartiere obbligatorio comprendente la zona EC. Le modalità d'intervento sono regolate dai disposti dell'art. 37 cpv 3.</p> <p>36.3 Modalità d'intervento.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i.s.:0,6;</li> <li>- altezza massima: <ul style="list-style-type: none"> <li>- alla gronda 8.50 m;</li> <li>- al colmo 10.50 m;</li> <li>- abbuoni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- se il fondo ha una pendenza superiore al 50% l'altezza della facciata a valle può essere aumentata di 2.00 m.</li> <li>- I muri di sostegno delle balze esistenti non vengono computati nell'altezza se vengono conservati nell'estensione (lunghezza) e nella tipologia (pietrame "a secco") attuali;</li> <li>- la facciata nord delle costruzioni che verranno costruite a valle della vecchia stradina del NV (part. n° 21) non potrà avere un'altezza alla gronda superiore a 3.50 m (misurata a partire dalla strada stessa);</li> <li>- il colmo del tetto delle costruzioni che sorgeranno sulle particelle n° 191 e 192 non potrà superare la quota del muro che delimita il sagrato;</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- distanze: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3.00 m dal confine con i privati;</li> <li>- dalle strade: vedi art. 10.51 e 34.7, cpv IV</li> </ul> </li> <li>- allineamenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- le costruzioni che sorgeranno sui terreni a ovest del NV devono rimanere all'interno della linea di 10 m di distanza dal ciglio della vecchia strada.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Adattamento formale ai contenuti della Linea guida RE; contenuti della ZR di Monte (art. 36 NAPR).</p> <p>I fondi soggetti a PQ obbligatorio e le relative disposizioni sono riportate all'art. 40 RE.</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>vati nell'estensione (lunghezza) e nella tipologia originale (pietrame "a secco"),</p> <p>e) opere di recinzione, di pavimentazione e piantagioni devono inserirsi correttamente nel contesto ambientale;</p> <p>f) per le piantagioni sono da privilegiare le specie indigene.</p> <p>3. Grado di sensibilità al rumore: II.</p> <p><b>Art. 22 Zona estensiva per l'abitazione speciale AbEp</b></p> <p><sup>1</sup> La zona estensiva per l'abitazione speciale AbEp è destinata esclusivamente all'abitazione primaria; sono pertanto escluse le case di vacanza e le abitazioni secondarie.</p> <p><sup>2</sup> Sono consentite costruzioni ad uso abitativo o ad attività di servizio alla funzione abitativa, le cui immissioni non siano diverse da quelle determinate dall'abitare (es. negozi ed esercizi pubblici di quartiere).</p> <p><sup>3</sup> Valgono le seguenti norme particolari:</p> <p>1. Comparto A (Campora-Campanèla):</p> <p>a) superficie utile lorda massima: mq 800.00</p> <p>b) superficie edificata massima: mq 350</p> <p>c) altezza massima dell'edificio: m 9.00</p> <p>d) disposizioni particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'edificazione è ammessa solo sul margine est del comparto, all'interno dell'area non vincolata come spazio libero;</li> <li>- per il comparto è richiesta la presentazione di un progetto globale di edificazione.</li> </ul> <p>2. Comparto B (Campora-Marùn)</p> <p>a) superficie utile lorda massima: mq 200.00</p> <p>b) superficie edificata massima: mq 80</p> <p>c) altezza massima dell'edificio: m 9.00</p> <p>d) disposizioni particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obbligo di allineamento dell'edificio con il confine della strada a valle della particella.</li> </ul> <p>3. Comparto C (Casima)</p> <p>a) altezza degli edifici: m 10.50 massima m 7.50 minima,</p> <p>b) distanze minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- m 3.00 o in contiguità verso un edificio senza aperture</li> <li>- m 4.00 verso un edificio con aperture;</li> </ul> <p>c) disposizioni particolari</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le nuove edificazioni devono essere disposte parallelamente o perpendicolarmente alla pendenza del terreno</li> <li>- l'altezza degli edifici è misurata alla gronda sul prospetto a valle della costruzione</li> </ul> <p>4. Comparto D (Casima-Campagna), vincolato PQ:</p> <p>a) il comparto E è soggetto a piano di quartiere (PQ) obbligatorio secondo gli artt. 54 e 55 LST; le modalità d'intervento sono riportate all'art. 40 del presente Regolamento;</p> <p>b) per il resto valgono le stesse norme edificatorie come per il comparto C.</p> <p>5. Per tutti i comparti, tenuto conto del particolare contesto territoriale, valgono inoltre le seguenti disposizioni:</p> <p>a) l'edificazione e la sistemazione esterna devono risultare qualificati, privilegiando volumetrie compatte ed inserirsi corretta-</p>	<p>Castel San Pietro</p> <p>-</p> <p>Campora</p> <p><b>Art. 38</b> Rp2 Zona per residenze primarie (Campora)</p> <p>1. Comprensorio La zona definita Rp2 comprende l'area indicata sul Piano in colore rosa.</p> <p>2. Finalità Per questa zona il Piano regolatore ha come finalità l'insediamento di nuove residenze primarie; sono pertanto escluse le case di vacanza e le residenze secondarie. L'edificazione e la sistemazione esterna devono correttamente inserirsi dal punto di vista formale e dell'uso di materiali, nel contesto del nucleo di Campora per il quale il PR propugna la salvaguardia delle caratteristiche ambientali.</p> <p>3. Modalità d'intervento L'edificabilità della zona Rp2 è ammessa solo all'interno dei comparti A e B indicati sul piano di dettaglio 1:1'000. Il comparto A si situa sul margine Est, all'interno del fmn. 294 e il comparto B è definito dalle linee di arretramento riportate nel piano.</p> <p><b>Comparto A</b> superficie utile lorda massima: m<sup>2</sup> 200 superficie edificata massima: m<sup>2</sup> 80 altezza massima dell'edificio: m 9.00 obbligo di allineamento dell'edificio con il confine della strada a valle della particella; non è ammessa la formazione di posteggi o autorimesse.</p> <p><b>Comparto B</b> superficie utile lorda massima: m<sup>2</sup> 800 superficie edificata massima: m<sup>2</sup> 350 altezza massima dell'edificio: m 9.00</p> <p>Per il comparto è richiesta la presentazione di un progetto globale di edificazione.</p> <p>4. Tetto È prescritta la copertura con tetto a falde. La linea di colmo deve essere parallela alle curve di livello del terreno.</p> <p>pendenza minima: 30 % pendenza massima: 40 % materiale di copertura: tegole laterizie piane di colore rosso</p> <p>5. Appoggio della costruzione È escluso l'appoggio della costruzione su pilastri tipo palafitta.</p> <p>Monte</p> <p>-</p> <p>Casima</p> <p><b>Art. 27</b> CN (Zona di completazione del nucleo)</p> <p>1) Comprensorio. La zona CN si estende sul comprensorio terrazzato ubicato ad est dell'agglomerato tradizionale, ed è indicata sul PR in colore arancione.</p> <p>2) Finalità. Per questa zona il PR ha come obiettivo l'insediamento di nuove abitazioni primarie, in modo da favorire il mantenimento della popolazione del Comune. Tenuto conto del particolare contesto territoriale l'edificazione dovrà risultare qualificata dal punto di vista del suo inserimento ambientale e dell'espressione formale, privilegiando volumetrie compatte che richiamano i rapporti spaziali presenti nel nucleo originario.</p> <p>3) Disposizioni edilizie. Le nuove edificazioni devono essere disposte parallelamente o perpendicolarmente alla pendenza del terreno.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Altezza massima degli edifici: ml 10.50</li> <li>- Altezza minima degli edifici (misurata sul prospetto a valle della costruzione): ml 7.50</li> <li>- Tetto a falde, con pendenza compresa tra il 30% ed il 40%. Materiale di copertura ammesso: tegole laterizie piane di colore rosso, tipo margliesi.</li> <li>- Distanze minime: verso un edificio senza aperture: ml 3.00 o in contiguità verso un edificio con aperture: ml 4.00</li> </ul> <p>4)<sup>12</sup> Comparto con obbligo di piano di quartiere.</p> <p>...</p> <p>5) Sistemazione esterna. La sistemazione del terreno attorno alle costruzioni deve rispettare - nei limiti del possibile - il profilo naturale e l'esistente andamento dei terrazzamenti. Opere di recinzione, di pavimentazione e piantagioni devono inserirsi correttamente nel contesto ambientale. Per le piantagioni sono da privilegiare le specie indigene.</p>	<p>Vincolo piantagioni specie indigene giustificato dal contesto di valle.</p> <p>La zona AbEp riprende i contenuti delle rispettive zone e artt. NAPR previgenti delle sezioni di Monte (art.38) e di Casima (art. 27) suddividendola in comparti.</p> <p>I requisiti del PQ sono specificati all'art. 40.</p>



Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>mente, dal punto di vista formale e dall'uso di materiali, nel contesto del nucleo di appartenenza;</p> <p>b) il tetto deve essere a falde con pendenza compresa tra il 30% ed il 40%, in tegole laterizie di colore rosso tipo marsigliesi; la linea di colmo deve essere parallela alle curve di livello del terreno;</p> <p>c) la sistemazione del terreno attorno alle costruzioni deve rispettare – nel limite del possibile – il profilo naturale e l'esistente andamento dei terrazzi;</p> <p>d) opere di recinzione, di pavimentazione e piantagioni devono inserirsi correttamente nel contesto ambientale;</p> <p>e) per le piantagioni sono da privilegiare le specie indigene.</p> <p>6. Grado di sensibilità al rumore: II.</p> <p><b>Art. 23 Zona intensiva per l'abitazione Abl 2</b></p> <p><sup>1</sup> La zona intensiva per l'abitazione Abl 2 è destinata in primo luogo all'abitazione.</p> <p><sup>2</sup> Sono consentite costruzioni:</p> <p>a) ad uso abitativo o</p> <p>b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.</p> <p><sup>4</sup> Valgono le seguenti norme particolari:</p> <p>1. Parametri edificatori:</p> <p>a) indice di sfruttamento massimo: 0.5</p> <p>b) indice di occupazione massimo: 35%</p> <p>c) altezza massima: m 7.50 alla gronda, m 9.50 al colmo</p> <p>d) distanza da confine: m 3.00</p> <p>2. Disposizioni particolari:</p> <p>a) sono ammessi i tetti piani,</p> <p>b) nel caso di tetto a falde, esso deve avere una pendenza compresa tra il 30% e il 40%, in tegole o coppi,</p> <p>c) la SUL destinata ad attività commerciali o artigianali non potrà superare il 30% dell'indice di sfruttamento massimo,</p> <p>d) l'edificabilità del mapp. 1850 potrà essere concessa unicamente previa perizia geotecnica della stabilità generale della zona.</p> <p>3. Grado di sensibilità al rumore: II.</p>	<p>Castel San Pietro</p> <p>Art. 53 Zona R2 Residenziale a due piani</p> <p>Sono ammesse le costruzioni residenziali, commerciali e aziende non moleste. In questa zona i fabbricati non potranno avere più di 2 piani abitabili.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• altezza massima alla gronda: ml 7.50</li> <li>• altezza massima al colmo degli edifici: ml 9.50</li> <li>• indice di occupazione massimo: 35%</li> <li>• indice di sfruttamento massimo: 0.5</li> <li>• distanza minima da confine: ml 3.00 per lunghezza di facciata fino a ml 18.00</li> <li>• il tetto a falde deve avere una pendenza compresa tra il 30% e il 40%</li> <li>• materiale di copertura: tegole o coppi</li> <li>• sono ammessi i tetti piani</li> <li>• distanza minima tra edifici sul medesimo fondo = media delle altezze: minimo ml 6.00</li> </ul> <p>L'edificabilità sul fondo al mappale nr. 1850 potrà essere concessa unicamente previa perizia geotecnica della stabilità generale della zona. Sono proibite le attività poco moleste e moleste. Alla zona viene attribuito il grado di sensibilità II.</p> <p>Art. 59 Aziende non moleste in zone residenziali</p> <p>Nelle zone residenziali R2, R3 e R4 la superficie utile lorda SUL destinata ad attività commerciali o artigianali non moleste non potrà superare il 30% dell'indice di sfruttamento fissato dai parametri di zona.</p> <p>Art. 57 Zona di densificazione (ZD)</p> <p>Le zone di densificazione permettono l'edificazione su particelle inserite tra altre già edificate, fuori zona edificabile, ma già urbanizzate nel rispetto della fisionomia ambientale, senza compromettere le zone agricole confinanti. I parametri delle nuove costruzioni saranno quelli della zona R2. L'onere di eventuali infrastrutture mancanti andrà a carico degli interessati In queste zone sono concesse unicamente residenze primarie. Alla zona viene attribuito il grado di sensibilità II.</p> <p>Campora</p>	<p>Vincolo piantagioni specie indigene giustificato dal contesto di valle.</p> <p>La forma del nuovo articolo è armonizzata a quella delle Linea guida RE, integrandovi i contenuti degli art. 53 NAPR previgenti Castello (zona R2).</p> <p>La zona di densificazione ZD art. 57 NAPR Castello previgenti viene attribuita alla zona Abl 2 (R2). La destinazione delle abitazioni è riportata all'art. 42 RE.</p> <p>È stato stralciato il riferimento al numero di piani, come da Linea guida RE.</p> <p>La distanza tra edifici applicabile anche sul medesimo fondo è regolamentata all'art. 8 RE cfr. II.</p>
<p><b>Art. 24 Zona intensiva per l'abitazione Abl 3</b></p> <p><sup>1</sup> La zona intensiva per l'abitazione Abl 3 è destinata in primo luogo all'abitazione.</p> <p><sup>2</sup> Sono consentite costruzioni:</p> <p>a) ad uso abitativo o</p> <p>b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.</p> <p><sup>3</sup> Valgono le seguenti norme particolari:</p> <p>1. Parametri edificatori:</p> <p>a) indice di sfruttamento massimo: 0.7</p> <p>b) indice di occupazione massimo: 30%</p>	<p>Castel San Pietro</p> <p>Art. 54 Zona R3 Residenziale a tre piani</p> <p>Sono ammesse le costruzioni residenziali, commerciali e aziende non moleste. In questa zona i fabbricati non potranno avere più di 3 piani abitabili.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• altezza massima alla gronda: ml 10.20</li> <li>• altezza massima al colmo degli edifici: ml 12.20</li> <li>• indice di occupazione massimo: 30%</li> <li>• indice di sfruttamento massimo: 0.7</li> <li>• distanza minima da confine: ml 4.00 per lunghezza di facciata fino a ml 20.00</li> <li>• abbuono per negozi ed esercizi pubblici: I.S. = 0.05 I.O. = 5%</li> <li>• il tetto a falde deve avere una pendenza compresa tra il 30% e il 40%</li> <li>• materiale di copertura: tegole o coppi</li> <li>• sono ammessi i tetti piani</li> <li>• distanza minima tra edifici sul medesimo fondo = media delle altezze: minimo ml 8.00</li> </ul> <p>Sono proibite le attività poco moleste e moleste. Alla zona viene attribuito il grado di sensibilità II.</p>	<p>La forma del nuovo articolo è armonizzata a quella delle Linea guida RE, integrandovi i contenuti degli art. 54 NAPR previgenti Castello (zona R3).</p> <p>È stato stralciato il riferimento al numero di piani, come da Linea guida RE.</p> <p>La distanza tra edifici applicabile anche sul me-</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>c) altezza massima: m 10.20 alla gronda, m 12.20 al colmo,</p> <p>d) distanza da confine: m 4.00</p> <p>2. Disposizioni particolari:</p> <p>a) per negozi ed esercizi pubblici è concesso un supplemento all'indice di sfruttamento del 0.05,</p> <p>b) sono ammessi i tetti piani,</p> <p>c) nel caso di tetto a falde, esso deve avere una pendenza compresa tra il 30% e il 40%, in tegole o coppi.</p> <p>3. Grado di sensibilità al rumore: II.</p>	<p>Art. 59 Aziende non moleste in zone residenziali</p> <p>Nelle zone residenziali R<sub>2</sub>, R<sub>3</sub> e R<sub>4</sub> la superficie utile lorda SUL destinata ad attività commerciali o artigianali non moleste non potrà superare il 30% dell'indice di sfruttamento fissato dai parametri di zona.</p> <p>Campora -</p>	<p>desimo fondo è regolamentata all'art. 8 RE cfr. II.</p>
<p><b>Art. 25 Zona intensiva per l'abitazione Abl 4</b></p> <p><sup>1</sup> La zona intensiva per l'abitazione Abl 4 è destinata in primo luogo all'abitazione.</p> <p><sup>2</sup> Sono consentite costruzioni:</p> <p>a) ad uso abitativo o</p> <p>b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.</p> <p><sup>4</sup> Valgono le seguenti norme particolari:</p> <p>1. Parametri edificatori:</p> <p>a) indice di sfruttamento massimo: 1.0 + 0.05 per negozi ed esercizi pubblici</p> <p>b) indice di occupazione massimo: 30% + 10% per negozi ed esercizi pubblici</p> <p>c) altezza massima: m 14.00 alla gronda m 16.00 al colmo</p> <p>d) distanza da confine: m 5.50</p> <p>2. Disposizioni particolari:</p> <p>a) sono ammessi i tetti piani,</p> <p>b) nel caso di tetto a falde, esso deve avere una pendenza compresa tra il 30% e il 40%, in tegole o coppi.</p> <p>3. Grado di sensibilità al rumore: II.</p>	<p>Castel San Pietro</p> <p>Art. 55 Zona R<sub>4</sub> Residenziale a quattro piani</p> <p>Sono ammesse le costruzioni residenziali, commerciali e aziende non moleste. In questa zona i fabbricati non potranno avere più di 4 piani abitabili.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* altezza massima alla gronda: ml 14,00</li> <li>* altezza massima al colmo degli edifici: ml 16,00</li> <li>* indice di occupazione massimo: 30%</li> </ul> <p>* indice di sfruttamento massimo: 1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* distanza minima da confine: ml 5,50 per lunghezza di facciata fino a ml 24,00</li> <li>* abbuono per negozi ed esercizi pubblici: i.s. = 0,1 i.o. = 10%</li> <li>* materiale di copertura: tegole o coppi</li> <li>* sono ammessi i tetti piani</li> <li>* distanza minima tra edifici sul medesimo fondo = media delle altezze: minimo ml 11,00</li> </ul> <p>Sono proibite le attività poco moleste e moleste. Alla zona viene attribuito il grado di sensibilità II.</p> <p>Monte -</p> <p>Casima -</p> <p>Art. 59 Aziende non moleste in zone residenziali</p> <p>Nelle zone residenziali R<sub>2</sub>, R<sub>3</sub> e R<sub>4</sub> la superficie utile lorda SUL destinata ad attività commerciali o artigianali non moleste non potrà superare il 30% dell'indice di sfruttamento fissato dai parametri di zona.</p> <p>Campora -</p>	<p>La forma del nuovo articolo è armonizzata a quella delle Linea guida RE, integrandovi i contenuti degli art. 55 NAPR previgenti Castello (zona R4).</p> <p>È stato stralciato il riferimento al numero di pian, come da Linea guida RE.</p> <p>La distanza tra edifici applicabile anche sul medesimo fondo è regolamentata all'art. 8 RE cfr. II.</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti																
<p><b>Art. 26 Zona di conservazione del nucleo NV</b></p> <p><i>I. Delimitazione e destinazioni ammesse</i></p> <p><sup>1</sup> La zona di conservazione del nucleo NV comprende gli insediamenti che per la qualità della loro struttura edilizia risalente storicamente al passato, composta dal complesso degli edifici tradizionali e delle relative aree libere di correlazione (giardini, orti, spazi liberi di contorno), sono riconoscibili come nuclei abitativi originari del Comune e delle sue frazioni e deve essere conservato nella loro sostanza edilizia esistente.</p> <p><sup>2</sup> Essi sono:</p> <table border="0"> <tr><td>NV1</td><td>Castello-Fontana</td></tr> <tr><td>NV2</td><td>Corteglia</td></tr> <tr><td>NV3</td><td>Gorla</td></tr> <tr><td>NV4</td><td>Al Ponte</td></tr> <tr><td>NV5</td><td>Obino</td></tr> <tr><td>NV6</td><td>Campora</td></tr> <tr><td>NV7</td><td>Monte</td></tr> <tr><td>NV8</td><td>Casima.</td></tr> </table> <p><sup>3</sup> La zona NV è destinata in primo luogo all'abitazione; nelle zone NV6, NV7 e NV8 le abitazioni devono essere primarie, riservate le eccezioni contemplate all'art. 42, cpv. 3; sono pure ammesse attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.</p> <p><sup>4</sup> La zona NV configura, al contempo, una zona di protezione ai sensi dell'art. 17 LPT.</p> <p><i>II. Interventi edilizi ammessi</i></p> <p>Le seguenti norme, che disciplinano gli interventi edilizi nella zona di conservazione del nucleo, hanno per scopo la tutela, la conservazione e la valorizzazione degli insediamenti nella loro interezza, in particolare dei suoi valori architettonici e spaziali.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sono ammessi interventi di riattamento e trasformazione non sostanziale degli edifici esistenti, a condizione che ne vengano rispettati il carattere architettonico, la volumetria e le altezze. Devono in particolare essere mantenute o, a dipendenza dell'entità dell'intervento, ripristinate le caratteristiche originarie dell'edificio, segnatamente delle facciate (aperture, balconi, loggiati, portali, androni), e la forma del tetto. Di principio non sono ammessi ampliamenti né sopraelevazioni. Eventuali deroghe possono essere concesse dal Municipio, nel caso in cui tali interventi si rivelino oggettivamente necessari per la conservazione o l'utilizzazione dell'edificio; detti interventi devono in ogni caso inserirsi armoniosamente nel tessuto edilizio, conformarsi alle tipologie architettoniche del nucleo e, per le sopraelevazioni, alle altezze degli edifici contigui.</li> <li>2. Per gli edifici privi di elementi di valore storico-architettonico sono ammessi interventi di riattamento e trasformazione, come pure la ricostruzione. Gli interventi devono inserirsi armoniosamente nel tessuto edilizio e conformarsi alle tipologie architettoniche del nucleo. Sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni, soggetti alle medesime prescrizioni del paragrafo precedente, nella misura in cui consentano una sostanziale migliore armonizzazione con gli edifici contigui, le cui altezze non devono in ogni caso essere superate.</li> <li>3. Nuove costruzioni sono ammesse unicamente nelle aree esplici-</li> </ol>	NV1	Castello-Fontana	NV2	Corteglia	NV3	Gorla	NV4	Al Ponte	NV5	Obino	NV6	Campora	NV7	Monte	NV8	Casima.	<p><b>Castel San Pietro</b></p> <p>Art. 50 Zona del nucleo di villaggio (NV)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Comprende i nuclei originari di Corteglia, Gorla, Castel San Pietro e Obino, Fontana e Al Ponte.</li> <li>2. In queste zone ogni intervento edificatorio deve rispettare i valori architettonici ed ambientali tradizionali. Dovranno pertanto essere usati materiali e tecniche tradizionali nello spirito dell'edificio originale e tipico.</li> <li>3. Sono possibili i seguenti tipi di intervento:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a. <u>riattamento</u>: ossia il risanamento di un edificio, senza ampliamenti;</li> <li>b. <u>trasformazioni</u>: ossia risanamento con piccoli cambiamenti di destinazione senza ampliamenti;</li> <li>c. <u>ricostruzione</u>: ossia rifacimento di un edificio appena demolito o distrutto, nella sua volumetria originaria;</li> <li>d. <u>ampliamento</u>: ragionevole, proporzionale all'immobile esistente e che permetta di poter raggiungere gli obiettivi definiti nel seguente cpv. 4, e che non compromettano le caratteristiche (struttura, proporzioni) del complesso dei nuclei;</li> <li>e. <u>combinazione</u>: tra gli interventi sopra descritti, sempre che non snaturino le strutture edilizie e le caratteristiche ambientali esistenti.</li> </ol> <p>Di norma sono escluse sopraelevazioni, in particolare la quota del colmo delle costruzioni non accessorie deve essere mantenuta. Deroghe sono permesse allo scopo di un miglior inserimento urbanistico architettonico per edifici o parti di essi notoriamente più basse. I cambiamenti di destinazione sono permessi quando questi comportano la salvaguardia e il miglioramento del tessuto edilizio esistente (es. trasformazioni di stalle o fienili in case d'abitazione).</p> </li> <li>4. Nella zona di Nucleo di villaggio le abitazioni devono essere destinate, per principio, unicamente a residenza primaria.</li> <li>5. Alla zona viene attribuito il grado di sensibilità II.</li> <li>6. a) criterio d'intervento:       <ul style="list-style-type: none"> <li>è possibile la costruzione di nuovi edifici all'interno delle aree tratteggiate (ubicazioni prestabilite);</li> <li>deve essere rispettata la linea di costruzione che definisce il fronte sud del nucleo;</li> <li>il Municipio può autorizzare le nuove costruzioni anche leggermente al di fuori di quanto stabilito sul piano, purché non sia superato il volume previsto e venga mantenuto il carattere ambientale del nucleo.</li> </ul> </li> <li>b) caratteristiche architettoniche:       <ul style="list-style-type: none"> <li>l'altezza massima degli edifici deve adeguarsi all'altezza dei fabbricati tradizionali vicini, e non deve comunque superare ml 10,00 per l'edificio sul mappale no. 286 (3 piani) e ml 7,00 per l'edificio sul mappale no. 283 (2 piani);</li> <li>non sono ammessi tetti piani, i colmi devono seguire la direzione indicata sui piani;</li> <li>le facciate principali (sud per il mappale no. 286, ovest per il mappale no. 283) devono seguire le strutture tradizionali. In particolare non è permessa la formazione di balconi a sporgere, le finestre devono essere di tipo tradizionale, con la prevalenza dell'altezza sulla larghezza;</li> <li>eventuali parcheggi dovranno essere ricavati per il mappale no. 286 all'interno della corte;</li> <li>non sono permesse chiusure con rolladen o simili.</li> </ul> </li> <li>c) disposizioni generali:       <ul style="list-style-type: none"> <li>devono essere rispettate le direttive particolari elencate più avanti (art. 51);</li> <li>ogni progettista, prima di qualsiasi progettazione dovrà contattare il Municipio per una giusta interpretazione delle presenti norme.</li> </ul> </li> </ol> <p>Gli interventi di cui all'articolo precedente dovranno conformarsi agli elementi costruttivi tipici, in particolare:</p> <p><u>Coperture</u> I tetti devono essere a falde e ricoperti con coppi. La rispettiva pendenza dovrà essere mantenuta (in genere tra il 40-50%).</p> <p><u>Aperture</u> Nuove aperture devono riprendere le proporzioni e gli sganci di quelle esistenti, essere di formato verticale e chiudersi con gelosie di tipo tradizionale, esclusi i materiali plastici.</p> <p><u>Loggiati e balconi</u> Le logge esistenti devono essere mantenute. La loro chiusura con superfici vetrate è concessa con un opportuno arretramento degli infissi, in modo da non pregiudicare la lettura delle strutture originarie. Balconi, logge o porticati sono autorizzati se eseguiti con materiali tradizionali e con carattere e dimensioni che armonizzino con i preesistenti.</p> <p><b>Monte</b></p> <p>Art. 34 Nucleo di villaggio (NV)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>34.1 Comprensorio. La Zona del nucleo di villaggio (NV) comprende l'insediamento originario di Monte, indicato sul piano in colore marrone scuro.</li> <li>34.2 Finalità. Per questa zona il PR ha come finalità il mantenimento dell'impianto urbanistico originario e la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche degli edifici e degli spazi liberi annessi, compresi i muri, le scalinate ed altri manufatti caratteristici.</li> <li>34.3 Interventi ammessi. Nel rispetto degli obiettivi enunciati sopra e ad eccezione della Zona di salvaguardia dell'architettura rurale sono ammessi cumulativamente i seguenti tipi di intervento:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) il riattamento, la trasformazione, la ricostruzione parziale o totale degli edifici;</li> <li>b) la demolizione, fermo restando il rispetto di quanto prescritto all'art. 34.4;</li> <li>c) i piccoli ampliamenti o innalzamenti, qualora siano giustificati da reali esigenze tecniche o funzionali, tali da non snaturare l'edificio o il suo ambiente circostante.</li> </ol> </li> <li>34.4 Demolizioni. Senza obbligo di ricostruzione immediata può essere autorizzata soltanto la demolizione di costruzioni accessorie o di quelle principali che non concorrono a conferire al nucleo le sue caratteristiche fondamentali.</li> <li>34.5 Modalità d'intervento. In particolare gli interventi ammessi devono rispettare le seguenti condizioni: La composizione delle <u>facciate</u> dovrà tener conto del rapporto di pieni e vuoti riscontrabili negli edifici tradizionali del nucleo. I <u>muri perimetrali</u> in buono stato devono essere integralmente mantenuti o coerentemente completati. Dove non è possibile il recupero della muratura in sasso a facciavista è richiesta l'intonacatura, da eseguirsi secondo le tecniche e con materiali tradizionali. Le facciate intonacate sono da trattare con tinte al minerale o alla calce rispettando i colori del posto. Sono esclusi gli intonaci plastici ed il colore bianco crudo. La disposizione, le dimensioni e le proporzioni delle <u>aperture</u> (esistenti modificate o di nuova formazione) devono riflettere quelle esistenti sul posto. Sui muri perimetrali non sono ammesse aperture in vetrocemento. E' vietata la posa di avvolgibili, lamelle o simili, rispettivamente l'impiego di <u>serramenti</u> in ferro o alluminio al naturale. I <u>balconi</u> esistenti sono da restaurare con l'uso di materiali tradizionali e con il mantenimento delle caratteristiche originali. Nuovi balconi sono ammessi unicamente se non portano uno scadimento ambientale dell'edificio e dei suoi immediati dintorni. Il rifacimento del <u>tetto</u> è ammesso se eseguito con il mantenimento della pendenza originaria a meno che quest'ultima non sia stata manifestamente alterata e debba quindi essere ripristinata nelle sue caratteristiche primitive. In linea di principio non possono essere modificate le linee di colmo, l'orientamento delle falde e le quote dei tetti. Per rifacimenti parziali e completazioni il Municipio può concedere la posa di tegole di cotto di colore e tipo uguale a quelli del fabbricato esistente. Altrimenti vale l'art. 16. Sono esclusi squarci nei tetti, coperture piane, lucernari, finestre tipo "Velux" o simili. Sono per contro ammessi i piccoli abbaini necessari per accedere al tetto ai fini della sua manutenzione. Non è ammessa la chiusura delle logge a filo di facciata. In caso di utilizzazione del solaio come locale chiuso, il serramento dovrà essere posato in arretramento rispetto al filo interno del muro perimetrale. Parapetti esistenti devono essere restaurati con l'uso di materiali tradizionali e con il mantenimento delle caratteristiche originali. E' preferibile l'impiego di metallo termolaccato o, comunque, colorato anziché quello del legno o della plastica.</li> </ol>	<p>L'art 25 nuovo RE riprende la struttura dell'articolo inerente la zona di conservazione del nucleo della Linea guida RE (salvo la specificazione degli interventi ammessi per singole categorie di edifici), integrando nel limite del possibile le prescrizioni particolari delle NAPR previgenti di ogni nucleo.</p> <p>ISOS da le seguenti categorizzazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Castel San Pietro (villaggio d'importanza nazionale)</li> <li>• Monte (villaggio d'importanza nazionale)</li> <li>• Casima (villaggio d'importanza nazionale)</li> <li>• Campora (casale/ piccolo villaggio d'importanza nazionale)</li> <li>• Corteglia (casale/piccolo villaggio d'importanza regionale)</li> <li>• Obino (casale/piccolo villaggio d'importanza regionale)</li> </ul> <p>Le indicazioni grafiche specifiche per i singoli nuclei sono riportate in schede grafiche allegate al RE</p> <p>La questione delle abitazioni secondarie è regolamentata all'art. 42 RE.</p> <p>Nell'armonizzare le disposizioni particolari sugli interventi edilizi ammessi sulla base della Linea guida RE, nel dettaglio sono state introdotte anche lievi modifiche di merito su quanto previsto nelle diverse NAPR previgenti, ma che non cambiano sostanzialmente le possibilità d'intervento.</p> <p>Laddove opportuno, sono state differenziate determinate prescrizioni (materiali di copertura, trattamento delle facciate), tra i nuclei della Collina e quelli della Valle.</p> <p>Nel capoverso sulle destinazioni ammesse sono specificati i nuclei (quelli della Valle) in cui vige una limitazione delle abitazioni secondarie.</p>
NV1	Castello-Fontana																	
NV2	Corteglia																	
NV3	Gorla																	
NV4	Al Ponte																	
NV5	Obino																	
NV6	Campora																	
NV7	Monte																	
NV8	Casima.																	



Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR vigenti		Osservazioni/commenti
<p>tamente indicate nelle schede di dettaglio dei nuclei e alle condizioni specifiche indicate al capo III. "Prescrizioni particolari".</p> <p>4. In tutti i nuclei NV può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi o autorimesse private che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia propugnati dal PR. In tal caso può essere prelevato il contributo specificato all'art. 59.</p> <p>5. Per tutti gli interventi edilizi devono essere applicati i seguenti criteri:</p> <p>a) le strutture portanti principali degli edifici e gli spazi interni di valore devono essere mantenuti,</p> <p>b) le aperture di facciata devono essere mantenute; il Municipio può concedere delle modifiche per consentirne il riordino formale e funzionale,</p> <p>c) di norma sono escluse sopraelevazioni; in particolare la quota del colmo delle costruzioni non accessorie deve essere mantenuta; deroghe possono essere concesse allo scopo di un miglior inserimento urbanistico-architettonico per edifici o parti di essi notoriamente più basse,</p> <p>d) la struttura dei tetti, gli sporti di gronda, i dettagli di carpenteria ed il manto di copertura devono essere conservati e riparati nel limite del possibile; in caso di rifacimento devono essere rispettati struttura, sporgenze e dettagli dei tetti tradizionali; devono essere impiegati materiali e tecniche di posa coerenti con la tipologia del nucleo,</p> <p>e) per la copertura dei tetti dovranno essere utilizzati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nei nuclei NV1, NV2, NV3, NV4 e NV5: i coppi,</li> <li>- nei nuclei NV6, NV7 e NV8: le tegole in laterizio o i coppi; sono ammessi anche i tetti in piode di scisto calcareo secondo le tecniche tradizionali della Valle di Muggio.</li> </ul> <p>f) non è ammessa la formazione di cavità, terrazze, abbaini, ecc. nelle falde dei tetti; sono ammessi i lucernari, purché di dimensione contenuta, se costituiscono l'unica fonte di luce e di aria per il locale,</p> <p>g) tutti gli elementi architettonici di finitura o di rivestimento come intonaci, pietre, colorazioni di facciata, serramenti, inferriate, chiusure, ecc. devono essere conformi alla situazione d'origine e alla tipologia del nucleo, segnatamente:</p> <p>h) gli intonaci devono essere eseguiti con modalità tradizionali; sono vietati intonaci plastici e l'isolamento termico esterno (cappotto),</p> <p>i) le tinteggiature esterne devono essere eseguiti con tinte a calce o al minerale; è vietato l'impiego di prodotti a dispersione o sintetici,</p> <p>j) i serramenti, le inferriate e i parapetti possono essere eseguiti in legno, in ferro dipinto o in alluminio termolaccato; è escluso l'impiego di serramenti in metallo leggero anodizzato e in materiale sintetico; i vetri possono essere bianchi trasparenti, retinati o stampati; sono esclusi vetri colorati,</p> <p>k) la lattoneria deve essere eseguita in rame,</p> <p>l) per le chiusure oscuranti possono essere impiegate persiane in legno o in alluminio termolaccato o tende interne; è escluso l'impiego di avvolgibili, lamelle a pacco, tende esterne, ecc.,</p> <p>m) tutti gli elementi architettonici (facciate, gronde, serramenti, inferriate, parapetti, ecc.) devono attenersi alle cromie dei materiali locali; sono pertanto ammessi solo colori tenui, in particolare in tonalità fondate</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nei nuclei NV1, NV2, NV3, NV4 e NV5 sull'impiego delle terre naturali, (terre gialle, terre di Siena, terre ombra, ecc.) /</li> <li>- nei nuclei NV6, NV7 e NV8 sull'impiego della pietra (grigi)</li> </ul> <p>n) sono esclusi i colori primari (giallo, rosso, blu),</p>	<p><b>Murature</b> Le murature in pietra, se mantenute possono essere consolidate con malta alla calce e intonaco a rasapietra. Rifacimenti parziali devono armonizzare nel materiale e nell'esecuzione, con la muratura esistente. Per le facciate intonacate sono esclusi i materiali plastici. Il colore del tinteggio deve essere approvato dalla Commissione Bellezze Naturali (CBN).</p> <p><b>Comignoli, torrioni</b> Devono essere di tipo tradizionale, esclusi i prefabbricati.</p> <p><b>Parapetti, ringhiere e ferratine</b> Dovranno essere di legno o di ferro lavorato, esclusi i materiali plastici o fibrocemento.</p> <p><b>Le grondaie</b> Dovranno avere una sporgenza limitata, con una struttura lignea a vista, senza scotolamento dei canali, di cui sono esclusi quelli in plastica.</p> <p><b>Cinte e portali</b> Sono da considerare inoltre come oggetti di interesse culturale gli antichi portali e muri di cinta in pietra o altro materiale, esistenti sul territorio comunale e in particolare lungo le strade dei nuclei (vedi articolo 35.2).</p> <p><b>Spazi liberi e pavimentazioni</b> Gli spazi liberi di valore ambientale (corti, ambienti definiti, ecc.), come ai piani dei nuclei in scala 1:500, devono essere salvaguardati. Eventuali sistemazioni devono essere realizzate con materiali e caratteri tradizionali.</p> <p><b>Distanze</b> Le distanze da rispettare sono:</p> <p>a) da un fondo aperto: in confine se così già sono, o a ml 1.50;</p> <p>b) verso un edificio senza apertura: in contiguità o a ml 3.00;</p> <p>c) verso un edificio con aperture: ml 4.00.</p> <p><b>Posteggi</b> Nella zona NV può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi o autorimesse private che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia propugnati dal P.R. In tal caso può essere prelevato il contributo specificato all'art. 26.</p> <p><b>Campora</b> <b>Art. 35</b> NV2 Zona nucleo di villaggio (Campora)</p> <p>1. Comprensorio Comprende la zona del nucleo tradizionale di Campora ed i suoi immediati dintorni e quella dell'insediamento di S. Fermo su territorio di Caneggio, indicate sul piano in colore marrone. Per la zona NV2 sono vincolanti le indicazioni contenute nel piano di dettaglio di Campora in scala 1:1'000.</p> <p>2. Finalità Per questa zona il PR ha come finalità la tutela dell'aspetto formale del tessuto edilizio antico e dell'originario impianto urbanistico del nucleo.</p> <p>3. Interventi ammessi Nel rispetto degli obiettivi sopra enunciati sono ammessi, anche cumulativamente, i seguenti tipi di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il riattamento, ossia il risanamento di un edificio senza ampliamento o cambiamento di destinazione;</li> <li>- la trasformazione, ossia il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti;</li> <li>- la ricostruzione, ossia il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti;</li> <li>- la demolizione di edifici, parti di edificio o di manufatti in palese stato di rovina. La demolizione senza obbligo di ricostruzione immediata può essere autorizzata solo qualora l'intervento non pregiudichi l'integrità generale del tessuto edilizio;</li> <li>- piccoli ampliamenti, giustificati da reali esigenze di uso e di abitabilità degli edifici. Le aggiunte devono correttamente inserirsi nel tessuto edilizio esistente;</li> </ul> <p>4. Modalità d'intervento In particolare gli interventi ammessi devono rispettare le seguenti condizioni:</p>	<p>34.6 Nella zona NV può essere vietata la costruzione di <u>posteggi</u> che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia delle caratteristiche ambientali sopra enunciate.</p> <p>34.7 Le <u>distanze</u> da rispettare sono:</p> <p>I. da un fondo aperto: a confine o a 1.50 m;</p> <p>II. verso un edificio senza aperture: in contiguità o a 3 m;</p> <p>III. verso un edificio con aperture: a 4 m;</p> <p>IV. verso le strade: - vedi art. 10.51; - le nuove costruzioni ubicate a valle della vecchia strada del NV possono sorgere sul ciglio stradale a condizione che la gronda: a) si trovi ad un'altezza di almeno 3 m dal campo stradale; b) non sporga più di 70 cm su suolo pubblico (canale compreso); c) che sul tetto vengano posati gli appositi paraneve.</p> <p>Nel caso contrario la casa deve essere arretrata in modo tale che il filo del canale di gronda si trovi almeno sul limite della proprietà pubblica.</p> <p>34.8 La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da una <u>documentazione fotografica</u>, in una copia, dell'edificio e delle sue adiacenze.</p> <p><b>Art. 40</b> <b>Facciate ed edifici da mantenere</b></p> <p>40.1 Il Piano indica le facciate degli edifici che sono meritevoli di conservazione ai fini dell'immagine caratteristica del villaggio.</p> <p>40.2 Gli edifici cui appartengono gli oggetti indicati con le lettere M4, M6, M7 ed M8 rappresentano anche nel loro insieme delle testimonianze particolarmente pregevoli dal profilo storico/architettonico, tali da renderli meritevoli di conservazione e restauro.</p> <p>40.3 Per tali edifici sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e restauro. In linea di principio deve essere mantenuta la destinazione e l'organizzazione interna originaria. Il materiale di copertura dei tetti, delle facciate e dei serramenti deve corrispondere a quello originario.</p> <p><b>Art. 35</b> <b>Zona di completazione del nucleo di villaggio (NN)</b></p> <p>35.1 La Zona di completazione del nucleo di villaggio (NN) comprende i terreni indicati sul piano in colore marrone chiaro.</p> <p>35.2<sup>4</sup> Si tratta di fondi che appartengono al contesto dell'insediamento originario di Monte o di Campora per i quali viene definita la possibilità di nuove costruzioni e d'ampliamento degli edifici esistenti secondo il tratteggio di colore rosso illustrato nel Piano delle zone. Le trasformazioni e le aggiunte devono avvenire nel rispetto delle tipologie tradizionali delle case del NV, riprendendone in particolare la forma della copertura, le aperture, ecc. (vedi art. 34). Eccezioni fatta per le aree dove sono previste le possibilità d'ampliamento negli spazi liberi non sono ammessi nuovi edifici. L'altezza dei nuovi corpi di fabbrica deve essere uguale a quella degli edifici contigui. Particolare riguardo dovrà essere dato alla composizione delle facciate, alla scelta dei materiali e dei tinteggi e alla sistemazione dei terreni.</p> <p>35.3 Distanza dalle strade. Valgono gli articoli 10.51 e 34.7, cpv IV.</p> <p><b>Casima</b> <b>Art. 26</b> NV (Zona del nucleo di villaggio)</p> <p>1) Comprensorio. È costituito dall'agglomerato antico di Casima e dagli spazi liberi che lo contornano, indicati sul piano di dettaglio in colore marrone.</p>	<p>Al cpv. 4 nuovo RE è ripreso il disciplinamento per i posteggi dell'art. 51 NAPR Castello previgente.</p> <p>Let. m): specificazione materiale in base alle caratteristiche specifiche dell'edilizia tradizionale delle diverse sezioni</p>



Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>o) i balconi esistenti possono essere restaurati con l'uso di materiali tradizionali e con il mantenimento delle caratteristiche originali; nuovi balconi sono ammessi unicamente se si integrano correttamente con il carattere architettonico dell'edificio sia dal profilo della forma che dei materiali impiegati,</p> <p>p) le logge esistenti devono essere mantenute; la loro chiusura con superfici vetrate è concessa con un opportuno arretramento degli infissi in modo da non pregiudicare la lettura delle strutture originarie,</p> <p>q) è vietata la posa di insegne luminose, pannelli d'affissione, antenne paraboliche, satellitari e di telefonia mobile; sono permesse insegne dipinte sulle facciate e insegne luminose all'interno delle vetrine,</p> <p>r) laddove ammessi gli impianti solari non devono ricoprire più del 40% della superficie delle singole falde del tetto; di principio devono essere collocati complanari al tetto, raggruppati in posizione centrale e con una forma rettangolare; il colore deve essere adeguato alla copertura originale; gli elementi tecnici di raccordo e appoggio non devono essere visibili; in ogni caso gli impianti solari non devono comportare un pregiudizio sostanziale alla sostanza storico-architettonica e monumentale del nucleo o della costruzione interessata.</p> <p>6. In aggiunta a quanto stabilito alle cifre precedenti, in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti valgono le seguenti norme:</p> <p>a) di principio devono essere rispettati gli allineamenti, segnatamente gli allineamenti storici lungo le strade, le contiguità e le altezze esistenti, come pure le tipologie e i materiali originari.</p> <p>b) devono essere rispettate le seguenti distanze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a 3.00 ml,</li> <li>- verso un edificio con aperture: a 4.00 ml,</li> <li>- verso un fondo aperto: a confine o a 1.50 ml.</li> </ul> <p>c) nel caso di edifici prospicienti, separati da un'area pubblica, la distanza fra edifici non si applica.</p> <p>d) il tetto deve essere a falde, con una pendenza tra il 40% ed il 50%, che deve conformarsi a quella degli edifici contigui.</p> <p>e) deve essere rispettato quanto previsto alla seguente cifra 7.</p> <p>7. Gli spazi liberi, privati e pubblici all'interno dell'insediamento, quali strade, piazze, vicoli, scalinate, orti, giardini e cortili devono essere salvaguardati nelle loro funzioni e spazialità originarie o eventualmente ripristinati secondo le tecniche tradizionali; gli allineamenti storici lungo le strade devono essere salvaguardati.</p> <p>8. I muri di cinta sono da conservare, risanare o ricostruire (mantenendo o ripristinando la forma e i materiali originari), riservando la necessità di accesso ai fondi; ai fini della qualità della delimitazione dello spazio pubblico, nel caso di nuovi interventi il Municipio può imporre la recinzione delle aree libere inedificate verso vie e piazze</p> <p>9. Per le piantagioni sono da privilegiare le specie indigene.</p> <p>10. Grado di sensibilità al rumore: II.</p> <p><i>III. Prescrizioni particolari</i></p> <p>1. Nuove costruzioni nel nucleo NV2 Corteglia (mapp.i 286, 1998, 2012)</p> <p>a) Criteri d'intervento</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è possibile la costruzione di nuovi edifici all'interno delle aree tratteggiate (ubicazioni prestabilite) indicate nella scheda di dettaglio (allegato 1).</li> </ul>	<p><b>Facciate</b> La composizione delle facciate dovrà tener conto del rapporto di pieni e vuoti riscontrabili negli edifici tradizionali del nucleo.</p> <p><b>Muratura perimetrale</b> I muri perimetrali in buono stato devono essere mantenuti o coerentemente completati. Dove non è possibile il restauro della muratura in sasso a facciavista è richiesta l'intonacatura, da eseguirsi secondo le tecniche tradizionali.</p> <p>Le facciate intonacate sono da trattare con tinte al minerale o alla calce, rispettando i colori del posto. Sono esclusi gli intonaci plastici e il colore bianco crudo.</p> <p><b>Aperture</b> Aperture che per forma o disegno valorizzano l'aspetto di facciata devono essere mantenute.</p> <p>È auspicato il recupero di finestre e loggiati d'origine, otturati da interventi successivi.</p> <p>La formazione di nuove aperture può essere ammessa alla condizione che si inseriscano nel disegno di facciata e riflettano quelle esistenti per dimensioni e proporzioni. È esclusa la formazione di finestre a luce con l'uso di elementi in vetro - cemento.</p> <p>È vietata la posa sull'esterno di avvolgibili, lamelle o simili.</p> <p><b>Balconi</b> Balconi esistenti possono essere restaurati con l'uso di materiali tradizionali e con il mantenimento delle caratteristiche originali. Nuovi balconi sono ammessi unicamente se si integrano correttamente con il carattere architettonico dell'edificio sia dal profilo della forma che dei materiali impiegati.</p> <p><b>Tetti</b> Il rifacimento del tetto è ammesso alla condizione che siano mantenute o, se del caso, ripristinate le pendenze tradizionali. Di regola non possono essere modificate l'originaria geometria delle linee di colmo, l'orientamento e la sporgenza caratteristica (gronda) delle falde.</p> <p>Come materiale di copertura sono da utilizzare tegole laterizie piane di colore rosso (tipo marsigliesi). Tetti in piode possono essere riparati.</p> <p>Per rifacimenti parziali e completazioni il Municipio può concedere la posa di tegole di cotto di colore bruno. Sono esclusi squarci nei tetti, coperture piane, mansarde e lucernari tipo "Velux" o simili. Sono per contro ammessi i piccoli abbaini necessari per l'accesso al tetto e per la sua manutenzione.</p> <p><b>Sistemazione esterna</b> Gli interventi di sistemazione esterna non devono compromettere il carattere ed i valori ambientali dell'edificio del nucleo, in particolare per quanto concerne la costruzione di scale, muri di sostegno, di recinzioni e di pergole.</p> <p><b>Gronde</b> I travetti di gronda devono rimanere in vista. È ammesso l'assito superiore. È escluso il rivestimento della gronda dal disotto, con perline o altri materiali. Nei casi in cui esistono cornici di gronda in pietra, mattoni o con sagome a stucco, queste dovranno essere mantenute e restaurate in conformità con la situazione d'origine.</p> <p>5. Posteggi Nella zona NV2 è in linea di principio esclusa la realizzazione di posteggi o di autorimesse private sia per motivi di accessibilità che di valorizzazione delle caratteristiche ambientali del nucleo.</p> <p>6. Distanze Le distanze da rispettare sono: - da un fondo aperto: a confine o a m 1.50 - verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3.00 - verso un edificio con aperture: a m 4.00</p> <p>7. Manutenzione di elementi costruttivi e decorativi di pregio Gli interventi di riattazione non devono alterare le parti architettoniche significative quali porticati, loggiati, scale, elementi strutturali di pregio, portali e davanzali in pietra, ecc. Manufatti esterni antichi in buone condizioni quali muri in pietra, scalinate e pavimentazioni pregiate (lastricato, selciato) sono da salvaguardare, e da mantenere regolarmente.</p> <p>8. Documentazione fotografica La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da una documentazione fotografica, in una copia, dell'edificio e delle sue adiacenze.</p> <p>2) Finalità. Per questa zona il PR propugna la salvaguardia dei caratteri morfologici degli edifici ed il mantenimento degli spazi liberi e dei manufatti di valore ambientale.</p> <p>3) Interventi ammessi. Nel rispetto degli obiettivi sopraenunciati sono ammessi, anche cumulativamente, i seguenti tipo d'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il riattamento, ossia il risanamento senza ampliamento o cambiamento di destinazione;</li> <li>- la trasformazione, ossia il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti;</li> <li>- la ricostruzione, ossia il ripristino di parti di edificio o di edifici in palese stato di rovina o staticamente instabili, come pure di edifici demoliti o distrutti di recente, nel rispetto della volumetria originaria;</li> <li>- la demolizione - senza obbligo di ricostruzione immediata - di edifici o parti di edificio accessori o principali estranei o insignificanti per il contesto ambientale del nucleo;</li> <li>- limitati ampliamenti - giustificati da reali esigenze d'abitabilità - che si adeguano ai caratteri tipologici dell'edificio e tali da non snaturare l'ambiente circostante;</li> <li>- nuove costruzioni all'interno dei comparti edificabili indicati sul Piano delle zone edificabili (tavola n° 2 [Variante 2004]).</li> </ul> <p>4) Manutenzione. Il proprietario è tenuto alla manutenzione degli edifici (in particolare dei tetti, delle facciate, dei pluviali, ecc.) dei manufatti quali muri di recinzione o di sostegno, scalinate, portici, ecc. e degli spazi liberi (orti, giardini), per evitare il loro degradamento e abbandono. Il Municipio può ordinare le opere di risanamento indispensabili e provvedervi direttamente, a carico del proprietario, in caso d'urgenza o d'inadempimento.</p> <p>5) Modalità d'intervento. Gli interventi edilizi elencati al paragrafo 3) devono rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Muri e facciate. I muri di facciata ed i muri maestri devono essere mantenuti, salvo nei casi di palese rovina; le facciate sono da restaurare in modo conforme alla loro situazione d'origine; se intonacate possono essere rappezzate con materiali e procedimenti conformi all'esistente. Per il trattamento delle facciate sono da utilizzare tinte alla calce o al minerale, rispettando i colori del posto. Sono esclusi gli intonaci plastici o di colore bianco crudo.</li> <li>- Aperture. Aperture esistenti che per forma ed esecuzione qualificano il disegno della facciata devono essere mantenute. Nuove aperture devono inserirsi, quanto a disposizione, dimensione e proporzioni, nella composizione delle facciate antiche. Nella trasformazione di rustici e sottotetti è ammesso il mantenimento delle aperture esistenti. Esse potranno essere munite di serramenti posati al filo interno dei muri. Sono ammessi il rifacimento e la posa di persiane di tipo tradizionale, a ventola per le case di carattere civile o ad anta piena con tavole verticali per gli edifici di carattere rustico. È vietata la posa di avvolgibili esterni.</li> <li>- Balconi. Balconi e davanzali antichi devono essere mantenuti. È ammessa la formazione di nuovi balconi in pietra naturale o artificiale purché abbiano dimensioni che rispettose di quelle tradizionali ed un parapetto in ferro con disegno semplice (aste verticali).</li> <li>- Tetti. La geometria generale dei tetti, le quote dei colmi e delle gronde, la pendenza delle falde ed il loro orientamento devono essere sostanzialmente mantenuti. Tetti in piode o in coppi antichi possono essere mantenuti e riparati con l'uso di materiale idoneo, posato secondo le tecniche tradizionali.</li> </ul>	<p>Let. p): aggiunta al modello della Linea guida RE proposta sulla base di quanto previsto all'art. 51 NAPR previgenti di Castel San Pietro</p> <p>Cpv. 8: aggiunta al modello della Linea guida RE sulla base di quanto previsto all'art. 51 NAPR previgenti di Castel San Pietro</p> <p>Cpv. 9: vincolo piantagioni specie indigene giustificato dal contesto rurale dei nuclei.</p> <p>Capo III: Regolamentazioni specifiche riprese dalle singole NAPR previgenti</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>- deve essere rispettata la linea di costruzione che definisce il fronte sud del nucleo.</p> <p>- il Municipio può autorizzare anche le nuove costruzioni leggermente al di fuori dei comparti stabiliti nel piano, purché non sia superato il volume previsto e venga mantenuto il carattere ambientale del nucleo.</p> <p>- Caratteristiche architettoniche</p> <p>- non sono ammessi tetti piani; i colmi devono seguire la direzione indicata nella scheda di dettaglio,</p> <p>- l'altezza massima degli edifici deve adeguarsi all'altezza degli edifici vicini e non deve in ogni caso superare</p> <p>- m 7.00 per l'edificio sul mapp. 283 (2 piani)</p> <p>- m 10.00 per l'edificio sul mapp. 286 (3 piani),</p> <p>- le facciate principali (ovest per il mapp. 283, sud per il mapp. 286) devono seguire le strutture tradizionali; non è permessa la formazione di balconi a sporgere;</p> <p>- per il mapp. 286 non vige il divieto di realizzare posteggi; eventuali parcheggi dovranno essere ricavati all'interno della corte;</p> <p>- per il resto sono applicabili le prescrizioni al capo III., cpv. 5.</p> <p>2. Nuove costruzioni e interventi particolari nel nucleo NV 7 Monte Sono ammessi</p> <p>a) la ricostruzione dell'edificio preesistente al mapp.i 13 e 677;</p> <p>b) la modifica degli stabili ai mapp.i 18 e 27 per la valorizzazione delle nevéra e con l'eliminazione delle autorimesse costruite di recente.</p> <p>3. Nuove costruzioni nel nucleo NV 8 Casima</p> <p>a) Comparto 1 (mapp. 175):</p> <p>- il nuovo corpo di fabbrica deve costituire un prolungamento planivolumetrico del subalterno C; è richiesto l'adeguamento dell'altezza a quella della costruzione esistente ed il rispetto dell'allineamento lungo il fronte stradale,</p> <p>- l'estensione massima dell'ampliamento in direzione est è m 7.50,</p> <p>- Il nuovo tetto deve riprendere l'andamento della linea di colmo e la pendenza delle falde di quello esistente.</p> <p>b) Comparto 2 (mapp. 31):</p> <p>- la nuova costruzione da ubicare all'interno del comparto indicato nel piano deve essere allineata sul fronte del vicolo,</p> <p>- in caso d'edificazione è richiesta la demolizione del subalterno A,</p> <p>- l'altezza della nuova costruzione non deve superare quella dell'adiacente costruzione (mapp. 30),</p> <p>- il tetto dovrà essere a 2 falde, con pendenza analoga a quella dell'edificio contiguo e linea di colmo parallela alle curve di livello del terreno.</p> <p>c) Comparto 3 (mapp. 13):</p> <p>- la nuova edificazione, di saldatura tra i subalterni A e B, deve essere allineata sul fronte del vicolo,</p> <p>- sul fronte del vicolo l'altezza della nuova costruzione deve adeguarsi a quella degli edifici adiacenti,</p> <p>- è richiesta la formazione di un tetto a falde, con linea di colmo analoga a quella dei tetti adiacenti.</p> <p>d) Comparto 4 (mapp. 297)</p> <p>- l'estensione massima del comparto in direzione nord è di m 6.00.</p>	<p>Per la costruzione dei tetti nuovi o in caso di sostituzione della copertura di quelli esistenti sono da utilizzare tegole laterizie rosse piane, tipo marsigliesi.</p> <p>Sono vietate la formazione di squarci nei tetti, le coperture piane e la posa di lucernari vetrati piani sulle falde del tetto. È ammessa la creazione di piccoli abbaini necessari per l'accesso al tetto.</p> <p>- Gronda</p> <p>I travetti di gronda devono rimanere in vista. È escluso il rivestimento della faccia inferiore della gronda con perline o altri materiali. Le cornici di gronda in pietra, mattoni o sagomate a stucco devono essere mantenute.</p> <p>6) Nuove costruzioni</p> <p>All'interno dei comparti edificabili indicati sul Piano delle zone edificabili sono ammesse nuove costruzioni (integrate o accostate a quelle esistenti), nel rispetto delle condizioni seguenti:</p> <p>- La progettazione deve tendere a risultati di buona qualità formale; segnatamente per quanto concerne l'accostamento del nuovo corpo di fabbrica all'edificio esistente ed il suo inserimento nel contesto ambientale. La costruzione deve costituire un prolungamento organico dell'edificio esistente e non può quindi basarsi unicamente - dal punto di vista progettuale - sul semplice sviluppo volumetrico dei perimetri fissati nel piano per i singoli comparti edificabili.</p> <p>- Devono essere rispettati gli arretramenti e gli allineamenti proposti dal piano.</p> <p>- Le nuove edificazioni devono essere destinate esclusivamente alla residenza primaria.</p> <p>In particolare sono da osservare le modalità d'intervento seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comparto 1 (mappale n° 175)</li> </ul> <p>Il nuovo corpo di fabbrica deve costituire un prolungamento planivolumetrico del subalterno C; è richiesto l'adeguamento dell'altezza a quella della costruzione esistente ed il rispetto dell'allineamento lungo il fronte stradale.</p> <p>L'estensione massima dell'ampliamento in direzione est è ml 7.50, così come indicato dalla linea d'arretramento riportata sul piano. Il nuovo tetto deve riprendere l'andamento della linea di colmo e la pendenza delle falde di quello esistente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comparto 2 (mappale n° 31)</li> </ul> <p>L'altezza della nuova costruzione da ubicare all'interno del comparto delimitato da linee d'arretramento non deve superare quella dell'adiacente costruzione (mappale n° 30). In caso d'edificazione è richiesta la demolizione del subalterno A. Il tetto dovrà essere a 2 falde, con pendenza analoga a quella dell'edificio contiguo e linea di colmo parallela alle curve di livello del terreno.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comparto 3 (mappale n° 13)</li> </ul> <p>La nuova edificazione, di saldatura tra i subalterni A e B, deve rispettare gli allineamenti obbligatori indicati dal piano. Sul fronte stradale l'altezza della nuova costruzione deve adeguarsi a quella degli edifici adiacenti.</p> <p>È richiesta la formazione di un tetto a falde, con linea di colmo analoga a quella dei tetti adiacenti.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comparto 4 (mappale n° 12)</li> </ul> <p>L'estensione massima del comparto in direzione nord è di ml 6.00. La parte aggiunta deve adeguarsi all'altezza del subalterno A e alla conformazione del tetto esistente.</p>	



Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>- La parte aggiunta deve adeguarsi all'altezza del subalterno A e alla conformazione del tetto esistente.</p> <p>e) Comparto 5 (mapp. 9)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il criterio d'intervento può essere impostato sulle seguenti due ipotesi:</li> <li>- edificazione come ampliamento del subalterno A (con demolizione del subalterno B);</li> <li>- nuova costruzione (con demolizione dei subalterni A e B).</li> <li>- l'altezza massima del colmo del tetto dev'essere orientata secondo le curve del terreno, la pendenza delle falde deve adeguarsi a quelle dei tetti adiacenti. In direzione sud l'estensione massima del comparto è di m 9.00; verso ovest è di m 3.50 dal confine stradale, come indicato sul piano.</li> </ul> <p>f) Comparto 6 (mapp. 4)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza massima della costruzione: ml 9.00.</li> <li>- in direzione nord l'estensione massima del comparto è di m 3.50 dal confine con la particella n° 9.</li> <li>- la linea di colmo del tetto dev'essere orientata secondo le curve di livello del terreno.</li> </ul> <p>g) Comparto 7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza massima della costruzione: m 9.00.</li> <li>- estensione massima del comparto in direzione nord: m 10.00 misurati dallo spigolo del subalterno A.</li> <li>- la linea di colmo del tetto dev'essere orientata secondo le curve di livello del terreno.</li> </ul> <p>h) Comparto 8</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza massima della costruzione: m 4.50 dalla quota della strada cantonale;</li> <li>- tetti a falde, con linea di colmo parallela al fronte stradale;</li> <li>- la pendenza e sporgenza delle falde devono essere adeguate a quelle degli edifici adiacenti.</li> </ul> <p><b>IV. Requisiti formali</b></p> <p>1. Le notifiche e le domande di costruzione dovranno includere i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un rilievo completo della situazione attuale (piante, sezioni, facciate) in scala 1:50 / 1:100,</li> <li>- un progetto d'intervento in scala 1:50 / 1:100 con la necessaria documentazione tecnica,</li> <li>- una documentazione fotografica esaustiva dell'esterno e dell'interno dell'edificio.</li> </ul> <p>2. I materiali di rivestimento, la tinteggiatura delle facciate, come pure i colori di tutti gli elementi architettonici (facciate, gronda, serramenti, inferriate, ecc.) devono essere approvati dal Municipio; prima dell'esecuzione, devono essergli sottoposti, per verifica, i relativi campioni. Il Municipio può concedere deroghe alle disposizioni sui materiali, sulla tinteggiatura e sui colori per eccezioni motivate da un chiaro concetto architettonico.</p> <p><b>Art. 27 Zona di conservazione del nucleo speciale NVs</b></p> <p><sup>1</sup> La zona di conservazione del nucleo speciale NVs circoscrive il gruppo di fabbricati situati in località "Al Ronco" a Castel San Pietro (NVs 1) e "ai Crotti" a Monte (NVs 2) e mira a valorizzare e proteggere le testimonianze della vita economico-sociale d'un tempo.</p> <p><sup>2</sup> La zona NVs configura, al contempo, una zona di protezione ai sensi dell'art. 17 LPT.</p> <p><sup>3</sup> Valgono le seguenti disposizioni particolari:</p>	<p>Norme di PR previgenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comparto 5 (mappale n° 9)</li> </ul> <p>Il criterio d'intervento può essere impostato sulle seguenti due ipotesi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) edificazione come ampliamento del subalterno A (con demolizione del subalterno B);</li> <li>b) nuova costruzione (con demolizione dei subalterni A e B).</li> </ul> <p>L'altezza massima del colmo del tetto dev'essere orientata secondo le curve del terreno, la pendenza delle falde deve adeguarsi a quelle dei tetti adiacenti. In direzione sud l'estensione massima del comparto è di ml 9.00; verso ovest è di ml 3.50 dal confine stradale, come indicato sul piano.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comparto 6 (mappale n° 4)</li> </ul> <p>Altezza massima della costruzione: ml 9.00. In direzione nord l'estensione massima del comparto è di ml 3.50 dal confine con la particella n° 9. La linea di colmo del tetto dev'essere orientata secondo le curve di livello del terreno.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comparto 7</li> </ul> <p>Altezza massima della costruzione: ml 9.00. Estensione massima del comparto in direzione nord: ml 10.00 misurati dallo spigolo del subalterno A. La linea di colmo del tetto dev'essere orientata secondo le curve di livello del terreno.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comparto 8</li> </ul> <p>Altezza massima della costruzione: ml 4.50 dalla quota della strada cantonale. Tetti a falde, con linea di colmo parallela al fronte stradale.</p> <p>La pendenza e sporgenza delle falde devono essere adeguate a quelle degli edifici adiacenti.</p> <p>7)<sup>11</sup> Posteggi.</p> <p>Essendo la formazione dei posteggi privati e di autorimesse preclusa per parte del nucleo e sovente in contrasto con gli obiettivi di protezione ambientale, il Municipio farà uso delle facoltà di deroga previste dall'art. 32 NAPR, senza prelevare il contributo sostitutivo ivi previsto.</p> <p>8) Facciate di valore ambientale.</p> <p>Il Piano delle zone edificabili segnala i principali fronti stradali e le facciate di edifici singoli che contribuiscono a caratterizzare l'aspetto di località del nucleo.</p> <p>Per queste facciate non sono ammesse, in linea di principio, nuove aperture o la modifica di quelle esistenti. Anche l'aggiunta di nuovi balconi può essere esclusa qualora risultasse in contrasto con l'espressione architettonica della facciata.</p> <p>9) Spazi liberi di valore ambientale.</p> <p>Le aree inedificate di valore ambientale indicate sul piano di dettaglio devono rimanere libere da costruzioni, con l'esclusione di piccoli manufatti necessari per la pulizia e la manutenzione dei fondi. In caso di nuove piantagioni sono da prediligere le specie indigene.</p> <p>10) Porticati e passaggi coperti.</p> <p>I passaggi coperti evidenziati sul piano devono essere mantenuti. In caso di risanamento sono da eliminare eventuali alterazioni e sovrapposizioni in contrasto con il carattere originario della costruzione.</p> <p>Castel San Pietro</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul> <p>Campora</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul> <p>Monte</p> <p><b>Art. 38 Zona dei Crotti (CR)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>38.1 Comprensorio.</li> </ul> <p>La Zona dei crotti circoscrive il gruppo di fabbricati situati nella località omonima ed è indicata sul piano in colore ocra.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>38.2 Finalità.</li> </ul> <p>La zona mira a valorizzare e proteggere queste testimonianze della vita economico-sociale d'un tempo.</p>	<p>Ripreso da art. 38 NAPR previgenti Monte (Zona dei Crotti); aggiunti i grotti "Al Ronco" di Castel san Pietro, zona MI nel PR previgente.</p> <p>La possibilità di ricostruzione integrale necessaria per ragioni strutturali è stata stralciata a seguito dell'esame preliminare, in quanto in contrasto con l'indirizzo conservativo della zona nucleo; da una verifica effettuata non vi sono edifici pericolanti che necessiterebbero di un simile intervento; in limitati casi di rigore ed eccezionali</p>



Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p><b>Art. 28 Zona per la produzione di beni Ar</b></p> <p>1. Interventi ammessi:</p> <p>a) Sono da conservare le destinazioni tradizionali degli edifici principali esistenti. Non è ammesso il cambiamento di destinazione delle loro parti fondamentali (cantine, salette, appartamenti, ecc.);</p> <p>b) non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo riattamenti degli edifici esistenti;</p> <p>c) sono ammessi piccoli ampliamenti giustificati da comprovate esigenze tecniche o funzionali, tali da non compromettere le caratteristiche (struttura, proporzioni) dell'edificio e del complesso circostante;</p> <p>2. Per il resto valgono le disposizioni della zona di conservazione del nucleo (art. 26) e in particolare il capo. II (interventi edilizi ammessi) e IV (requisiti formali).</p> <p>3. Grado di sensibilità al rumore: II.</p> <p><sup>1</sup> La zona per la produzione di beni è destinata alle attività di produzione di beni, relativi magazzini d'impresa e depositi. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze aziendali di sorveglianza o di esercizio. Le attività commerciali di vendita al dettaglio sono ammesse unicamente se direttamente connesse all'attività produttiva.</p> <p><sup>2</sup> Valgono le seguenti norme particolari:</p> <p>1. Parametri edificatori:</p> <p>a) indice di occupazione: 50%</p> <p>b) indice di edificabilità: mc/mq 3.00;</p> <p>c) altezza massima: m 10.00 alla gronda m 12.00 al colmo</p> <p>d) distanza da confine: m 5.00</p> <p>e) area verde minima: 10%</p> <p>2. Disposizioni particolari:</p> <p>a) l'area verde minima prescritta è da mantenere a prato o parco e da mostrare sul piano di sistemazione esterna da presentare unitamente all'istanza per la licenza di costruzione,</p> <p>b) verso strade o case, è fatto obbligo di piantagione di latifoglie autoctone ad alto fusto (altezza minima piantagione m 2.00),</p> <p>c) le rive incluse nello spazio riservato alle acque a ridosso dei riali devono essere alberate a carico del proprietario con alberature continue, tipo pioppo italico, frassino, ontano o simili,</p> <p>d) sui mapp.i n° 495 e 1137 l'ubicazione della costruzione rispetto al terreno dovrà essere concordata con il Municipio in quanto il suo inserimento dovrà effettuarsi nella parte verso Corteglia, inserendo i posteggi verso nord.</p> <p>3. Grado di sensibilità al rumore: III.</p>	<p>Norme di PR previgenti</p> <p>Casima -</p> <p>Monte -</p> <p>Casima -</p> <p>Campora -</p> <p>Castel San Pietro Art. 56 Zona AR Artigianale</p> <p>La zona AR è destinata a costruzioni artigianali, mediamente moleste (art. 24) e secondo art. 43c OIF che corrisponde al grado di sensibilità III, magazzini d'impresa e depositi. È vietata qualsiasi costruzione di tipo residenziale ad eccezione di abitazioni per il personale di sorveglianza.</p> <p>Non è fissato il numero dei piani, ma è stabilita l'altezza massima degli edifici in ml 10.00 alla gronda e ml 12.00 al colmo. L'indice di edificabilità massima è di mc 3.00/mq, del SEL, indice di occupazione massimo 50%. La distanza minima dai confini è di ml 5.00.</p> <p>Per i sedimi fronteggianti i riali, le costruzioni dovranno rispettare la linea di arretramento e comunque distare di ml 3.00 dalla riva, la quale dovrà venire alberata a carico del proprietario con alberature continue, tipo pioppo italico, frassino, ontano o simili. Deve essere riservata un'area minima del 10% della superficie del fondo, da mantenere a prato o parco, che apparirà sul piano di sistemazione esterna, da presentare unitamente all'istanza per licenza di costruzione.</p> <p>È fatto obbligo di piantagione di latifoglie autoctone ad alto fusto (altezza minima alla piantagione di ml 2.00), soprattutto verso strade o case.</p> <p>Tutti i posteggi necessari dovranno trovare posto all'interno del sedime privato, nel numero stabilito dall'articolo 26 cap. d.</p> <p><u>Parcelle no. 1137 e 495 - Zona Nebbiano</u> L'ubicazione della costruzione rispetto al terreno dovrà essere concordata con il Municipio in quanto il suo inserimento dovrà effettuarsi nella parte verso Corteglia lasciando posto ai posteggi verso nord.</p> <p>Alla zona viene attribuito il grado di sensibilità III.</p>	<p>che dovessero presentarsi in futuro e in mancanza di alternative praticabili, il Municipio a titolo di deroga può sempre concedere questa possibilità.</p> <p>Regolamentazione ripresa dall'art. 56 NAPR Castello secondo la forma della Linea guida RE.</p> <p>Può essere tralasciato il capoverso inerente i posteggi; valgono i disposti degli artt. 52 e ss RLST sui posteggi privati.</p> <p>La distanza dai riali è fissata con la Zona di protezione delle acque di superficie (art. 36); la distanza degli edifici può quindi essere stralciata, mantenendo l'obbligo di piantagione a carico del proprietario</p>
<p><b>Art. 29 Zona particolare ZP</b></p> <p><sup>1</sup> La zona particolare ZP è destinata all'insediamento di un deposito di macchinari e materiali di costruzione, conformemente al progetto (20 aprile 1989) approvato dal Municipio. È esclusa l'utilizzazione residenziale.</p> <p><sup>2</sup> Valgono le seguenti norme particolari:</p> <p>1. Parametri edificatori:</p> <p>a) altezza massima: m 6.20 alla gronda</p>	<p>Castel San Pietro -</p> <p>Campora -</p> <p>Monte -</p> <p>Casima</p>	<p>Ripresi i contenuti dell'art. 28 NAPR Casima previgente.</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti															
<p>m 8.50 al colmo misurata alla quota della strada cantonale</p> <p>2. Disposizioni particolari:</p> <p>a) il nuovo magazzino deve essere ubicato all'interno del comparto edificabile 9, con dimensioni massime di m 9.00 x 21.50 come indicato sull'estratto di PR allegato al presente regolamento (allegato 8),</p> <p>b) è richiesta la formazione di un tetto a falde con colmo parallelo al lato più lungo della costruzione; come materiale di copertura sono da utilizzare tegole piane di colore rosso, tipo marsigliesi,</p> <p>c) l'accesso veicolare è ammesso dal lato sud della costruzione, l'area pavimentata non può superare le dimensioni di m 12.00 x m 9.00 indicate sul piano,</p> <p>d) è ammessa la realizzazione di un piccolo servizio igienico, a condizione che le acque residuali siano allacciate al sistema di canalizzazione della vicina stalla.</p> <p>3. Grado di sensibilità al rumore: III.</p>	<p><b>Art. 28 ZP (Zona con prescrizioni particolari)</b></p> <p>1) La Zona con prescrizioni particolari è destinata all'insediamento di un deposito di macchinari e materiali di costruzione, conformemente al progetto (20 aprile 1989) approvato dal Municipio. È esclusa l'utilizzazione residenziale.</p> <p>2) Il nuovo magazzino dev'essere ubicato all'interno del comparto edificabile 9, con dimensioni massime di m 9.00 x 21.50 come indicato sull'estratto di PR allegato alle presenti norme (allegato n° 1).</p> <p>3) Modalità d'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Altezza massima dell'edificio: m 6.20 misurato alla quota della strada cantonale.</li> <li>- Altezza massima del colmo: m 8.50 misurato dalla quota della strada cantonale.</li> <li>- È richiesta la formazione di un tetto di falde con colmo parallelo al lato più lungo della costruzione. Come materiale di copertura sono da utilizzare tegole laterizie piane di colore rosso, tipo marsigliesi.</li> <li>- L'accesso veicolare è ammesso dal lato sud della costruzione. L'area pavimentata non può superare le dimensioni di m 12.00 x m 9.00 indicate sul piano.</li> <li>- È ammessa la realizzazione di un piccolo servizio igienico, a condizione che le acque residuali siano allacciate al sistema di canalizzazione della vicina stalla.</li> </ul>																
<p><b>Art. 30 Zona degli spazi liberi – orti e giardini</b></p> <p><sup>1</sup> La zona degli spazi liberi è destinata a conservare superfici libere dall'edificazione al fine di creare o mantenere una strutturazione degli insediamenti e delle loro varie utilizzazioni edificabili, naturali e paesaggistiche.</p> <p><sup>2</sup> Non sono ammesse costruzioni. Le superfici devono essere gestite a prato / orto.</p> <p><sup>3</sup> Grado di sensibilità al rumore: II.</p>	<p>Castel SanPietro</p> <p>-</p> <p>Campora</p> <p>-</p>	<p>Monte</p> <p>-</p> <p>Casima</p> <p>-</p>															
<p><b>Art. 31 Zona per scopi pubblici</b></p> <p><sup>1</sup> La zona per scopi pubblici comprende i terreni necessari all'adempimento di compiti pubblici, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o persone del diritto privato che adempiono compiti pubblici.</p> <p><sup>2</sup> Sono consentite le costruzioni necessarie all'adempimento di compiti pubblici previsti dal PR. Sono pure ammesse costruzioni complementari, quali chioschi, piccoli esercizi pubblici, ecc.</p> <p><sup>3</sup> Le costruzioni esistenti non conformi alla zona possono essere mantenute, fintanto che esse o il terreno non siano necessari ai compiti d'interesse pubblico.</p> <p><sup>4</sup> Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico:</p> <p><i>I. Amministrazione pubblica</i></p> <p>Edifici destinati alle funzioni degli organi del Comune e ai servizi amministrativi comunali e di altri enti pubblici locali e regionali.</p> <p>SP 1.1 Municipio (mapp. 106 Castel San Pietro)</p> <p>1. Prescrizioni edificatorie:</p> <p>a) mantenimento dell'edificio esistente;</p> <p>b) sono applicabili le disposizioni della zona NV concernenti gli interventi edilizi ammessi (tit. II) e i requisiti formali (tit. IV).</p> <p>2. Grado di sensibilità al rumore: II.</p>	<p>Castel San Pietro</p> <p><u>Art. 63</u> Zona attrezzature pubbliche (AP)</p> <p>Le zone delle attrezzature pubbliche comprendono i sedimi o adibiti o riservati alle attrezzature di interesse pubblico.</p> <p>Esse si differenziano tra attrezzature all'interno e all'esterno delle superfici nette di insediamento; esse sono di proprietà del Comune o di associazioni private di interesse pubblico.</p> <p>Le prime appaiono sul piano delle zone in colore verde pieno, le altre in colore verde zebra.</p> <p>Le destinazioni specifiche delle aree per attrezzature pubbliche AP presenti nel P.R. sono:</p> <table border="1"> <tr> <td>AP</td> <td>C</td> <td>Area di compostaggio</td> </tr> <tr> <td>AP</td> <td>Golbina</td> <td>Centro attività giovanili</td> </tr> <tr> <td>AP</td> <td>7</td> <td>Area cimiteriale</td> </tr> <tr> <td>AP</td> <td>8</td> <td>Campi sportivi ed attrezzature annesse</td> </tr> <tr> <td>AP</td> <td>9</td> <td>Area di svago – percorso vita</td> </tr> </table> <p>Le superfici delle zone per attrezzature pubbliche (AP9 e AP Golbina) che si sovrappongono all'area forestale, sono soggette alla legislazione forestale.</p> <p>Le zone degli edifici pubblici comprendono i sedimi adibiti o riservati agli edifici di interesse comunale o agli edifici privati di analoga destinazione. Le prime appaiono di colore grigio scuro, le altre in colore grigio chiaro.</p> <p>La superficie di ca. mq 2'000 della parcella no. 666 in zona Avra è riservata alla costruzione del macello distrettuale. Caso contrario il vincolo cade e la superficie viene integrata nella zona agricola.</p> <p><u>Attività socio-ospedaliere – Casa anziani Quiete 1483 Rdf</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vedi scheda N.1 composta da un estratto planimetrico in scala 1:500 e una descrizione formale in forma tabellare (in allegato)</li> <li>- Il rilascio della licenza edilizia per l'ampliamento della struttura è vincolato alla richiesta di preavviso all'Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio prima dell'inoltro della domanda di costruzione</li> </ul> <p><u>Art. 64</u> Zona edifici pubblici (EP) (EPIP)</p> <p><u>Art. 47 Edifici ed attrezzature pubbliche (EAP)</u></p> <p>47.1 La Zona per edifici ed attrezzature pubbliche comprende tutte le aree segnate sul piano con colore grigio (edifici), rispettivamente con colore verde (attrezzature). L'elenco degli EAP riportato sul piano no. 4 comprende anche la Montanara, la cappella, ...</p> <p>47.2 Per questi edifici valgono, dal punto di vista delle possibilità edificatorie, le norme della zona edificabile circostante. In particolare, se si tratta di nuove costruzioni situate nel NV o nel NN, il PR indica il loro disegno planimetrico.</p> <p>Casima</p> <p><b>Art. 33 Edifici e attrezzature pubbliche</b></p> <p>Comprende le aree adibite o riservate esclusivamente per gli edifici e le attrezzature d'interesse pubblico, indicate sul piano in colore verde.</p>	AP	C	Area di compostaggio	AP	Golbina	Centro attività giovanili	AP	7	Area cimiteriale	AP	8	Campi sportivi ed attrezzature annesse	AP	9	Area di svago – percorso vita	<p>Monte</p> <p>Casima</p>
AP	C	Area di compostaggio															
AP	Golbina	Centro attività giovanili															
AP	7	Area cimiteriale															
AP	8	Campi sportivi ed attrezzature annesse															
AP	9	Area di svago – percorso vita															

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>SP 1.2 Edificio d'interesse comunale (mapp. 105 Castel San Pietro)</p> <p>1. Prescrizioni edificatorie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>mantenimento dell'edificio esistente;</li> <li>è ammessa la sopraelevazione fino a m 9.00;</li> <li>per il resto sono applicabili le disposizioni della zona NV concernenti gli interventi edilizi ammessi (tit. II) e i requisiti formali (tit. IV).</li> </ol> <p>2. Grado di sensibilità al rumore: II.</p> <p><i>II. Cultura e tempo libero</i></p> <p>Edifici destinati ad attività culturali, espositive, socio-culturali e d'incontro o a sede di enti e associazioni locali e regionali; vi possono essere integrati spazi abitativi e commerciali d'interesse comunale.</p> <p>SP 2.1 Centro socio-culturale masseria "Cuntitt" (mapp. 107 Castel San Pietro)</p> <p>1. Prescrizioni edificatorie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>mantenimento dell'edificio esistente;</li> <li>sono applicabili le disposizioni della zona NV concernenti gli interventi edilizi ammessi (tit. II) e i requisiti formali (tit. IV).</li> </ol> <p>2. Grado di sensibilità al rumore: II.</p> <p>SP 2.2 Centro servizi d'interesse comunale (mapp.i 130, 1277, 1533 Castel San Pietro)</p> <p>1. Prescrizioni edificatorie: da definire con il piano particolareggiato area pubblica del centro paese Castel San Pietro.</p> <p>2. Disposizioni particolari: da definire con il piano particolareggiato area pubblica del centro paese Castel San Pietro.</p> <p>3. Grado di sensibilità al rumore: II.</p> <p>SP 2.3 Centro attività giovanili Golbina (mapp. 814 Castel San Pietro)</p> <p>1. Prescrizioni edificatorie valide per il settore A:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>indice di sfruttamento massimo: 0.5</li> <li>indice di occupazione massimo: 35%</li> <li>altezza massima: m 7.50 alla gronda, m 9.50 al colmo</li> <li>distanza da confine: m 3.00</li> </ol> <p>2. Prescrizioni edificatorie valide per il settore B:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>sono ammesse le attività pertinenti alle funzioni del centro per attività giovanili Golbina;</li> <li>sono applicabili le disposizioni della Legge cantonale sulle foreste (LCFo) e relativo regolamento (RLCFo).</li> </ol> <p>3. Grado di sensibilità al rumore: II.</p> <p>SP 2.4 Ex-casa comunale Campora (mapp. 345 parz. Campora)</p> <p>1. Prescrizioni edificatorie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>mantenimento dell'edificio esistente;</li> </ol>	<p>Campora</p> <p><b>Art. 45</b> Edifici e attrezzature pubbliche</p> <p>Le zone definite per edifici ed attrezzature pubbliche comprendono tutte le aree segnate sul piano con colore verde. Gli edifici e le attrezzature pubbliche sono specificate in dettaglio nel piano relativo.</p>	<p>SP 1.2: si è considerato il progetto di fattibilità per la sua trasformazione e sopraelevazione</p> <p>SP 2.2: incluso nel PP centro paese Castel San Pietro; la definizione delle destinazioni si basa sul rapporto conclusivo dello studio con il Gruppo di lavoro centro paese Castel San Pietro del dicembre 2017.</p> <p>A seguito dell'esame preliminare la zona SP 2.3 è stata distinta in due settori, A non boschivo e B soggetta alla legislazione forestale.</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>b) sono applicabili le disposizioni della zona NV concernenti gli interventi edilizi ammessi (tit. II) e i requisiti formali (tit. IV).</p> <p>2. Grado di sensibilità al rumore: II.</p> <p>SP 2.5 Ex-casa comunale e patriziale Casima (mapp. 14 Casima)</p> <p>1. Prescrizioni edificatorie:</p> <p>a) mantenimento dell'edificio esistente;</p> <p>b) sono applicabili le disposizioni della zona NV concernenti gli interventi edilizi ammessi (tit. II) e i requisiti formali (tit. IV).</p> <p>2. Grado di sensibilità al rumore: II.</p> <p>SP 2.6 Ex-casa comunale Monte (mapp. 31 Monte)</p> <p>1. Prescrizioni edificatorie:</p> <p>a) mantenimento dell'edificio esistente;</p> <p>b) sono applicabili le disposizioni della zona NV concernenti gli interventi edilizi ammessi (tit. II) e i requisiti formali (tit. IV).</p> <p>2. Grado di sensibilità al rumore: II.</p> <p><i>III. Sanità e socialità</i></p> <p>Edifici destinati a servizi socio-sanitari e alle persone con bisogni sociali.</p> <p>SP 3.1 Casa anziani Quiete (mapp. 1483 Castel San Pietro)</p> <p>1. Prescrizioni edificatorie:</p> <p>a) indice di sfruttamento massimo: 0.51</p> <p>b) indice di occupazione massimo: 17%</p> <p>2. Disposizioni particolari:</p> <p>a) le disposizioni particolari sono riportate nella scheda grafica allegato 6 del presente regolamento.</p> <p>3. Grado di sensibilità al rumore: II.</p> <p>SP 3.2 Casa di riposo Don Guanella (mapp. 37 Castel San Pietro)</p> <p>1. Prescrizioni edificatorie:</p> <p>a) superficie utile lorda massima: mq 2'800</p> <p>b) superficie edificata massima: mq 1'400</p> <p>2. Disposizioni particolari:</p> <p>a) le disposizioni particolari sono riportate nella scheda grafica allegato 7 del presente regolamento.</p> <p>3. Grado di sensibilità al rumore: II.</p> <p><i>IV. Educazione e formazione</i></p> <p>Edifici destinati ad attività scolastiche di ogni ordine di scuola.</p> <p>SP 4.1 Scuola dell'infanzia (mapp.i 132, 1537 Castel San Pietro)</p> <p>1. Prescrizioni edificatorie: da definire con il piano particolareggiato area pubblica del centro paese Castel San Pietro.</p>		<p>SP 2.5-6: ex-Case comunali ora utilizzate come spazi per attività comunitarie e culturali locali.</p> <p>Nuova regolamentazione specifica per il comparto della Casa di riposo don Guanella, in alternativa alle prescrizioni del nucleo, non adeguate al caso specifico; nella forma la nuova regolamentazione riprende quella vigente per la Casa anziani Quiete, con scheda grafica e piano esemplificativo; alla volumetria esistente si da la possibilità di aggiungere una sovrapposizione di 3 piani del corpo ad un piano sul lato sud-est</p> <p>SP 4.1: incluso nel PP centro paese Castel San Pietro</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>2. Disposizioni particolari: da definire con il piano particolareggiato area pubblica del centro paese Castel San Pietro.</p> <p>3. Grado di sensibilità al rumore: II.</p> <p>SP 4.2 Scuola elementare (mapp. 1119 Castel San Pietro)</p> <p>1. Prescrizioni edificatorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) indice di occupazione: 25%</li> <li>b) indice di edificabilità: mc/mq 1.2;</li> <li>c) altezza massima degli edifici: m 12.00</li> <li>d) distanza da confine: m 4.00</li> <li>e) area verde minima: 40%</li> </ul> <p>2. Grado di sensibilità al rumore: II.</p> <p>SP 4.3 Istituto Loverciano (mapp. 672 Castel San Pietro)</p> <p>1. Prescrizioni edificatorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) restauro conservativo degli edifici esistenti;</li> <li>b) sono applicabili le disposizioni della zona NV concernenti gli interventi edilizi ammessi (tit. II) e i requisiti formali (tit. IV).</li> </ul> <p>2. Disposizioni particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) fanno stato i vincoli derivanti dall'iscrizione nell'elenco dei beni culturali d'interesse cantonale.</li> </ul> <p>3. Grado di sensibilità al rumore: II.</p> <p><i>V. Culto</i></p> <p>Edifici destinati al culto e ai relativi spazi di supporto, come pure alla valorizzazione degli aspetti culturali ad essi legati.</p> <p>SP 5.1 Chiesa di Sant'Eusebio e casa parrocchiale a Castello (mapp.i 103 e 104 Castel San Pietro)</p> <p>SP 5.2 Oratorio dell'addolorata e San Nicola da Tolentino a Corteglia (mapp. 288 Castel San Pietro)</p> <p>SP 5.3 Chiesa di Sant'Antonino a Obino (mapp. 202 Castel San Pietro)</p> <p>SP 5.4 Chiesa di S. Fermo a Campora (mapp. 599 Monte)</p> <p>SP 5.5 Chiesa parrocchiale, ex-ossario a Monte (mapp.i 65 e 92 Monte)</p> <p>SP 5.6 Oratorio di S. Filippo a Monte (mapp. 636 Monte)</p> <p>SP 5.7 Chiesa parrocchiale e dell'Addolorata a Casima (mapp. 56 Casima)</p> <p>SP 5.8 Cimiteri</p> <p>SP 5.8.1 Area cimiteriale Castel San Pietro (mapp. 358 Castel San Pietro)</p> <p>SP 5.8.2 Cimitero Campora (mapp. 291 Campora)</p> <p>SP 5.8.3 Cimitero Monte (mapp. 1 Monte)</p> <p>SP 5.8.4 Cimitero Casima (mapp. 143 parz. Casima)</p>		<p>Per il calcolo dell'IE attuale si è calcolato il V fuori terra, senza quindi il piano cantina con i rifugi e applicando il 70% al V della palestra, per ca. 1/3 interrata.</p> <p>IE attuale = 0.86 / "previsto" = 1.03 IO attuale = 12.70% / "previsto" = 17% Area verde attuale = 58%</p> <p>SP 4.3: prescrizioni edificatorie per il momento ancora generiche, in attesa del consolidamento della variante in corso</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>1. Prescrizioni edificatorie valide per tutte le zone:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>restauro conservativo degli edifici e impianti esistenti;</li> <li>sono applicabili le disposizioni della zona NV concernenti gli interventi edilizi ammessi (tit. II) e i requisiti formali (tit. IV).</li> </ol> <p>2. Grado di sensibilità al rumore: II.</p> <p><i>VI. Attrezzature sportive</i></p> <p>Aree destinate allo sport, allo svago, alla sosta e al gioco delle persone e alle relative strutture di supporto (spogliatoi, locali di ristorazione e d'incontro, servizi igienici, depositi, ecc ...), come pure all'arredo verde urbano; eventuali limitazioni d'uso per fasce d'età e tipi di attività sono da stabilire tramite regolamento o ordinanza comunale.</p> <p>SP 6.1 Centro sportivo (mapp.i 502, 668, 669, 1156, 1715, 1907 parz. Castel San Pietro)</p> <p>1. Prescrizioni edificatorie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>altezza massima delle costruzioni: m 9.00</li> <li>distanza da confine: m 3.00</li> </ol> <p>2. Disposizioni particolari:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>l'edificazione deve essere compresa nell'area tratteggiata indicata nel piano delle zone,</li> <li>nelle strutture edificate a servizio e supporto del centro sportivo all'interno dell'area tratteggiata può essere integrato un magazzino comunale con relativa officina e rimessa veicoli.</li> </ol> <p>3. Grado di sensibilità al rumore: II.</p> <p>SP 6.2 Stand di tiro (mapp. 713 Castel San Pietro)</p> <p>1. Prescrizioni edificatorie: mantenimento dell'edificio e degli impianti esistenti.</p> <p>2. Grado di sensibilità al rumore: III.</p> <p>SP 6.3 Centro sportivo Caslaccio (mapp. 1552 Castel San Pietro)</p> <p>1. Prescrizioni edificatorie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>altezza massima: m 7.50 alla gronda, m 9.50 al colmo</li> <li>distanza da confine: m 3.00.</li> </ol> <p>2. Disposizioni particolari: l'edificazione deve essere compresa nell'area tratteggiata indicata nel piano delle zone.</p> <p>3. Grado di sensibilità al rumore: II.</p> <p><i>VII. Verde pubblico</i></p> <p>Aree destinate a svago, gioco ed incontro come pure all'arredo verde urbano: in linea di principio sono accessibili liberamente e indistintamente al pubblico; eventuali limitazioni d'uso per fasce d'età e tipi di gioco sono da stabilire tramite regolamento o ordinanza comunale.</p> <p>SP 7.1 Giardino pubblico centro centro paese Castel San Pietro (mapp. 132 Castel San Pietro)</p> <p>Delimitazione definitiva e sistemazione dell'area con il piano particolareggiato area pubblica del centro paese</p>		<p>La specificazione sotto SP 6.1 "Centro sportivo" al cpv. 2, lett. b) è intesa a codificare la realizzazione del progetto già previsto in quest'area</p> <p>SP 6.3 nuovo, a codifica della struttura esistente, non azionata nel PR previgente</p> <p>SP 7.1: incluso nel PP centro paese Castel San Pietro</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>Castel San Pietro</p> <p>SP 7.2 Parco pubblico Castello Fontana (mapp. 92 Castel San Pietro)</p> <p>SP 7.3 Piazzetta e giardino a Corteglia (mapp. 1825 Castel San Pietro)</p> <p>SP 7.4 Area di svago – percorso vita (mapp. 665 parz. Castel San Pietro)</p> <p>SP 7.5 Area di svago e gioco bambini a Monte (mapp. 189 Monte)</p> <p>SP 7.6 Verde pubblico a Monte (mapp 619 Monte)</p> <p>SP 7.7 Area di svago e gioco bambini a Casima (mapp.i 150, 252 Casima )</p> <p>1. Prescrizioni edificatorie:</p> <p>a) sono ammessi unicamente fabbricati, impianti e manufatti necessari alla funzione di svago estensivo dell'area;</p> <p>b) la dimensione dei fabbricati deve essere commisurata alle specifiche necessità funzionali;</p> <p>c) per la SP 7.4 sono applicabili le disposizioni della Legge cantonale sulle foreste (LCFo) e relativo regolamento (RLCFo).</p> <p>2. Grado di sensibilità al rumore: II.</p> <p><i>VIII. Servizi e impianti tecnici comunali</i></p> <p>Edifici destinati ai depositi coperti e all'aperto, autorimesse, officine e uffici dei servizi tecnici, come pure di protezione della popolazione comunali e di eventuali altri enti pubblici.</p> <p>SP 8.1 Rifugio PCi (mapp. 1119)</p> <p>1. Posti protetti: 552</p> <p>2. Inserito nel complesso scolastico SP 4.2 Scuola elementare.</p> <p>3. Grado di sensibilità al rumore: II.</p> <p><i>IX. Impianti tecnici – energia, approvvigionamento e smaltimento</i></p> <p>Nelle zone adibite agli scopi menzionati di seguito, si possono attuare interventi compatibili con le finalità del piano, sulla base di valutazioni caso per caso da parte del Municipio.</p> <p>SP 9.1 Impianti per l'approvvigionamento idrico</p> <p>SP 9.1.1 Serbatoio La Volta (mapp. 143 parz. Casima)</p> <p>SP 9.1.2 Stazione di pompaggio ap (mapp. 159 Casima)</p> <p>SP 9.1.3 Stazione di pompaggio ap (mapp. 5 Monte)</p> <p>SP 9.1.4 Serbatoio AP Roncaglia (mapp. 665 Monte)</p> <p>SP 9.1.5 Stazione di pompaggio ap Vernora (mapp. 713 Castel San Pietro)</p> <p>SP 9.1.6 Serbatoio AP Al Ronco (mapp. 758 Castel San Pietro)</p>		<p>SP 7.2: nuovo, come area verde terapeutica e intergenerazionale in relazione alla Casa di Riposo Don Guanella</p> <p>Nuova lettera c) a seguito esame preliminare</p> <p>I rifugi Pci a Monte e Casima sono stati stralciati in quanto ritenuti non più necessari dal competente Ufficio cantonale</p>



Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
SP 9.1.7 Serbatoio AP Obino Superiore (mapp. 2057 Castel San Pietro)		
SP 9.1.8 Serbatoio AP Obino Inferiore (mapp. 893 Castel San Pietro)		
SP 9.1.9 Serbatoio AP Croce (mapp. 1100 Castel San Pietro)  Il serbatoio è al servizio dell'approvvigionamento idrico del Comune di Balerna		
SP 9.1.10 Serbatoio AP Avra (mapp. 1895 Castel San Pietro)  Il serbatoio è al servizio dell'approvvigionamento idrico del Comune di Mendrisio		
SP 9.1.11 Serbatoio AIM Villa Foresta (mapp. 1225 Castel San Pietro)  Il serbatoio è al servizio dell'approvvigionamento idrico del Comune di Mendrisio		
SP 9.1.12 Serbatoio Colle degli Ulivi (mapp. 582 parz. Castel San Pietro)  Il serbatoio è al servizio dell'approvvigionamento idrico del Comune di Coldrerio		
SP 9.2 Impianti per lo smaltimento delle acque luride		
SP 9.2.1 Camera di pompaggio Campora (mapp. 252)		
SP 9.2.2 Stazione di pompaggio Casima (mapp. 309 Casima)		
SP 9.2.3 Stazione di pompaggio Monte (mapp. 138 Monte)		
SP 9.2.4 Stazione di pompaggio Castello (mapp. 1899 Castel San Pietro)		
SP 9.3 Piazza comunale per la raccolta degli scarti vegetali (mapp. 666 CSP)		
SP 9.4 Punti di raccolta per rifiuti domestici  Edifici e aree destinati ai depositi coperti e all'aperto, all'accumulo e smaltimento di scarti vegetali e rifiuti.		
SP 9.4.1 La Vall (mapp. 281 parz. Campora)		
Grado di sensibilità al rumore per tutte le aree: II.		
X. <i>Diversi</i>		
SP 10.1 Lavatoio e cappella a Monte (mapp. 2, Monte)		
1. Prescrizioni edificatorie: a) restauro conservativo degli edifici esistenti; b) sono applicabili le disposizioni della zona NV concernenti gli interventi edilizi ammessi (tit. II) e i requisiti formali (tit. IV).		Fermate del mezzo pubblico (mapp. 145, 152 Casima) vanno se del caso inserite nel Piano dell'urbanizzazione.
2. Grado di sensibilità al rumore: II.		
<sup>4</sup> Le zone menzionate con le cifre SP 3.1, SP 3.2, SP 4.3, SP 6.3 e SP 7.2 si riferiscono ad aree o edifici privati d'interesse pubblico.		

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p><b>Art. 32 Zona di pericolo a) Zona esposta a pericolo di alluvionamento</b></p> <p><i>I. Pericolo elevato</i></p> <p><sup>1</sup> Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti. Con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per strade agricole e opere simili.</p> <p><sup>2</sup> Trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:</p> <p>a) l'intervento comporta una riduzione dei rischi, e</p> <p>b) nel caso di edifici abitabili, sono realizzate adeguate misure di protezione esterna (es. muri di deviazione, ecc.).</p> <p><sup>3</sup> Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. rinforzo dei muri esterni, serramenti stagni, rialzamento o protezione di aperture e accessi). La manutenzione ordinaria è ammessa.</p> <p><i>II. Pericolo medio</i></p> <p><sup>1</sup> Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:</p> <p>a) sono realizzate adeguate opere di premunizione e, se del caso,</p> <p>b) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.</p> <p><sup>2</sup> Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. La manutenzione ordinaria è ammessa.</p> <p><i>III. Pericolo basso</i></p> <p><sup>1</sup> Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione (in locali abitabili) possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. Nel caso di cambiamento di destinazione in locali non abitabili, l'adozione dei citati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.</p> <p><sup>2</sup> Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi. In caso di riattamento sono consigliati accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.</p> <p><i>IV. Pericolo residuo</i></p> <p>L'adozione di adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.</p> <p><i>V. Costruzioni sensibili</i></p> <p><sup>1</sup> Nelle zone esposte a pericolo elevato e medio sono vietate costruzioni sensibili.</p> <p><sup>2</sup> Nelle zone esposte a pericolo basso, esse sono ammesse a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.</p> <p><sup>3</sup> Nelle zone esposte a pericolo residuo, le costruzioni sensibili sono ammesse, a condizione che:</p> <p>a) non si attenda un evento estremo di intensità elevata, e</p> <p>b) siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi</p>	<p>Castel SanPietro</p> <p>-</p> <p>Monte</p> <p>-</p> <p>Campora</p> <p>-</p> <p>Casima</p> <p>-</p>	<p>Nuovo in base a Linea guida RE</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>sull'edificio.</p> <p><i>VI. Disposizioni comuni</i></p> <p>Per le zone esposte a pericolo elevato, medio e basso, il Comune appronta un'organizzazione in caso d'allarme ed un piano di evacuazione.</p> <p><b>Art. 33 b) Zona esposta a pericolo di movimenti di versante</b></p> <p><i>I. Pericolo elevato</i></p> <p><sup>1</sup> Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti. Con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per strade agricole e opere simili.</p> <p><sup>2</sup> Trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:</p> <p>a) l'intervento comporta una riduzione dei rischi, e</p> <p>b) sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio, atte a ridurre il pericolo ad un grado adeguato, e</p> <p>c) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. muri e solette rinforzati, limitazione delle aperture sulle pareti più esposte, adeguata disposizione dei locali interni, ecc.) in funzione dell'intensità dei fenomeni.</p> <p><sup>3</sup> La manutenzione ordinaria è ammessa.</p> <p><i>II. Pericolo medio</i></p> <p><sup>1</sup> Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:</p> <p>a) sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio e, se del caso,</p> <p>b) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio in funzione dell'intensità dei fenomeni.</p> <p><sup>2</sup> La manutenzione ordinaria è ammessa.</p> <p><i>III. Pericolo basso e residuo</i></p> <p><sup>1</sup> Nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.</p> <p><sup>2</sup> Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi.</p> <p><i>IV. Costruzioni sensibili</i></p> <p><sup>1</sup> Nelle zone esposte a pericolo elevato e medio sono vietate costruzioni sensibili.</p> <p><sup>2</sup> Nelle zone esposte a pericolo basso, esse sono ammesse se sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio e, se del caso, se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio in funzione dell'intensità dei fenomeni.</p> <p><sup>3</sup> Nelle zone esposte a pericolo residuo, tali costruzioni sono ammesse, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.</p>	<p>Castel San Pietro</p> <p>-</p> <p>Monte</p> <p>-</p> <p>Campora</p> <p>-</p> <p>Casima</p> <p>-</p>	<p>Nuovo in base a Linea guida RE</p>



Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p><i>V. Disposizioni comuni</i></p> <p>Per le zone esposte a pericolo elevato, medio e basso, il Comune appronta un'organizzazione in caso d'allarme ed un piano di evacuazione.</p> <p><b>Art. 34 c) Zona di pericolo indicativa</b></p> <p><sup>1</sup> Nel piano delle zone sono riportate, a titolo indicativo, le aree non edificabili esposte a pericoli di valanghe, di alluvionamento, di movimenti di versante e di spostamenti permanenti di terreno.</p> <p><sup>2</sup> Ogni intervento nelle aree esposte a pericoli naturali riportate a titolo indicativo nel piano delle zone deve essere sottoposto alla competente Autorità cantonale, la quale può esigere la presentazione di una perizia tecnica intesa a determinare il grado di pericolo.</p>	<p>Castel San Pietro <u>Art. 47</u> Zona di pericolo soggetta ad erosioni</p> <p>Le aree che, non offrono garanzie di salubrità e stabilità, o sono esposte a pericoli di frane o inondazioni, non possono essere edificate.</p> <p>Monte <u>Art. 24</u> Aree di protezione del paesaggio, spazi aperti, zona di pericolo</p> <p>24.4<sup>10</sup> Le zone di pericolo riprese dal PUC-MG evidenziano le aree potenzialmente soggette al rischio di dissesto idrogeologico. In queste aree la cura del bosco riveste un interesse generale ed è prioritaria quale misura di prevenzione. A tale scopo il Municipio coordinerà i lavori selvicolturali d'intesa con i proprietari e con gli organi cantonali preposti, rispettivamente con l'ente proposto alla realizzazione del PUC-MG. Il miglioramento delle vie d'accesso a queste aree è essenziale per eseguire tali lavori.</p> <p>Casima <u>Art. 24</u> Aree soggette a pericolo naturale</p> <p>1) Il territorio soggetto a pericolo naturale (alluvionamento) è stato riportato nel PR sulla scorta delle indicazioni desunte dal rapporto allestito dall'Istituto geologico cantonale [luglio 1992].</p> <p>2)<sup>9</sup> All'interno di quest'area ogni intervento edificatorio dovrà tenere in considerazione, in fase progettuale, le problematiche relative al pericolo d'alluvionamento (distanza di sicurezza dalla sponde, corretto dimensionamento di eventuali manufatti trasversali alla Breggia, ecc.).</p>	<p>Nuovo in base a Linea guida RE</p>
<p><b>Art. 35 Zona agricola estensiva</b></p> <p><sup>1</sup> La zona agricola svolge le funzioni definite negli art. 16 LPT e 27 cifra VIII RLST.</p> <p><sup>2</sup> Essa comprende</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC),</li> <li>- gli ulteriori terreni idonei alla campicoltura e foraggicoltura di prima e seconda priorità,</li> <li>- i terreni che, nell'interesse generale, devono essere coltivati dall'agricoltura.</li> </ul> <p><sup>3</sup> Nella zona agricola sono ammessi, in quanto conformi alle sue funzioni, gli edifici ed impianti secondo gli artt. 16a LPT e 34-38 OPT.</p> <p>Per il resto e riservati gli artt. 24 segg. LPT, la zona agricola deve essere tenuta, per quanto possibile, libera da costruzioni.</p> <p><sup>4</sup> Grado di sensibilità al rumore: III.</p>	<p>Castel San Pietro <u>Art. 32</u> Zona agricola</p> <p>1. La zona agricola, così indicata nei piani delle zone e del paesaggio, comprende i terreni che oltre ad essere idonei sono destinati all'utilizzazione agricola. In particolare essa si conferma con le superfici agricole idonee all'avvicendamento delle colture SAC e alle rispettive schede di coordinamento.</p> <p>2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.</p> <p>3. Le eccezioni (il ripristino, la trasformazione, la ricostruzione possibile di edifici esistenti) in conformità all'art. 24 della Legge Federale sulla Pianificazione del Territorio (LPT) e al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.</p> <p>4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.</p> <p>Nei casi in cui le zone agricole si sovrappongono ad altre zone di interesse comunale (zone di protezione dei monumenti, zone di interesse archeologico e zone di protezione delle sorgenti) valgono in aggiunta a quelle agricole le norme di attuazione particolari.</p> <p>5. Alla zona viene attribuito il grado di sensibilità III.</p> <p>Monte <u>Art. 20</u> Zona agricola</p> <p>20.1 La zona agricola indicata nei Piani del paesaggio in scala 1:5000 e 1:1000 comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.</p> <p>20.2 Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola o non altrimenti collocabili.</p> <p>20.3 Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT e alla LALPT sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola.</p> <p>20.4 L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio, in particolare delle eventuali costruzioni rurali caratteristiche site nelle vicinanze.</p> <p>Casima <u>Art. 13</u> Zona agricola</p> <p>1) La zona agricola indicata nei piani del paesaggio in scala 1:5000 e 1:1000 comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.</p> <p>2) Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.</p> <p>3) Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT e al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.</p> <p>4) L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.</p>	<p>Adattamento formale alla Linea guida RE.</p>
<p><b>Art. 36 Zona di protezione a) Zona</b></p> <p><sup>1</sup> Sono istituite le seguenti zone di protezione della natura ai sensi dell'art. 13 cifra I RLCN a protezione di biotopi e geotopi d'importanza</p>	<p>Castel San Pietro</p> <p>Monte -</p>	

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p><b>di protezione della natura</b> locale:</p> <p>ZPN 1 Avra (stagno)</p> <p>ZPN 2 Tognano (stagno)</p> <p>ZPN 3 Nebbiano (zona umida)</p> <p><sup>2</sup> La zona di protezione della natura comprende le aree di particolare valore naturalistico. I suoi contenuti sono protetti.</p> <p><sup>3</sup> Riservata l'applicazione degli artt. 24 e segg. LPT, valgono le seguenti norme generali:</p> <p>a) sono ammessi unicamente gli interventi volti alla conservazione e alla valorizzazione dei valori naturalistici presenti, come pure alla tutela delle popolazioni animali e vegetali protette;</p> <p>b) sono vietati tutti gli interventi suscettibili di alterare, direttamente o indirettamente, l'ambiente naturale;</p> <p>c) per ogni intervento deve essere richiesta l'autorizzazione dell'Autorità cantonale competente; le domande di costruzione devono essere accompagnate in particolare da un piano di sistemazione dettagliato, che deve precisare tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni, ecc.;</p> <p>d) la zona viene segnalata con cartelli.</p> <p><sup>4</sup> Valgono inoltre le seguenti norme particolari:</p> <p>1. Per la ZPN 1 Avra</p> <p>La zona protetta va ripristinata secondo il piano di sistemazione e di gestione elaborato dal Cantone.</p> <p>2. Per la ZPN 2 Tognano</p> <p>a) le superfici a vegetazione igrofila che circondano lo stagno vanno falciate almeno una volta ogni due anni durante il tardo autunno.</p> <p>b) al fine di rallentare il naturale processo d'interramento, sempre nel tardo autunno, parte dell'abbondante vegetazione acquatica andrà eliminata ogni qualvolta questa minaccerà di coprire per intero la superficie dello stagno.</p> <p>c) la gestione del boschetto va limitata al minimo indispensabile e deve essere eseguita fuori dal periodo vegetativo.</p> <p>d) lo strato arbustivo va rispettato.</p> <p>3. Per la ZPN 3 Nebbiano</p> <p>a) allo scopo di evitare un rimboschimento, le superfici aperte con vegetazione igrofila vanno falciate ogni autunno a mano o con mezzi meccanici leggeri.</p> <p>b) le restanti superfici vanno anch'esse, per lo stesso motivo, falciate o pascolate in modo estensivo. In quest'ultimo caso si provvederà a cingere le zone umide sensibili al calpestio.</p> <p>c) la campicoltura è vietata.</p> <p>d) la zona viene segnalata con cartelli.</p> <p><sup>5</sup> Il Municipio è tenuto alla sorveglianza delle riserve naturali.</p> <p><sup>6</sup> Il Comune gestisce le riserve naturali d'interesse locale; a tal fine, il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della gestione, nonché i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale.</p>	<p><b>Art. 38</b> Zona di protezione naturalistica (ZP)</p> <p>1. Le zone protette comprendono aree di particolare valore naturalistico, i loro contenuti sono integralmente protetti.</p> <p>2. Nelle zone protette sono ammessi solo interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti alla valorizzazione dei biotopi presenti alla conservazione delle popolazioni vegetali e animali protette.</p> <p>3. Le zone protette inserite nel P.R., segnalate in verde chiaro nel piano del paesaggio sono:</p> <p>ZP1 Avra (stagno)</p> <p>ZP2 Tognano (stagno)</p> <p>ZP3 Nebbiano (zona umida)</p> <p>ZP4 - PUC - PB Parco naturale delle gole della Breggia</p> <p>4. Normative particolari:</p> <p>ZP1: La zona protetta va ripristinata secondo il piano di sistemazione e di gestione elaborato dal Cantone. La zona viene segnalata con cartelli.</p> <p>ZP2: Le superfici a vegetazione igrofila che circondano lo stagno vanno falciate almeno una volta ogni due anni durante il tardo autunno. Al fine di rallentare il naturale processo d'interramento, sempre nel tardo autunno, parte dell'abbondante vegetazione acquatica andrà eliminata ogni qualvolta questa minaccerà di coprire per intero la superficie dello stagno. La gestione del boschetto va limitata al minimo indispensabile e deve essere eseguita fuori dal periodo vegetativo. Lo strato arbustivo va rispettato. La zona viene segnalata con cartelli.</p> <p>ZP3: Allo scopo di evitare un rimboschimento, le superfici aperte con vegetazione igrofila vanno falciate ogni autunno a mano o con mezzi meccanici leggeri. Le restanti superfici vanno anch'esse, per lo stesso motivo, falciate o pascolate in modo estensivo. In quest'ultimo caso si provvederà a cingere le zone umide sensibili al calpestio. La campicoltura è vietata. La zona viene segnalata con cartelli.</p> <p>ZP4: Per il PUC - PB (Parco naturale delle gole della Breggia) valgono i disposti del regolamento speciale, allestito dalla SPU.</p> <p><b>Art. 41</b> Zona di interesse geopaleontologico</p> <p>1. Comprendono aree di potenziale valore scientifico segnalate dal Museo di Storia Naturale del Dipartimento del territorio.</p> <p>2. Ogni intervento sul sottosuolo va dunque preventivamente segnalato al Dipartimento del territorio.</p> <p><b>Campora</b> <b>Art. 16 (I)</b> Zona di protezione della natura</p> <p>1. La zona di protezione della natura indicata nel piano del paesaggio in scala 1:5'000 comprende aree di particolare valore naturalistico e paesaggistico. Esse sono attorniate da aree di rispetto e di correlazione che hanno la funzione di salvaguardare gli oggetti protetti, garantire il loro collegamento e contribuire a formare l'unità del complesso. Sono considerate zone di protezione:</p> <p>c) oggetto 1.3 il fondovalle della Breggia;</p> <p>2. Nelle zone di protezione della natura gli interventi devono limitarsi alla manutenzione, alla gestione e al ripristino degli aspetti di interesse naturalistico ed ambientale, allo scopo di mantenere o valorizzare i biotopi esistenti e di tutelare le specie vegetali ed animali protette.</p> <p>3. Sono pure ammessi interventi di ripristino miranti alla creazione di nuovi biotopi quale compensazione ecologica per ambienti distrutti o scarsamente rappresentati nella regione.</p> <p>4. Sono vietati tutti gli interventi o attività che possono arrecare danni diretti ed indiretti alle componenti naturali e alla struttura paesaggistica dei luoghi segnalati. Per contro potranno essere autorizzate altre attività che fossero compatibili con gli scopi della protezione.</p> <p>5. La gestione e la sorveglianza delle zone di protezione della natura è di competenza del Comune, che vi provvede direttamente nel caso in cui i proprietari la omettano. Per ogni intervento è richiesto il preavviso dell'autorità cantonale competente.</p> <p>6. In caso di interventi di bonifica o di ricomposizione particellare è richiesto il preavviso dell'esperto naturalista, allo scopo di fornire indicazioni sugli interventi autorizzati.</p> <p>7. Per la corretta gestione delle aree libere deve essere garantita - nei limiti del possibile - uno sfruttamento agricolo della zona, a carattere essenzialmente estensivo.</p>	<p>Casima</p> <p>-</p> <p>Ripreso il cpv. 4 (ZP2, ZP3) paragrafo 2 art. 38 NAPR Castello.</p>
<p><b>Art. 37 b) Zona di protezione del</b></p> <p><sup>1</sup> Sono istituite le seguenti zone di protezione del paesaggio d'importanza locale, ai sensi dell'art. 105 LST e dell'art. 13 cifra III</p>	<p>Castel San Pietro</p>	<p>Monte</p> <p>Adattamento a Linea guida RE.</p>



Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p><b>paesaggio</b> RLCN:</p> <p>ZPP 1 Colle degli Ulivi</p> <p>ZPP 2 Bassora</p> <p>ZPP 3 Loverciano-Vigino</p> <p>ZPP 4 Muscino</p> <p>ZPP 5 Castello</p> <p>ZPP 6 Obino</p> <p>ZPP 7 Dree</p> <p>ZPP 8 Vallera – Valsago</p> <p>ZPP 9 Spazi agricoli tradizionali di contorno dei nuclei di Campora, Monte e Casima</p> <p><sup>2</sup> Lo scopo delle zone di protezione del paesaggio è:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per le ZPP 1, ZPP 2 e ZPP 3, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio culturale e vitivinicolo tipico della fascia pedemontana del Mendrisiotto caratterizzato dalle tenute, dalle masserie o fattorie con i vigneti e terrazzamenti che lo compongono, e degli spazi agricoli pianeggianti altrimenti coltivati;</li> <li>- per le ZPP 4 e 5, la salvaguardia e la valorizzazione del carattere vitivinicolo e tradizionale, rispettivamente di separazione tra l'edificazione di Castello e Gorla e dei terrazzamenti vignati alle pendici del nucleo di Castello tra la chiesa parrocchiale di Sant'Eusebio ed il cimitero;</li> <li>- per la ZPP 6 la salvaguardia e la valorizzazione del promontorio sul quale sorge la Chiesa di Sant'Antonino a Obino, con i terrazzamenti vignati e gli spazi liberi incolti a valle;</li> <li>- per la ZPP 7 la salvaguardia della collinetta in località Dree a monte degli insediamenti residenziali, con le siepi e boschetti che la caratterizzano;</li> <li>- per la ZPP 8, la gestione combinata, il recupero e la valorizzazione del comprensorio agricolo tradizionale di pregio paesaggistico e storico-culturale del comprensorio di Vallera-Valsago;</li> <li>- per le ZPP 9 il mantenimento dell'aspetto fisico e ambientale attuale che caratterizza in modo determinante l'aspetto di località dei nuclei di Campora, Monte e Casima e dei loro spazi adiacenti.</li> </ul> <p><sup>3</sup> In generale si applicano le seguenti norme:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) il carattere del paesaggio, che si contraddistingue per le caratteristiche menzionate al cpv. 2, va salvaguardato e promosso;</li> <li>b) sono incentivate le utilizzazioni che contribuiscono alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio protetto quali le attività agricole, notoriamente vitivinicole, e gli interventi volti a mantenerne il valore paesaggistico, naturalistico e storico-culturale;</li> <li>c) sono ammesse unicamente le utilizzazioni che non ne compromettono la qualità;</li> <li>d) sono in ogni caso vietate modifiche sostanziali alla morfologia del terreno e interventi che modificano il deflusso delle acque (qualitativo e quantitativo); in particolare deve essere garantito il mantenimento dei terrazzamenti, di rocce affioranti e d'altri elementi degni di protezione (siepi naturali e boschetti, superfici con vegetazione igrofila, muri a secco, alberi particolari, ecc.);</li> <li>e) sono inoltre vietati tutti gli interventi e le costruzioni che compromettono la qualità del paesaggio protetto quali la posa di cinte, ad eccezione di quelle a scopo agricolo, e siepi da giardino, la realizzazione di muri a vista che non siano quelli in pietra naturale, l'alterazione della configurazione morfologica originale e la messa a dimora di alberature esotiche e le coltivazioni in serra, ad eccezione di quelle ad uso domestico, come pure il deposito prolungato di materiali di scavo o da demolizione.</li> </ol>	<p><b>Art. 39</b> Zone di protezione del paesaggio (PA)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le zone di protezione del paesaggio comprendono aree di particolare valore paesaggistico. Ogni intervento deve dunque essere subordinato al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia presenti.</li> <li>2. In particolare sono vietate grosse modifiche della morfologia del terreno, e la costruzione di elettrodotti.</li> <li>3. Le edificazioni su parcelle comprese nelle zone edificabili dovranno conformarsi alle finalità della protezione. La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato contenente precise indicazioni riguardanti tipo e ubicazioni di eventuali piantagioni, cinte e pavimentazioni.</li> <li>4. Le zone di protezione del paesaggio inserite nel P.R. sono: <ul style="list-style-type: none"> <li>PA1 Colle degli ulivi</li> <li>PA2 Bassora</li> <li>PA3 Loverciano</li> <li>PA4 Muscino</li> <li>PA5 Castello</li> <li>PA6 Obino</li> <li>PA7 Dree</li> </ul> </li> <li>5. Normative particolari: <ul style="list-style-type: none"> <li>PA6: affine di preservare l'habitat dell'Averla piccola, un passeraceo presente ad Obino, inserito nella lista rossa degli uccelli rari e minacciati in Svizzera, la struttura territoriale attualmente esistente va conservata allo stato attuale. È dunque vietata l'eliminazione delle siepi spinose.</li> </ul> </li> </ol> <p><b>Campora</b> <b>Art. 17 (I)</b> Zona agricole a gestione combinata</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le zone agricole a gestione combinata indicate sui piani del paesaggio in scala 1:2'000 e 1:5'000 comprendono aree di particolare valore paesaggistico e naturalistico per le quali è auspicato il recupero e la valorizzazione attraverso interventi combinati di gestione agricola tradizionale e di protezione dei contenuti naturali e di interesse storico-culturale.</li> <li>2. Sono considerate zone a gestione combinata: <ul style="list-style-type: none"> <li>b) oggetto 2.2 Comprensorio agricolo di Vallera – Valsago;</li> </ul> </li> <li>3. Nella zona di gestione combinata ogni intervento deve essere subordinato al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia presenti nel territorio.</li> <li>4. In particolare sono vietate l'eliminazione o la trasformazione di elementi naturali e storici - culturali caratteristici e le modifiche della morfologia del terreno.</li> <li>5. Ove possibile il Municipio organizza il recupero e la gestione confacente degli elementi naturali e culturali segnalati e della gestione tradizionale.</li> <li>6. La gestione del territorio agricolo e del patrimonio boschivo dovrà essere compatibile con lo statuto di protezione.</li> <li>7. In caso di interventi di bonifica o di ricomposizione particellare è richiesto il preavviso dell'esperto naturalista, allo scopo di fornire indicazioni sugli interventi autorizzati.</li> <li>8. Per indicazioni specifiche riguardanti gli oggetti protetti, si vedano le schede relative, contenute nel rapporto del consulente naturalista (settembre 1994).</li> </ol> <p><b>Art. 17 (II)</b> Zona di gestione e recupero agricolo</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le zone di gestione e recupero agricolo comprendono le aree a sfruttamento agricolo di particolare valore paesaggistico segnalate nel piano del paesaggio in scala 1:2'000, che includono i seguenti comparti: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) oggetto 3.1 Zona agricola di Monte – Campora</li> </ul> </li> <li>2. Al Municipio compete la vigilanza della gestione o del recupero di queste zone, in modo che sia garantita una gestione agricola sufficiente ma rispettosa delle caratteristiche e dell'armonia ambientale presenti nel territorio.</li> <li>3. In particolare sono vietate l'eliminazione o la trasformazione di elementi naturali e storici - culturali caratteristici e le modifiche della morfologia del terreno.</li> <li>4. In caso di interventi di bonifica o di ricomposizione particellare è richiesto il preavviso dell'esperto naturalista.</li> <li>5. Per indicazioni specifiche riguardanti gli oggetti protetti, si vedano le schede relative, contenute nel rapporto (settembre 1994) del consulente naturalista.</li> </ol> <p><b>Art. 24</b> <b>Aree di protezione del paesaggio, spazi aperti, zona di pericolo</b></p> <p>24.1 Queste aree sono contornate in colore arancio. Il PR ha come finalità il mantenimento dell'aspetto fisico e ambientale attuale che caratterizza in modo determinante l'aspetto di località del nucleo e dei suoi spazi adiacenti.</p> <p>24.2 Tale zona non comporta limitazioni di edificabilità superiori a quelli dell'art. 24 LPT. Tuttavia gli edifici e ogni altra costruzione devono conformarsi agli obiettivi di salvaguardia del paragrafo precedente: a tale scopo il Municipio, sentito il preavviso delle istanze cantonali competenti, ha facoltà di prescrivere l'ubicazione e/o le tipologie di eventuali manufatti e impianti annessi. Si riserva inoltre di vietare quelle forme di utilizzazione che possono risultare in contrasto con le finalità della zona.</p> <p>24.3<sup>8</sup> Spazi aperti importanti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Sono protetti, inoltre, gli spazi aperti importanti indicati sulle tavole n° 1 (1:5000) e n° 2 (1:1000), intesi quali aree agricole da salvaguardare per il loro valore paesaggistico, naturalistico, socio-economico.</li> <li>b) Le parti inselvatichite degli spazi aperti sono da ripristinare quali terreni agricoli (pascoli).</li> <li>c) D'intesa con i patriziati ed i proprietari, in collaborazione con l'autorità cantonale e quella federale, il Municipio favorisce il ripristino, la manutenzione e la gestione di queste aree in modo razionale e rispettoso dell'ambiente.</li> </ol> <p>In colore giallo e retino a punto sono indicate quelle aree parti integranti della zona agricola o di protezione del paesaggio un tempo libere ed ora sottoposte ad un forte avanzamento del bosco per le quali è da prevedere il recupero delle colture precedenti onde salvaguardare l'aspetto specifico del paesaggio locale. In accordo con l'Autorità forestale competente il Comune provvederà ad attuare le misure necessarie per raggiungere tale scopo e conservare successivamente questi spazi.</p> <p><b>Art. 31</b> <b>Ripristino delle aree aperte</b></p> <p><b>Casima</b></p>	<p>Gli scopi (cpv 2) sono formulati sulla base di una specifica lettura del paesaggio (cfr. anche il progetto di area di svago di prossimità Corteglia Castello, DT aprile 2016) e dalle NAPR previgenti di Campora (art. 17) e di Monte (art. 24).</p> <p>Le disposizioni particolari sono riprese e dalle NAPR previgenti di Castel S. Pietro (art. 39), di Campora (art. 17) e di Monte (art. 24).</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>f) eventuali opere di sistemazione del terreno, qualora ammesse dall'autorità competente, dovranno essere compatibili con gli scopi di protezione;</p> <p>g) riservata l'applicazione delle disposizioni di diritto federale relative agli interventi fuori delle zone edificabili, le costruzioni, laddove possibili, devono conformarsi alle finalità di protezione e integrarsi nel paesaggio circostante;</p> <p>h) le domande di costruzione per gli interventi menzionati alle lett. f) e g) devono essere accompagnate in particolare da un piano di sistemazione dettagliato, che deve precisare tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni, ecc.;</p> <p>i) le superfici prative devono essere mantenute mediante sfalci regolari;</p> <p><sup>4</sup> Inoltre:</p> <p>a) nella ZPP 6, al fine di preservare l'habitat delle specie avifaunistiche presenti a Obino – quali ad esempio l'Averla piccola – tipiche della campagna tradizionale (ambiente prioritario per la nidificazione di diverse specie minacciate d'estinzione), va conservata la tipologia di gestione a pascolo o a prato estensivo e incentivata la presenza di elementi naturali strutturanti il comparto, come siepi spinose, boschetti e alberi singoli;</p> <p>b) nella ZPP 8 il Comune promuove le misure necessarie al recupero delle colture precedenti al fine di mantenere le aree aperte contro l'avanzare delle superfici boschive e la gestione agricola tradizionale e di protezione dei contenuti naturali e di interesse storico-culturale.</p> <p><b>Art. 38 c) Zona di protezione della fattoria di Vigino</b></p> <p><sup>1</sup> La zona di protezione della masseria di Vigino è indicata nel piano con colore rosa e comprende il complesso degli edifici agricoli, l'area di posteggio riservata, un'area di protezione ristretta ed un'area di protezione generale.</p> <p><sup>2</sup> Obiettivo di questa zona è quello di creare le premesse per il restauro conservativo delle parti più pregiate della masseria, per garantire la salvaguardia del paesaggio circostante e la promozione delle attività agricole nel preminente interesse della continuazione dell'uso degli edifici.</p> <p><sup>3</sup> È ammesso il cambiamento di destinazione degli edifici nei limiti dei volumi esistenti. La nuova destinazione dovrà essere compatibile con le finalità di protezione, segnatamente con le esigenze di restauro. È richiesto un progetto che promuova:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il restauro conservativo del blocco formante l'angolo nord-est comprendente vani residenziali disposti su due piani;</li> <li>- il restauro conservativo del corpo nord comprendente le stalle;</li> <li>- la conservazione della volumetria del blocco a sud-est con possibilità di ripristino del semi-diroccato;</li> <li>- l'inserimento di un'area di posteggio con 14 stalli di posteggio al massimo nell'ubicazione indicata nel piano.</li> </ul> <p><sup>4</sup> Le proposte di intervento dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio dei beni culturali.</p> <p><sup>5</sup> Nel rispetto di quanto precede sono ammesse nuove utilizzazioni atte a facilitare il raggiungimento degli obiettivi di cui al cpv. 2, ad esempio le infrastrutture per l'agriturismo quali i locali per il soggiorno o la ristorazione, esposizioni, ecc.</p> <p><sup>6</sup> All'interno dell'area di protezione ristretta sono vietate nuove costruzioni di edifici e coltivazioni intensive, come pure i ripari antigrandine. I muri devono essere in pietra del luogo e limitati quanto a numero e di-</p>	<p>Castel San Pietro</p> <p><b>Art. 37 Zona di protezione della fattoria di Vigino</b></p> <p>1. La zona di protezione della masseria di Vigino è indicata nel piano con colore rosa e comprende il complesso degli edifici agricoli, l'area di posteggio riservata, un'area di protezione ristretta ed un'area di protezione generale.</p> <p>2. Obiettivo di questa zona è quello di creare le premesse per il restauro conservativo delle parti più pregiate della masseria, per garantire la salvaguardia del paesaggio circostante e la promozione delle attività agricole nel preminente interesse della continuazione dell'uso degli edifici.</p> <p>3. È ammesso il cambiamento di destinazione degli edifici nei limiti dei volumi esistenti. La nuova destinazione dovrà essere compatibile con le finalità della zona di protezione, segnatamente con le esigenze di restauro. È richiesto un progetto globale che promuova:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il restauro conservativo del blocco formante l'angolo nord-est comprendente vani residenziali disposti su due piani;</li> <li>• il restauro conservativo del corpo nord comprendente le stalle;</li> <li>• la conservazione della volumetria del blocco a sud-est con possibilità di ripristino del semi-diroccato;</li> <li>• la conservazione della volumetria del blocco a sud-est con possibilità di ripristino del semi-diroccato;</li> <li>• <u>l'inserimento di un'area di posteggio con 14 stalli di posteggio al massimo nell'ubicazione indicata nel piano.</u></li> </ul> <p>Le proposte di intervento dovranno essere preventivamente concordate con la Sezione beni monumentali e ambientali.</p> <p>Nel rispetto di quanto precede sono ammesse nuove utilizzazioni atte a facilitare il raggiungimento degli obiettivi di cui al punto 2. Ad esempio le infrastrutture per l'agroturismo quali i locali per il soggiorno o la ristorazione, esposizioni, ecc.</p> <p>4. All'interno dell'area di protezione ristretta sono vietate nuove costruzioni di edifici e coltivazioni intensive, come pure i ripari antigrandine. I muri devono essere in pietra del luogo e limitati quanto a numero e dimensioni.</p> <p>Monte -  Casima -</p>	<p>Ripresa la recente variante della zona di protezione della fattoria di Vigino.</p>



Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>Progetto nuovo Regolamento edilizio</p> <p>mensioni.</p> <p><sup>7</sup> Nell'area di protezione generale sono ammesse le costruzioni indispensabili per l'esercizio agricolo come serre, stalle, depositi, ecc. La loro ubicazione dovrà essere fissata nell'ambito di uno studio generale per il risanamento dell'azienda agricola.</p> <p><sup>8</sup> L'area di posteggio deve essere a fondo naturale; non sono ammesse strutture di copertura.</p> <p><sup>9</sup> È stabilito il grado di sensibilità II.</p> <p><b>Art. 39 d) Zona di protezione delle acque di superficie</b></p> <p><sup>1</sup> La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPac, RS 814.20), 41a e 41b dell'ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAc, RS 814.201). Al suo interno è consentito realizzare interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.</p> <p><sup>2</sup> Nelle zone densamente edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione della zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.</p> <p><sup>3</sup> In assenza della delimitazione dello spazio riservato alle acque, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAc del 4 maggio 2011.</p>	<p><b>Norme di PR previgenti</b></p> <p>5. Nell'area di protezione generale sono ammesse le costruzioni indispensabili per l'esercizio agricolo come serre, stalle, depositi, ... La loro ubicazione dovrà essere fissata nell'ambito di uno studio generale per il risanamento dell'azienda agricola.</p> <p>6. <u>L'area di posteggio deve essere a fondo naturale; non sono ammesse strutture di copertura.</u></p> <p>7. Alla zona è attribuito il grado di sensibilità II.</p> <p><b>Campora</b></p> <p>-</p> <p><b>Castel San Pietro</b></p> <p><u>Art. 33</u> Corsi d'acqua</p> <p>Sui piani sono segnati i principali corsi d'acqua. Tutte le opere e i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tener conto degli obiettivi del piano e delle disposizioni della Sezione economica delle acque del Dipartimento del Territorio ed in particolare della salvaguardia dei contenuti naturalistici.</p> <p><b>Campora</b></p> <p><u>Art. 22</u> Corsi d'acqua</p> <p>Sui piani sono segnati i principali corsi d'acqua. Tutte le opere e i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tener conto degli obiettivi del Piano e delle disposizioni delle autorità cantonali competenti.</p> <p><b>Monte</b></p> <p><u>Art. 23</u> Corsi d'acqua</p> <p>Sui piani sono segnati i principali corsi d'acqua. Tutte le opere e i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tener conto degli obiettivi del piano e delle disposizioni dell'Autorità cantonale competente.</p> <p><b>Casima</b></p> <p><u>Art. 16<sup>7</sup></u> Corsi d'acqua</p> <p>Sui piani sono segnati i principali corsi d'acqua. Tutte le opere ed i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tener conto degli obiettivi del piano e delle disposizioni dell'Ufficio arginature e dell'Ufficio protezione natura del Dipartimento del Territorio.</p>	<p>Adattamento formale a Linea guida RE.</p>
<p><b>Art. 40 Zona forestale</b></p> <p><sup>1</sup> La zona forestale svolge le funzioni, ed è protetta, secondo la legislazione federale e cantonale sulle foreste.</p> <p><sup>2</sup> I limiti del bosco a contatto con le zone edificabili riportati nel piano delle zone hanno carattere vincolante. Per il resto i limiti del bosco riportati nel piano hanno valore indicativo.</p>	<p><b>Castel San Pietro</b></p> <p><u>Art. 31</u> Area forestale</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.</li> <li>I limiti dell'area forestale a contatto con aree situate nel territorio fuori dalle zone edificabili sono inseriti negli elaborati grafici del PR a titolo indicativo.</li> <li>I limiti dell'area forestale a contatto con le zone edificabili hanno carattere vincolante conformemente all'art. 10 cpv. 2 della Legge Forestale (Lfo).</li> <li>In caso di dissodamento la superficie sottratta all'area forestale è attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato.</li> <li>Nel caso in cui l'Autorità forestale non riconosca più il carattere boschivo ad una superficie indicata nel P.R. come area forestale indicativa, la stessa sarà considerata attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.</li> </ol> <p><b>Campora</b></p> <p><u>Art. 16</u> Area forestale</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo.</li> <li>Il margine della foresta a contatto delle zone edificabili iscritto nel piano del paesaggio e nel piano delle zone con una linea nera tratteggiata ha invece valore vincolante conformemente all'art. 10 cpv. 2 Lfo.</li> <li>In caso di dissodamento la superficie dissodata è attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato.</li> <li>Se in seguito ad accertamento l'autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la stessa sarà attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.</li> </ol> <p><b>Monte</b></p> <p><u>Art. 19</u> Area forestale</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>L'area forestale, inserita nel piano a titolo indicativo, è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.</li> <li>In caso di dissodamento la superficie sottratta all'area forestale è attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'autorità forestale.</li> <li>Nel caso in cui l'Autorità forestale non riconosca il carattere boschivo ad una superficie indicata "area forestale" dal PR, la stessa sarà considerata attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.</li> <li>L'attribuzione ad una zona edificabile di superfici esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è soggetta a variante di PR.</li> </ol> <p><b>Casima</b></p> <p><u>Art. 12<sup>5</sup></u> Area forestale</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo.</li> <li>Il margine della foresta a contatto con le zone edificabili iscritto nel Piano delle zone edificabili (tavola n° 2 [Variante 2004]), ha invece valore vincolante conformemente all'art 10, cpv 2 della Legge forestale (Lfo).</li> <li>In caso di dissodamento la superficie dissodata è attribuita alla zona d'utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato.</li> <li>Se in seguito ad accertamenti l'Autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la stessa sarà attribuita alla zona d'utilizzazione più affine ad essa limitrofa.</li> </ol>	<p>Adattamento formale a Linea guida RE.</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p><b>Art. 41 Zona senza destinazione specifica</b></p> <p><sup>1</sup> La zona senza destinazione specifica comprende:</p> <p>a) i terreni che non si prestano ad alcuna utilizzazione, segnatamente i terreni improduttivi,</p> <p>b) i terreni prevalentemente edificati che non possono essere assegnati ad alcun'altra zona.</p> <p><sup>2</sup> Nella zona senza destinazione specifica si applicano gli artt. 24 e segg. LPT.</p> <p>VINCOLI</p>	<p>Castel San Pietro Art. 48 Territorio senza destinazione specifica</p> <p>Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali non sono previste utilizzazioni ed obiettivi pianificatori particolari: tutto questo territorio è soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della legislazione cantonale di applicazione.</p> <p>Campora Art. 20 Territorio senza destinazione specifica</p> <p>Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali non sono previste utilizzazioni ed obiettivi pianificatori particolari. Tutto questo territorio è soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della legislazione cantonale di applicazione.</p> <p>Monte Art. 22 Territorio senza destinazione specifica</p> <p>Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali il PR non prevede obiettivi particolari di utilizzazione o di protezione. L'uso di questo territorio è soggetto alle disposizioni della LPT (in particolare dell'art. 24) e della LALPT.</p> <p>Casima Art. 14 Territorio senza destinazione specifica</p> <p>Il territorio senza destinazione specifica è quella parte di territorio per la quale il piano non prevede degli obiettivi specifici d'utilizzazione. Tutto questo territorio è soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della legislazione cantonale d'applicazione.</p>	<p>Nuovo articolo in base a Linea guida RE</p>
<p><b>Art. 42 Piani di quartiere PQ</b></p> <p><sup>1</sup> Nei comparti elencati al cpv. 4, delimitati dal piano delle zone, l'edificazione è soggetta a piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. LST.</p> <p><sup>2</sup> Oltre ai requisiti qualitativi specifici, prescritti al cpv. 4, tutti i piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:</p> <p>a) edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta,</p> <p>b) edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio,</p> <p>c) disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago (oltre alle aree già previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario,</p> <p>d) tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare,</p> <p>e) aree veicolari ridotte al minimo,</p> <p>f) razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori,</p> <p>g) sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale, ottenuta al massimo con muri di sostegno o di terrapieni di altezza non superiore a m 1.50,</p> <p>h) razionale organizzazione delle aree di raccolta dei rifiuti.</p> <p><sup>3</sup> I piani di quartiere devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione. Fa stato il disciplinamento della zona cui il piano di quartiere appartiene, riservati i parametri edificatori specifici per ogni singola zona.</p> <p><sup>4</sup> Elenco dei piani di quartiere:</p> <p>1 PQ1 Casima Requisiti qualitativi specifici:</p> <p>a) ricomposizione particellare obbligatoria dei fondi attraverso un nuovo disegno coerente con la disposizione urbanistica degli edifici proposti, ai sensi dell'art. 77 LST, da realizzarsi utilizzando gli istituti del raggruppamento volontario o, eventualmente, della permuta generale ai sensi della legge sul rag-</p>	<p>Castel San Pietro -</p> <p>Campora -</p> <p>Monte Art. 36 Zona residenziale (ZR)</p> <p>36.1 Comprensorio. La zona residenziale (ZR) è indicata in colore arancio chiaro.</p> <p>36.2 La zona ZR a valle del nucleo è inclusa e soggetta a Piano di quartiere obbligatorio comprendente la zona EC. Le modalità d'intervento sono regolate dai disposti dell'art. 37 cpv 3.</p> <p>36.3 Modalità d'intervento. - i.s.:0.6; - altezza massima: · alla gronda 8.50 m; · al colmo 10.50 m; · abbuoni: · se il fondo ha una pendenza superiore al 50% l'altezza della facciata a valle può essere aumentata di 2.00 m. I muri di sostegno delle balze esistenti non vengono computati nell'altezza se vengono conservati nell'estensione (lunghezza) e nella tipologia (pietrame "a secco") attuali; · la facciata nord delle costruzioni che verranno costruite a valle della vecchia stradina del NV (part. n° 21) non potrà avere un'altezza alla gronda superiore a 3.50 m (misurata a partire dalla strada stessa); · il colmo del tetto delle costruzioni che sorgeranno sulle particelle n° 191 e 192 non potrà superare la quota del muro che delimita il sagrato; - distanze: · 3.00 m dal confine con i privati; · dalle strade: vedi art. 10.51 e 34.7, cpv IV - allineamenti: · le costruzioni che sorgeranno sui terreni a ovest del NV devono rimanere all'interno della linea di 10 m di distanza dal ciglio della vecchia strada.</p> <p>Casima Art. 27 CN (Zona di completazione del nucleo)</p> <p>1) Comprensorio. La zona CN si estende sul comprensorio terrazzato ubicato ad est dell'agglomerato tradizionale, ed è indicata sul PR in colore arancione.</p> <p>2) Finalità. Per questa zona il PR ha come obiettivo l'insediamento di nuove abitazioni primarie, in modo da favorire il mantenimento della popolazione del Comune.</p>	<p>La Linea guida RE riassume in un unico articolo le zone vincolate a PQ</p> <p>I cpv., da 1 a 3 riassumono i criteri generali che devono presiedere all'elaborazione dei PQ</p> <p>Secondo richiesta EP (v. cap. 4.3) non viene più proposto il riferimento alla prescrizioni energetiche minime, già regolamentate a livello cantonale dalla LEn e RUEn.</p>



Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>gruppamento e la permuta dei terreni;</p> <p>b) ricerca di razionale sfruttamento delle possibilità edificatorie, con l'insediamento di tipologie analoghe a quelle ammesse per le nuove edificazioni nel nucleo di Casima e con l'esclusione di abitazioni sviluppate su un solo piano;</p> <p>c) disposizione degli edifici che favorisca la chiara definizione di un fronte edificato sul lato a valle del comprensorio, a tutela dell'aspetto di località.</p> <p>2 PQ2 Monte-Testé Requisiti qualitativi specifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'edificazione è da realizzare mediante un progetto urbanistico unitario predisposto dal Comune, che prefiguri un insediamento qualificato dai punti di vista, sociale, urbanistico e ambientale, tenendo conto delle seguenti modalità d'intervento:</li> <li>- il tracciato della strada di servizio, la piazza di giro e il posteggio comune della zona dovranno far parte del progetto di edificazione complessivo;</li> <li>- gli indici sono da calcolare globalmente sull'intera zona, fatta deduzione delle superfici destinate al traffico o all'uso comune;</li> <li>- la contiguità è ammessa;</li> <li>- dal ciglio della nuova strada e dal ciglio della "Strada vecchia" deve essere tenuta una distanza di m 3.00.</li> </ul> <p>Parametri edificatori:</p> <p>a) indice di sfruttamento massimo: 0.7</p> <p>b) distanza da confine: m 3.00</p> <p><sup>5</sup> Per quanto non stabilito valgono le specifiche disposizioni di zona.</p>	<p>Castel San Pietro</p> <p>-</p> <p>Campora</p> <p>-</p>	<p>Tenuto conto del particolare contesto territoriale l'edificazione dovrà risultare qualificata dal punto di vista del suo inserimento ambientale e dell'espressione formale, privilegiando volumetrie compatte che richiamano i rapporti spaziali presenti nel nucleo originario.</p> <p>3) Disposizioni edilizie.</p> <p>4)<sup>12</sup> Comparto con obbligo di piano di quartiere.</p> <p>Per il comparto indicato sul Piano delle zone edificabili con raster rigato l'edificabilità è ammessa solo sulla base di un piano di quartiere (ai sensi dell'art. 56 LALPT), comprendente tutta l'area così assegnata.</p> <p>Il piano di quartiere, realizzabile anche a tappe, deve poggiare sul conseguimento dei seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ricomposizione particellare obbligatoria dei fondi attraverso un nuovo disegno coerente con la disposizione urbanistica degli edifici proposti, ai sensi degli art. 83 e 84 LALPT, da realizzarsi utilizzando gli istituti del raggruppamento volontario o, eventualmente, della permuta generale ai sensi della legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni del 23 novembre 1970.</li> <li>- ricerca di razionale sfruttamento delle possibilità edificatorie, con l'insediamento di tipologie analoghe a quelle ammesse al § 3 e con l'esclusione di abitazioni sviluppate su di un solo piano;</li> <li>- disposizione degli edifici che favorisca la chiara definizione di un fronte edificato sul lato a valle del comprensorio, a tutela dell'aspetto di località.</li> </ul> <p>5) Sistemazione esterna.</p> <p>La sistemazione del terreno attorno alle costruzioni deve rispettare - nei limiti del possibile - il profilo naturale e l'esistente andamento dei terrazzamenti.</p> <p>Opere di recinzione, di pavimentazione e piantagioni devono inserirsi correttamente nel contesto ambientale. Per le piantagioni sono da privilegiare le specie indigene.</p>
<p><b>Art. 43 Zona edificabile d'interesse comunale ZEIC</b></p> <p><sup>1</sup> La zona edificabile d'interesse comunale (ZEIC) è destinata unicamente alla costruzione di edifici d'abitazione primaria ed è gestita secondo i criteri degli articoli da 80 a 87 LST.</p> <p><sup>2</sup> La ZEIC è soggetta a piano di quartiere obbligatorio (PQ2) secondo gli artt. 54 e 55 LST congiuntamente al comparto attribuito a zona AbE confinante; le modalità d'intervento sono riportate all'art. 39 del presente Regolamento;</p> <p><sup>3</sup> Per l'attuazione della ZEIC valgono le seguenti modalità.</p> <p>a) Le abitazioni sono riservate alle persone fisiche che adempiono cumulativamente le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sono state domiciliate nel Comune di Castel San Pietro per almeno 5 anni o ne sono originarie; oppure hanno intenzione di rimanervi domiciliate per un tempo indeterminato;</li> <li>- si impegnano a realizzare la propria abitazione entro un periodo di 3 anni;</li> <li>- non hanno già in proprietà altra abitazione o terreno edificabile idonei nel Comune di Castel San Pietro.</li> <li>- Le modalità di assegnazione dei fondi o degli appartamenti, il prezzo di vendita, le condizioni di pagamento e il calcolo del plusvalore in caso di ricupero, come pure gli impegni concernenti le finalità sociali, urbanistiche ed ecologiche, sono disciplinati da un regolamento comunale.</li> </ul>	<p>Monte</p> <p><b>Art. 37</b> Zona edificabile d'interesse comunale (EC)</p> <p>37.1 Comprensorio.</p> <p>La Zona edificabile d'interesse comunale comprende l'area indicata in colore arancio scuro.</p> <p>37.2 Finalità, contenuti.</p> <p>Si tratta di una zona residenziale che il comune intende istituire per via espropriativa e secondo regolamento apposito onde favorire l'accesso alla proprietà del proprio alloggio alle persone domiciliate a Monte.</p> <p>37.3 Modalità d'intervento.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- piano di quartiere per la zona EC e la parte di zona ZR confinante (vedi art. 36.);</li> <li>- i.s.: 0.7;</li> <li>- gli indici sono da calcolare globalmente sull'intera zona, fatta deduzione delle superfici destinate al traffico o all'uso comune;</li> <li>- è ammesso l'ordine contiguo;</li> <li>- il tracciato della strada di servizio, la piazza di giro, il posteggio comune della zona dovranno far parte del progetto d'edificazione complessivo predisposto dal Comune;</li> <li>- distanze: <ul style="list-style-type: none"> <li>· 3 m dal confine privato;</li> <li>· 3 m dal ciglio della nuova strada e dal ciglio della "Strada vecchia";</li> </ul> </li> <li>- per le altre modalità d'intervento non diversamente precisate ai punti che precedono vale l'art. 36 relativo alla Zona residenziale (ZR).</li> </ul> <p>Casima</p> <p>-</p>	<p>Riprese le disposizioni per la zona EC, art. 37 NAPR previgenti Monte</p>
<p><b>Art. 44 Limitazioni delle abitazioni secondarie</b></p> <p><sup>1</sup> L'utilizzazione a scopo di abitazione secondaria è ammessa nei seguenti limiti:</p> <p>a) nelle zone AbEp, NV6 (Campora), NV7 (Monte) e NV8 (Casima) l'abitazione secondaria non è ammessa;</p>	<p>Monte</p> <p><b>Art. 13</b> Destinazione delle abitazioni</p> <p>13.1 Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel comune.</p>	<p>Sono riprese materialmente tutte le limitazioni delle abitazioni secondarie previste nelle NAPR previgenti di Campora, Monte e Casima, con l'eccezione della zona NV di Campora, in cui la limitazione delle abitazioni secondarie passa dal 50% all'esclusione "tout court", come negli altri</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>b) in tutte le altre zone a destinazione abitativa, l'abitazione secondaria è ammessa senza limitazioni.</p> <p><sup>2</sup> Le utilizzazioni a scopo di abitazione secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle limitazioni di cui al precedente cpv. 1 e in contrasto con le medesime possono essere mantenute.</p> <p>Le limitazioni di cui al precedente cpv. 1 si applicano in caso di trasformazione o ricostruzione degli edifici.</p> <p><sup>3</sup> In deroga alle limitazioni di cui al precedente cpv. 1, il cambiamento di destinazione da abitazione primaria a secondaria è possibile solo se:</p> <p>a) è dovuta a motivi particolari quali il decesso o la modifica dello stato civile;</p> <p>b) se l'edificio è un monumento culturale protetto.</p>	<p><b>Campora</b></p> <p><b>Art. 12</b> Destinazione delle abitazioni</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel comune.</li> <li>Sono considerate abitazioni secondarie quelle utilizzate come dimore di vacanza che sottostanno all'imposizione della tassa di soggiorno, secondo la legislazione cantonale sul turismo. Non sono invece ritenute tali quelle soggette all'obbligo di un permesso secondo la legislazione cantonale sugli esercizi pubblici.</li> <li>Le seguenti zone edificabili sono soggette al vincolo di destinazione per ogni nuova edificazione, cambiamento di destinazione, riattamento globale, ricostruzione e alienazione di abitazioni esistenti. <ol style="list-style-type: none"> <li>RP2, zona per residenze primarie (Campora); questa zona è destinata <b>esclusivamente</b> alla residenza primaria (100% superficie utile lorda).</li> <li>NV2, zona del nucleo di villaggio (Campora); in questa zona <b>almeno il 50%</b> della superficie utile lorda residenziale degli edifici deve essere riservata alla residenza primaria.</li> </ol> </li> <li>Deroghe possono essere concesse dal Municipio in casi eccezionali, se: <ol style="list-style-type: none"> <li>il proprietario ha acquisito l'abitazione in via ereditaria;</li> <li>il proprietario ha vissuto a lungo nel comune ed è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente;</li> <li>la natura dell'abitazione è palesemente inadatta quale residenza primaria;</li> <li>la conservazione della residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo.</li> </ol> </li> <li>Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria, esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni, possono essere mantenute dagli attuali proprietari; in caso di alienazione esse dovranno assumere una funzione conforme alla destinazione di zona, fatta salva la deroga del capoverso precedente.</li> </ol>	<p>nuclei della Valle.</p> <p>Per le eccezioni è ripresa la formulazione della Linea guida RE</p>
<p><b>Art. 45 Antenne per la telefonia mobile</b></p> <p><sup>1</sup> Le antenne per la telefonia mobile percepibili visivamente sono ammissibili solo nelle seguenti zone e con le seguenti priorità:</p> <p>I. priorità: zona Ar;</p> <p>II. priorità: zone per scopi pubblici SP 6</p> <p>III. priorità: zone per l'abitazione intensive Ab 1, Ab 2 e Ab 3</p> <p>IV. priorità: zone per l'abitazione estensive AbE e AbEp</p> <p>V. priorità: zone dei nuclei NV</p> <p>VI. priorità: zone per scopi pubblici SP escluse le zone SP 6 e SP 8</p> <p>VII. priorità: aree delimitate dal raggio di 100 metri da locali dove soggiornano persone particolarmente sensibili (bambini, anziani, ammalati).</p> <p><sup>2</sup> I gestori delle antenne per la telefonia mobile percepibili visivamente devono di volta in volta dimostrare che non sono disponibili ubicazioni nelle zone con priorità più alta.</p> <p><sup>3</sup> Le domande di costruzione per antenne per la telefonia mobile percepibili visivamente che interessano beni naturali, culturali e paesaggi protetti devono essere accompagnate dalla perizia di un esperto esterno, in ordine al loro inserimento</p> <p><sup>4</sup> Sono percepibili visivamente e sottostanno alle precedenti disposizioni anche le antenne per la telefonia mobile identificabili come tali per foggia, forma e dimensioni, nonostante eventuali mascheramenti.</p> <p><sup>5</sup> Le dimensioni e segnatamente l'altezza delle antenne per la telefonia mobile non devono eccedere quanto oggettivamente necessario per la loro funzione.</p>	<p><b>Castel San Pietro</b></p> <p>-</p> <p><b>Campora</b></p> <p>-</p> <p><b>Monte</b></p> <p>-</p> <p><b>Casima</b></p> <p>-</p>	<p>Adattamento dell'articolo ripreso dalle Linee guida cantonali "Antenne per la telefonia mobile", del febbraio 2016; in riferimento all'art. 30 cpv. 1, cifra 8 RLST.</p>



Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p><b>Art. 46 Beni culturali: a) Beni culturali protetti</b></p> <p><sup>1</sup> Sono beni culturali protetti di interesse cantonale ai sensi della LBC:</p> <p>BCC 1 Chiesa parrocchiale di Sant'Eusebio (n. scheda SIBC A1365);</p> <p>BCC 2 Chiesa di San Pietro (Chiesa Rossa, n. scheda SIBC A1903);</p> <p>BCC 3 Chiesa di Sant'Antonino a Obino (n. scheda SIBC A1905);</p> <p>BCC 4 Complesso di Villa Turconi comprendente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la Villa Turconi (n. scheda SIBC A1906);</li> <li>- la portineria (n. scheda SIBC A10446);</li> <li>- il parco antistante la villa (n. scheda SIBC A10447);</li> <li>- le vecchie scuderie (n. scheda SIBC A10449);</li> <li>- il muro di cinta (n. scheda SIBC A10450);</li> <li>- l'oratorio di San Carlo (n. scheda SIBC A6278).</li> </ul> <p>BCC 5 Fattoria di Vigino (n. scheda SIBC A1901);</p> <p>BCC 6 Castello di San Pietro (ruderi, n. scheda SIBC A1908);</p> <p><sup>2</sup> Sono beni culturali protetti di interesse locale ai sensi della LBC quelli riportati nell'allegato 9 al presente Regolamento:</p> <p><sup>3</sup> Ove non diversamente specificato ai precedenti cpv. 1 e 2, la protezione del bene culturale immobile protetto si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne.</p> <p><sup>4</sup> I proprietari di beni culturali immobili protetti hanno l'obbligo di conservarli nella loro sostanza, provvedendo alla manutenzione regolare</p> <p><sup>5</sup> Per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse cantonale valgono le disposizioni dell'art. 24 LBC, per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse locale quelle dell'art. 25 LBC.</p> <p><sup>6</sup> Il Municipio fa menzionare a registro fondiario l'assoggettamento alla LBC dei beni culturali elencati al cpv. 1.</p>	<p><b>Castel San Pietro</b></p> <p><b>Art. 35 Beni culturali</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sono considerati beni culturali di interesse cantonale ai sensi della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997: <ul style="list-style-type: none"> <li>» Chiesa parrocchiale di Sant'Eusebio, fmn 104;</li> <li>» Chiesa di San Pietro (Chiesa Rossa), fmn 403;</li> <li>» Chiesa di Sant'Antonino, Obino, fmn 202;</li> <li>» complesso di Villa Turconi, ora collegio Sant'Angelo, comprendente la villa, il parco antistante, la portineria comprendente l'oratorio di San Carlo, l'ala delle vecchie scuderie, la cinta muraria, fmn 672;</li> <li>» fattoria di Vigino, fmn 549;</li> <li>» castello di San Pietro (ruderi), fmn 401.</li> </ul> </li> <li>2. Sono da considerare inoltre oggetti di interesse culturale: antichi portali in pietra, fontane, o altre testimonianze culturali esistenti sul territorio comunale e in particolare lungo le strade dei nuclei.</li> <li>3. Per il mantenimento e la valorizzazione di detti oggetti qualsiasi intervento sui monumenti e le loro adiacenze deve essere sottoposto preliminarmente alla Commissione cantonale dei monumenti storici.</li> <li>4. Interni, parti di edifici e oggetti di valore artistico e storico di proprietà pubblica o privata, dovranno essere oggetto di un inventario da parte del Comune.</li> </ol> <p><b>Campora</b></p> <p><b>Art. 27 Monumenti culturali protetti dal Comune</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I monumenti culturali (non iscritti nell'elenco cantonale) sono indicati sul piano con un quadratino rosso. Essi sono: <ul style="list-style-type: none"> <li>4) Ponte ad arco sulla Breggia</li> </ul> </li> <li>2. Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità, ostacolare la vista o alterare l'ambiente circostante.</li> <li>3. Il Municipio può prescrivere le misure necessarie per una loro idonea conservazione.</li> </ol> <p><b>Monte</b></p> <p><b>Art. 28 Chiese ed ossario</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>28.1 Le chiese e l'ossario rappresentano degli edifici pubblici degni di protezione. Più precisamente essi sono: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) la chiesa parrocchiale e l'ossario;</li> <li>b) l'oratorio di San Filippo Benizzi con il suo sagrato e la vicina "strada vecchia";</li> <li>c) la chiesa di S. Fermo a Campora.</li> </ul> </li> <li>28.2 Per tali edifici e le loro adiacenze non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere l'aspetto delle costruzioni o alterare gli spazi liberi circostanti. Il Municipio può imporre un'adeguata manutenzione degli edifici.</li> <li>29.1 Oltre alle chiese ed all'ossario menzionati all'art. 28 sono considerati beni culturali d'importanza locale gli oggetti seguenti, indicati sul piano da un cerchio di colore rosso, la lettera M ed un numero progressivo: <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Nicchia a stucco con Madonna sulla facciata della casa sulla particella n° 88 (M1);</li> <li>2 Idem, ma sulla casa della particella n° 58 (M2);</li> <li>3 Ossario, sagrato e chiesa parrocchiale (M3);</li> <li>4 Nevèra al mappale n° 18 (M4);</li> <li>5 Forno al mappale n° 89 (M5);</li> <li>6 Forno + antica cucina al mappale n° 100 (M6);</li> <li>7 Gruppo di stalle e cascine ai mappali n° 48, 49, 50 e 38 (M7);</li> <li>8 "Gra" al mappale n° 645 (M8) (Campora);</li> <li>9 Le vie storiche, riportate sul piano a titolo indicativo, per le quali fa stato l'inventario ufficiale IVS.</li> </ul> </li> <li>29.2 Per questi oggetti vale la legislazione cantonale in materia. In particolare è disposto quanto segue: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Sono vietati quegli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità, ostacolare la vista o alterare l'ambiente circostante;</li> <li>b) Il Municipio può prescrivere le misure necessarie per una loro idonea conservazione, favorendola con aiuti finanziari o di altra natura;</li> <li>c) La manutenzione di questi oggetti è obbligatoria e, nel caso di negligenza, può essere eseguita dal Municipio a spese del proprietario.</li> </ul> </li> </ol> <p><b>Casima</b></p> <p><b>Art. 18 Monumenti culturali</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) I beni culturali d'importanza locale sono indicati sul Piano del paesaggio 1:5000 (tavola n° 125-803 [1996]) con un quadratino rosso. Essi sono: <ul style="list-style-type: none"> <li>1) La chiesa parrocchiale dei Santi Maria e Carlo Borromeo;</li> <li>2) La nevèra al mappale n° 22;</li> <li>3) Il ponte in pietra sulla Breggia.</li> </ul> </li> <li>2) Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità, ostacolare la vista o alterare l'ambiente circostante degli oggetti segnalati. Il Municipio può prescrivere le misure necessarie per una loro idonea conservazione.</li> </ol>	<p>Le disposizioni degli artt. da 44 a 47 RE riprendono in altra forma e con articoli distinti i contenuti dei rispettivi artt. delle norme previgenti.</p> <p>L'UBC ha fornito al Municipio l'intero censimento composto da 292 schede; queste verranno valutate successivamente, nell'ambito di una revisione generale del PR adeguato alla LST.</p> <p>Secondo l'UBC, la grà (cfr. art. 29.1 NAPR Monte) figura ancora come BCL in proposta, dopo richiesta di variante non ancora elaborata.</p> <p>BCL 20: Ris n. 1601 16.04.2003; completamento relativo art. NAPR Caneggio-Campora.</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR vigenti	Osservazioni/commenti
<p><b>Art. 47 b) Perimetri di rispetto</b></p> <p><sup>1</sup> A tutela del seguente bene culturali protetti di interesse cantonale è istituito e delimitato nel piano delle zone il seguente perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC:</p> <p>PRisp 1 Chiesa di Sant'Eusebio (n. scheda SIBC PRisp 464);</p> <p>PRisp 2 Chiesa e castello di San Pietro (n. scheda SIBC PRisp 466);</p> <p>PRisp 3 Chiesa di Sant'Antonio (n. scheda SIBC PRisp 465);</p> <p>PRisp 4 Complesso della Villa Turconi e fattoria di Vigino (n. scheda SIBC PRisp 829);</p> <p><sup>2</sup> Entro i perimetri di rispetto non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene culturale immobile protetto. Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno di detti perimetri devono essere sottoposte per preavviso all'Ufficio cantonale dei beni culturali (UBC).</p>	<p><b>Castel San Pietro</b></p> <p><u>Art. 36</u> Perimetri di rispetto dei beni culturali</p> <p>A tutela dei seguenti beni culturali d'interesse cantonale è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chiesa di Sant'Eusebio;</li> <li>- complesso della Chiesa di San Pietro (Chiesa Rossa) e del castello (ruineri);</li> <li>- Chiesa di Sant'Antonino, Obino;</li> <li>- complesso di Villa Turconi e della fattoria di Vigino.</li> </ul> <p>Entro questi perimetri non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene culturale. Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nei perimetri di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.</p> <p><b>Campora</b></p> <p><u>Art. 26</u> Zona di protezione del monumento</p> <p>1. La zona di protezione si estende intorno alla chiesa parrocchiale di S. Maria Assunta ed è indicata sul piano con un bordo in grassetto nero. Essa include anche la casa parrocchiale adiacente alla chiesa, il mappale n. 94 (che sarà acquistato dal Comune e destinato ad area verde e di svago) e parzialmente il mappale n. 97 (l'area inclusa nel perimetro di protezione resta inedificabile, ma può essere considerata, per il calcolo degli indici, in aggiunta ai parametri della parte di mappale inserito in zona edificabile).</p> <p>2. Nella zona di protezione non sono ammessi nuovi interventi suscettibili di provocare uno scadimento ambientale delle costruzioni e dei manufatti o di degradare lo stato fisico e l'aspetto degli spazi liberi compresi all'interno del suo perimetro.</p>	<p>V. commento art. 43 RE. Per le altre sezioni l'UBC provvederà in fase di EP a completare eventualmente con ulteriori perimetri.</p>
<p><b>Art. 48 b) Contributo finanziario alla conservazione</b></p> <p><sup>1</sup> Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.</p> <p><sup>2</sup> Si applicano per analogia gli artt. 8 e segg. LBC e 6 e segg. regolamento sulla protezione dei beni culturali del 6 aprile 2004 (RBC, RL 9.3.2.1.1).</p>		<p>V. commento art. 43 RE</p>
<p><b>Art. 49 c) Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici</b></p> <p><sup>1</sup> Nel piano delle zone sono delimitati i seguenti perimetri di interesse archeologico, nei quali sono presenti o possono essere presenti contenuti archeologici immobili o mobili protetti o da proteggere ai sensi della LBC:</p> <p>PIA 1 "Nucleo, Campagna e Chiesa Rossa", n. scheda SIBC PIA167;</p> <p>PIA 2 "Corteglia", n. scheda SIBC PIA166;</p> <p>PIA 3 "Norée", n. scheda SIBC PIA164;</p> <p>PIA 4 "Avra", n. scheda SIBC PIA165;</p> <p>PIA 5 "Obino", n. scheda SIBC PIA163;</p> <p>PIA 6 "Piazzò", n. scheda SIBC PIA861;</p> <p>PIA 7 "Loverciano", n. scheda SIBC PIA862;</p> <p>PIA 8 "Campora-Valzago", n. scheda SIBC PIA801;</p> <p>PIA 9 "Caslaccio", n. scheda SIBC PIA89</p> <p><sup>2</sup> Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno del perimetro di interesse archeologico devono riportare negli appositi moduli l'indicazione "Perimetro di interesse archeologico". L'inizio dei lavori deve essere notificato preliminarmente per iscritto all'UBC.</p> <p><i>Beni archeologici</i></p> <p><sup>1</sup> Anche all'esterno del perimetro d'interesse archeologico, chiunque scopra un bene archeologico è tenuto ad informarne immediatamente il Municipio o l'UBC. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di</p>	<p><b>Castel San Pietro</b></p> <p><u>Art. 46</u> Zone di interesse archeologico</p> <p>Le zone di interesse archeologico, denominate San Pietro, Muscino, Corteglia, Avra, Obino-Norée sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nella zona di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico". L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.</p> <p><u>Art. 46a</u> Beni archeologici</p> <p>I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 1-3). Di conseguenza, chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cpv. 1). Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15, cpv. 2). Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cpv. 3).</p> <p><b>Campora</b></p> <p><u>Art. 19</u> Tutela dei ritrovamenti archeologici</p> <p>I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 1-3). Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cap. 2). Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cap. 3).</p> <p><u>Art. 19(f)</u> Zone di interesse archeologico</p> <p>Le zone di interesse archeologico sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno portare l'indicazione "Zona di interesse archeologico". L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.</p>	<p>V. commento art. 43 RE</p> <p>I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici del 26 gennaio 1942. Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o di altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere affinché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio e all'Ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento del territorio.</p> <p>I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici del 26 gennaio 1942. Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o di altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio e all'Ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento del Territorio.</p>



Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi.</p> <p><b>Art. 50 Elementi emergenti</b></p> <p><sup>1</sup> I seguenti elementi emergenti d'importanza locale indicati nel piano delle zone sono protetti come monumenti naturali ai sensi della LCN:</p> <p>EN 1 i corsi d'acqua e le loro rive</p> <p>EN 2 le siepi e i boschetti</p> <p>EN 3: i singoli alberi di pregio</p> <p>EN 4: i muri a secco</p> <p>EN 5: i massi erratici</p> <p><sup>2</sup> Gli elementi emergenti protetti devono essere conservati e valorizzati. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico. Deroche in casi eccezionali possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Ufficio della natura e del paesaggio.</p> <p><sup>3</sup> Per assicurare la salvaguardia di singoli elementi emergenti protetti il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della protezione, nonché i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale.</p> <p><sup>3</sup> Valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- EN 1: valgono i disposti dell'art. 39 del presente Regolamento;</li> <li>- EN 2: la manutenzione va limitata a tagli selettivi regolari (diradamenti) da effettuarsi a scaglioni durante il periodo di riposo della vegetazione. Siepi e boschetti vanno rispettati nella loro struttura a piani sovrapposti (arboreo, arbustivo, erbaceo). È assolutamente vietato il taglio raso. Deroche possono essere concesse dagli uffici cantonali competenti. Lungo i margini delle siepi e dei boschetti vale una fascia di rispetto di almeno m 3.00;</li> <li>- EN 3: Vigè il divieto d'abbattimento e di capitozzatura degli alberi protetti. Deroche per l'abbattimento possono essere concesse dal Municipio sentite le autorità cantonali competenti. Eventuali interventi di potatura devono essere eseguiti da personale qualificato. In caso di morte la pianta va sostituita.</li> <li>- EN 4: i muri a secco esistenti nel comprensorio comunale devono mantenere le loro caratteristiche attuali, che li rendono ospitali per piante e animali. È vietata l'applicazione di cemento o altro materiale legante per chiudere gli interstizi tra i sassi. Qualora la manutenzione del muro a secco comportasse oneri eccessivi, il proprietario è tenuto a segnalare il problema al Municipio, che provvederà ad esaminare il caso e definire gli interventi necessari;</li> <li>- EN 5: è vietato rimuovere, distruggere o alterare qualsiasi masso erratico sul territorio comunale a cielo aperto;</li> </ul>	<p><b>Castel San Pietro</b></p> <p><u>Art. 40</u> Elementi naturali protetti</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sono considerati elementi naturali protetti oggetti o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico.</li> <li>2. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche e l'equilibrio biologico presente.</li> <li>3. Gli elementi naturali protetti indicati nel piano del paesaggio sono:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a. I prati secchi di Obino, Fontana e Al Ronco</li> <li>b. Le siepi e i boschetti in verde tratteggiato</li> <li>c. I singoli alberi in rosso</li> <li>d. I muri a secco in rosso</li> <li>e. I corsi d'acqua</li> <li>f. I massi erratici</li> </ol> </li> <li>4. Normative particolari:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a. I prati magri devono essere falciati almeno una volta l'anno allo scopo di evitare un eventuale rimboscimento. Per salvaguardare le specie vegetali caratteristiche di questi biotopi, come pure la fauna, in particolare quella invertebrata, lo sfalcio deve essere effettuato il più tardi possibile nel corso dell'estate. Per gli stessi motivi sono vietate l'irrigazione, la concimazione e il pascolo intensivo.</li> <li>b. La manutenzione va limitata a tagli selettivi regolari (diradamenti) da effettuarsi a scaglioni durante il periodo di riposo della vegetazione. Siepi e boschetti vanno rispettati nella loro struttura a piani sovrapposti (arboreo, arbustivo, erbaceo). È assolutamente vietato il taglio raso. Deroche possono essere concesse dagli uffici cantonali competenti. Lungo i margini delle siepi e dei boschetti vale una fascia di rispetto di almeno m 3.00 che va mantenuta a prato.</li> <li>c. Vigè il divieto d'abbattimento e di capitozzatura degli alberi protetti. Deroche per l'abbattimento possono essere concesse dal Municipio sentite le autorità cantonali competenti. Eventuali interventi di potatura devono essere eseguiti da personale qualificato. In caso di morte la pianta va sostituita.</li> <li>d. I muri a secco indicati nel piano devono mantenere le loro caratteristiche attuali. In particolare modo è vietata l'applicazione di cemento o di altri materiali leganti negli spazi tra sasso e sasso.</li> <li>e. Tutti i corsi d'acqua fuori e dentro il bosco, temporanei e permanenti, sono, insieme alle loro rive, protetti. È vietato qualsiasi intervento che possa alterare le caratteristiche naturali del percorso, dell'alveo e delle rive. Deroche possono essere concesse dagli uffici cantonali competenti qualora fossero in pericolo vite umane, immobili o terreni pregiati. In questi casi gli interventi dovranno essere eseguiti nel limite del possibile con tecniche naturali (bio - ingegneria). Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.</li> <li>f. È vietato rimuovere, distruggere o alterare qualsiasi masso erratico presente sul territorio comunale a cielo aperto.</li> </ol> </li> </ol> <p><b>Campora</b></p> <p><u>Art. 16 (II)</u> Oggetti naturali protetti</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sono considerati oggetti naturali o semi - naturali protetti i seguenti elementi e ambienti di particolare pregio naturalistico e paesaggistico, indicati nel piano del paesaggio:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) le sorgenti, i corsi d'acqua e le loro rive naturali;</li> <li>b) i muri a secco;</li> <li>c) gli alberi (2 castagni) segnalati;</li> <li>d) le siepi e i boschetti;</li> <li>e) il filare di alberi sul dosso di Caneggio;</li> <li>f) l'area umida del Bozon Nuovo;</li> <li>g) i massi erratici.</li> </ol> </li> <li>2. In generale è vietato qualsiasi tipo di manomissione che possa modificare l'aspetto, le caratteristiche, le funzioni o l'equilibrio biologico presente. Deroche possono essere autorizzate dal Municipio d'intesa con l'autorità cantonale competente.</li> <li>3. Le condizioni degli oggetti protetti sono regolarmente sorvegliate dal Municipio, il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione qualora non lo facessero i proprietari.</li> </ol> <p>Per ogni intervento è richiesto il preavviso dell'autorità competente.</p> <p><b>Monte</b></p> <p><u>Art. 25</u> Alberi protetti</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>25.1 Il Municipio allestisce e notifica ai proprietari ed all'Autorità cantonale competente l'inventario delle piante pregiate o di quelle che concorrono a formare la bellezza e la caratteristica dei luoghi e che debbono essere pertanto salvaguardate. Esse sono indicate sul Piano quali alberi isolati importanti.</li> <li>25.2 Il taglio e l'abbattimento delle piante iscritte in questo elenco è soggetto a permesso comunale.</li> </ol> <p><u>Art. 26</u> Siepi arbustive</p> <p>Le siepi arbustive indicate sul piano sono protette. Le stesse non possono essere estirpate o danneggiate. La loro manutenzione avverrà secondo criteri naturalistici ad opera del proprietario, con la possibilità di sussidio comunale.</p> <p><u>Art. 30</u> Mantenimento delle murature</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>30.1 Nel caso di riattazione o trasformazione, i muri delle stalle, dei cascinali e delle altre costruzioni rustiche di tutto il territorio comunale devono conservare le proprie caratteristiche (murature in sasso facciavista, eventuale rasapietra). Anche le aperture (esistenti, ev. nuove) devono mantenere le forme, le dimensioni ed i materiali tipici della località.</li> <li>30.2 I muri a secco di cinta, quelli di sostegno o di controriva devono essere conservati, eventualmente rifatti in pietrame secondo le caratteristiche locali.</li> <li>30.3 Per i muri particolarmente importanti indicati sul piano è data la possibilità della concessione di sussidi comunali.</li> </ol> <p><b>Casima</b></p> <p><u>Art. 21</u> Elementi naturali protetti</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Sono considerati elementi naturali protetti gli oggetti e gli ambienti di particolare pregio naturalistico e paesaggistico, quali:       <ul style="list-style-type: none"> <li>- i corsi d'acqua liberi e le loro rive;</li> <li>- i muri a secco in buono stato;</li> <li>- le siepi naturali.</li> </ul> </li> <li>2) Per gli interventi che comportano un'apprezzabile modifica delle caratteristiche di elementi naturali è richiesto il preavviso dell'Ufficio protezione naturale del Dipartimento del Territorio.</li> </ol>	<p>Adattamento formale Linea guida RE.</p> <p>Art. 16 NAPR Campora: la maggior parte degli elementi si trovano in territorio di Breggia-Caneggio.</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p><b>Art. 51 Punti di vista e tratte panoramiche</b></p> <p><sup>1</sup> Nel piano delle zone sono indicati i punti di vista e le tratte panoramiche che devono essere salvaguardati.</p> <p><sup>2</sup> Di principio gli edifici, gli impianti, le opere di sistemazione del terreno e le opere di cinta non possono superare in altezza la quota della strada o del filo della scarpata in corrispondenza dei quali il vincolo è stabilito. Eccezionalmente il Municipio può inoltre imporre altre modifiche dell'ubicazione e della dimensione degli edifici e impianti, nella misura in cui necessarie per salvaguardare le finalità del vincolo.</p>	<p><b>Castel San Pietro</b> Art. 42 Percorsi panoramici</p> <p>Alfine di mantenere libera, nel limite del possibile, la vista lungo i percorsi panoramici precisati dal piano del paesaggio si prescrive quanto segue: il punto più alto delle coperture delle costruzioni sottostanti la strada non potrà sopravanzare la linea teorica di 30° sotto l'orizzontale. In caso di impossibilità gli edifici dovranno mantenere la distanza di ml 6.00 da entrambi i confini trasversali alla strada, così da ottenere una finestra di vista di ml 12.00, ove sono vietate piantagioni che occultino la vista verso valle.</p> <p><b>Campora</b> Art. 25 Punti di vista</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I punti di vista indicati sul Piano comportano un settore di protezione.</li> <li>2. Per la loro tutela il Municipio ha la facoltà di definire l'ubicazione esatta degli edifici o installazioni, e imporre restrizioni alla formazione di posteggi, alle piantagioni e all'imboschimento spontaneo.</li> </ol>	<p>Art. adattato a linea guida RE. I 10° sotto l'orizzonte art. 42 NAPR Castello non sono così facilmente applicabili.</p> <p>Per eventuali distanze o altre disposizioni di ubicazione degli edifici o concernenti la vegetazione, il Municipio ha comunque un certo margine.</p> <p><b>Si consiglia l'adattamento all'art. RE.</b></p>
<p><b>Art. 52 Zona di protezione delle acque sotterranee</b></p> <p><sup>1</sup> Il piano delle zone riporta a titolo orientativo le zone di protezione delle acque sotterranee ai sensi della legislazione federale (LPAC e OPAC) e cantonale (LALIA) sulla protezione delle acque.</p> <p><sup>2</sup> Per gli interventi all'interno di dette zone valgono le disposizioni dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAC), allegato 4 artt. 29 e 31, nonché le normative federali d'applicazione (Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee, UFAFP 2004). Ulteriori prescrizioni di tutela sono definite dal Regolamento comunale.</p> <p><sup>3</sup> Il piano di protezione che include la delimitazione delle zone, il catasto delle fonti inquinanti ed il Regolamento comunale sono parte integrante del PR.</p>	<p><b>Castel San Pietro</b> Art. 34 Area di protezione della falda freatica e delle sorgenti</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Per le sorgenti captate ed i pozzi di captazione le cui aree di protezione sono state definitivamente approvate dal C.d.S. conformemente all'art. 36 LALIA, sono applicabili le restrizioni all'impiego dei fondi, le misure di protezione e l'obbligo d'autorizzazione previsti dalle "direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque sotterranee" emanate dall'Ufficio federale per la protezione dell'ambiente dell'ottobre 1977 (aggiornamento 1982).</li> <li>2. Le misure di risanamento sono fissate dalla Sezione protezione acque del Dipartimento del territorio.</li> <li>3. Per le sorgenti sprovviste di un piano di protezione delle acque sotterranee approvato fanno stato le disposizioni dell'art. 33 LALIA.</li> </ol> <p><b>Campora</b> Art. 21 Zone di protezione delle captazioni</p> <p>Per queste zone valgono le disposizioni emanate dalla Sezione protezione aria e acque (SPAA) del Dipartimento del territorio e le direttive federali per la determinazione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee (dell'ottobre 1977).</p>	<p>Adattamento a Linea guida RE con inserimento formale riferimenti legislativi.</p>
<p><b>Art. 53 Zona e vincoli di protezione della natura</b></p> <p>Il piano delle zone riporta a titolo orientativo le zone di protezione della natura e i monumenti naturali istituiti con decreto cantonale ai sensi dell'art. 15 RLCN o mediante piano di utilizzazione cantonale ai sensi dell'art. 44 LST.</p>	<p><b>Campora</b> Art. 18 Territorio con contenuti naturalistici e paesaggistici</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'intero territorio giurisdizionale di Caneggio è compreso nell'inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali d'importanza nazionale (IFP).</li> <li>2. Il comprensorio ubicato sul versante destro della Breggia appartiene alle zone di interesse naturalistico o paesaggistico stabilite in base al Regolamento sulla protezione della flora e della fauna (del 1. luglio 1975).</li> <li>3. Per la protezione dei suoi contenuti fanno stato l'Ordinanza riguardante l'inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali (OIFP) del 10 agosto 1977, la Legge federale sulla protezione della natura del 1. luglio 1966 e le disposizioni cantonali del Regolamento 1. luglio 1975</li> </ol>	<p><b>Monte</b> Art. 21 Territorio con contenuti naturalistici e paesaggistici particolari</p> <p>L'intero comune di Monte è compreso nell'inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali d'importanza naturale (IFP). I suoi contenuti sono pertanto oggetto di protezione in base all'Ordinanza riguardante l'inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali (OIFP) del 10 agosto 1977.</p> <p><sup>8</sup>Inoltre esso fa parte del comprensorio del Monte Generoso, per il quale è in vigore il Piano d'utilizzazione cantonale omonimo (PUC-MG).</p>
	Artt. NAPR non ripresi	
<p><b>Castel San Pietro</b> Art. 27 Costruzioni residenziali su grandi superfici</p>	<p>Il Municipio, d'intesa con le Autorità cantonali competenti, nell'ambito delle disposizioni di zona, può permettere la costruzione residenziale su grandi superfici, quando sussista un interesse generale derivante dalla realizzazione degli obiettivi urbanistici qualitativi fissati dal piano regolatore.</p>	<p>Disposizione abrogata con i nuovi artt. 54 e segg. LST</p>
<p><b>Castel San Pietro</b> <b>CAPITOLO III.</b></p>	<p><b>INVENTARIO DEGLI EDIFICI SITUATI FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI</b></p>	<p>Materia regolamentata dal PUC-PEIP</p>
<p><b>Campora</b> Art. 28 Edifici situati fuori zona edificabile</p>	<p>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.</p>	<p><b>Monte</b> Art. 49<sup>15</sup> Edifici fuori zona edificabile</p> <p>49.1 Obiettivi</p> <p>Gli interventi nel territorio fuori zona edificabile definito dalla scheda 8.5 del piano direttore cantonale "Paesaggio con edifici e impianti degli di protezione" devono mirare alla salvaguardia, valorizzazione e rispetto del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale del Comune.</p>
<p><b>Campora</b> Art. 20<sup>8</sup> Edifici fuori dalla zona edificabile</p>	<p><b>Casima</b> Art. 20<sup>8</sup> Edifici fuori dalla zona edificabile</p>	<p><b>Casima</b> Art. 17 Punti di vista e zone di salvaguardia delle visuale</p> <p>I punti di vista segnati sul piano comportano un settore di protezione. Per la sua tutela il Municipio ha la facoltà d'imporre limitazioni d'altezza e d'ubicazione per installazioni e manufatti, nonché restrizioni alla formazione e alla crescita eccessiva delle piantagioni e dell'imboschimento.</p>



Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p><b>Art. 54 Piano dell'urbanizzazione: a) Elementi</b></p> <p><b>SEZIONE II – PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI PRIVATI</b></p> <p><sup>1</sup> Il piano dell'urbanizzazione stabilisce tutti gli elementi dell'urbanizzazione, vincolanti sia per l'ente pubblico che per i privati, e segnatamente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. la rete delle vie di comunicazione, con: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) strade,</li> <li>b) percorsi pedonali,</li> <li>c) percorsi ciclabili,</li> <li>d) posteggi pubblici,</li> <li>e) linee di arretramento e di costruzione (cfr. art. 7).</li> </ol> </li> <li>2. lo schema del piano generale di smaltimento delle acque,</li> <li>3. lo schema delle reti di distribuzione di: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) acqua potabile,</li> <li>b) energia elettrica,</li> </ol> </li> <li>4. la rete dei mezzi pubblici di trasporto, e segnatamente: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) per i trasporti su gomma: le fermate o i nodi di interscambio esterni all'area stradale.</li> </ol> </li> <li>5. il perimetro della zona edificabile.</li> </ol> <p><sup>2</sup> Il piano dell'urbanizzazione è costituito dai seguenti documenti</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Piano dell'urbanizzazione – mobilità 1:2500,</li> <li>b) Piano dell'urbanizzazione – approvvigionamento e smaltimento 1:2500</li> </ol>	<p><b>Castel San Pietro</b> Art. 65 Definizione I piani dei servizi tecnologici specificano gli interventi inerenti l'acquedotto, le canalizzazioni, la depurazione e la raccolta ed eliminazione dei rifiuti. I piani hanno carattere indicativo.</p> <p><b>Campora</b> Art. 41 Definizione Il piano del traffico indica la rete delle strade esistenti e progettate, come pure i posteggi pubblici e le loro caratteristiche.</p> <p><b>Art. 46</b> Definizione Il piano dei servizi tecnologici definisce le opere esistenti e gli interventi progettati dell'acquedotto, delle canalizzazioni, della depurazione delle acque luride. Il piano ha carattere indicativo.</p>	<p>Il Piano dell'urbanizzazione in base alla LST comprende il Piano del traffico e il Piano dei servizi tecnologici in base alla LALPT.</p>
<p><b>Art. 55 b) Strade</b></p> <p><sup>1</sup> Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) autostrade: strade a grande capacità (transito di un elevato numero di veicoli, ad elevata velocità) che assicurano il collegamento a livello nazionale,</li> <li>b) strade principali: strade che assicurano il collegamento tra le regioni,</li> <li>c) strade di collegamento: strade che assicurano il collegamento tra le località,</li> <li>d) strade di raccolta: strade che raccolgono e distribuiscono il traffico a livello locale,</li> <li>e) strade di servizio: strade che servono i fondi,</li> <li>f) strade prevalentemente pedonali: strade utilizzate prevalentemente dai pedoni; è consentito il transito di percorsi ciclabili segnalati; il passaggio di veicoli a motore è di principio ammesso per i confinanti e il servizio a domicilio; sono riservate contrarie misure di polizia,</li> <li>g) strade pedonali: strade ad uso esclusivo dei pedoni; il passaggio di velocipedi e veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia,</li> <li>h) strade ciclopedonali: strade utilizzate dai ciclisti e dai pedoni. Il passaggio di velocipedi e veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia,</li> <li>i) piste ciclabili: strade ad uso esclusivo dei ciclisti; i pedoni possono farne uso dove mancano i marciapiedi e le strade pedonali o prevalentemente pedonali,</li> </ol>	<p><b>Castel San Pietro</b> -</p> <p><b>Campora</b> -</p>	<p>L' art. di NAPR relativi alla gerarchia stradale non è presente. Introdotto secondo Modello Linea guida RE.</p> <p><b>Monte</b> <u>Art. 32</u> <b>Strade del nucleo, vie storiche</b> Le strade del nucleo (comunali, cantonale) devono essere pavimentate con materiali idonei. Si preferirà l'acciottolato tipico (risciadùn). Le vie storiche indicate sul Piano del paesaggio sono protette. La "Strada vecchia" che collegava un tempo Campora, Monte e Casima riveste un pregio particolare sia quale documento del passato, sia quale componente fondamentale del percorso pedonale della sponda destra della Valle di Muggio. Devono essere salvaguardate le caratteristiche tradizionali della strada (fondo stradale, muretti e muri sui cigli,...). In particolare il tratto tra la chiesa e il rifugio collettivo per la PCI deve essere mantenuto intatto in tutte le sue componenti.</p> <p><b>Casima</b> -</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>j) strade per il trasporto pubblico: strade riservate al transito di veicoli adibiti al trasporto pubblico; il transito di velocipedi e di altri veicoli a motore è consentito a titolo eccezionale con misure di polizia.</p> <p><sup>2</sup> Il piano dell'urbanizzazione disciplina le strade di competenza comunale e riporta a titolo orientativo le strade di competenza federale o cantonale.</p> <p><sup>3</sup> Nell'ambito dei progetti stradali comunali sono possibili, rispetto al tracciato indicato nel piano dell'urbanizzazione, piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.</p> <p><b>Art. 56 c) Percorsi pedonali e ciclabili</b></p> <p><sup>1</sup> Il piano dell'urbanizzazione fissa:</p> <p>a) i percorsi pedonali, che costituiscono la viabilità pedonale comunale;</p> <p>b) i percorsi ciclabili locali.</p> <p><sup>2</sup> Il piano dell'urbanizzazione riporta, a titolo orientativo, i sentieri definiti nel Piano cantonale ai sensi dell'art. 5 della legge sui percorsi pedonali ed i sentieri escursionistici (LCPS) e, a titolo indicativo, i percorsi ciclabili di interesse cantonale o regionale.</p>	<p>Castel San Pietro Art. 62 I percorsi pedonali</p> <p>I percorsi pedonali che appaiono sul piano del traffico del P.R. hanno carattere di diritto di passo pubblico.</p> <p>Monte -</p> <p>Campora -</p> <p>Casima -</p>	<p>Adattato secondo Linea guida RE.</p>
<p><b>Art. 57 d) Posteggi pubblici</b></p> <p><sup>1</sup> I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive, in</p> <p>a) posteggi all'aperto,</p> <p>b) posteggi coperti,</p> <p>e secondo la loro destinazione e modalità d'uso (park &amp; ride, corta durata, lunga durata per residenti, ecc.) in riferimento al regolamento sui posteggi pubblici comunali e relativa ordinanza municipale di applicazione.</p> <p><sup>2</sup> Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:</p> <p>P1 Posteggi all'aperto "Largo Bernascon/Via Gelusa" a Castello 26 posti auto,</p> <p>P2 Posteggi all'aperto "Via Cantonale" a Castello, 20 posti auto,</p> <p>P3 Posteggio all'aperto "Ciappelli" a Castello, 8 posti auto,</p> <p>P4 Posteggio all'aperto "Cappella" a Castello, 3 posti auto,</p> <p>P5 Posteggio all'aperto "Obino", 15 posti auto,</p> <p>P6 Posteggio all'aperto "Mazzora" a Castello, 6 posti auto,</p> <p>P7 Posteggio all'aperto "Peschiera" a Castello, 20 posti auto,</p> <p>P8 Posteggio all'aperto "Corteglia", 9 posti auto,</p> <p>P9 Posteggio all'aperto "Sotto Corteglia", 13 posti auto,</p> <p>P10 Posteggio all'aperto "Ursciollo" a Castello, 30 posti auto,</p> <p>P11 Posteggio all'aperto "Marello" a Castello, 20 posti auto,</p> <p>P12 Posteggio all'aperto "Avra" a Castello, 20 posti auto,</p> <p>P13 Posteggio all'aperto "Gorla", 10 posti auto,</p> <p>P14 Posteggio all'aperto "Punagh" a Campora, 5 posti auto,</p> <p>P15 Posteggio all'aperto "Vall da Campura" a Campora, 5 posti auto,</p>	<p>Castel San Pietro -</p> <p>Campora -</p> <p>Monte -</p> <p>Casima -</p>	<p>Le NAPR previgenti non riportano l'elenco dei posteggi pubblici esistenti.</p> <p>Seppur per ora tutti i posteggi pubblici sono "all'aperto" si decide di lasciare la distinzione in quanto verranno a breve termine, dopo adeguamento alla LST, introdotti alcuni posteggi pubblici al coperto.</p> <p>Si rimanda al regolamento sui posteggi pubblici comunali entrato in vigore il 1 gennaio 2019.</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>P16 Posteggio all'aperto "Campora", 13 posti auto,</p> <p>P17 Posteggio all'aperto "San Fermo" a Campora, 6 posti auto,</p> <p>P18 Posteggio all'aperto "Scesür" a Campora, 5 posti auto,</p> <p>P19 Posteggio all'aperto "Monte", 16 posti auto,</p> <p>P20 Posteggio all'aperto "S. Filippo" a Monte, 3 posti auto,</p> <p>P21 Posteggio all'aperto "Casima", 14 posti auto,</p> <p>P22 Posteggio all'aperto "Semugiago" a Casima, 5 posti auto.</p>	<p>Castel San Pietro</p> <p>-</p> <p>Campora</p> <p>-</p>	<p>P13: in vigore, valutare se mantenere (area stradale)</p>
<p><b>Art. 58 e) Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi</b></p> <p>Nelle aree destinate al traffico sono ammessi filari alberati, sistemazioni di aree verdi ed elementi di arredo urbano (servizi igienici, cabine, tettoie, strutture per la raccolta dei rifiuti domestici, sculture, fioriere, aiuole e singoli alberi, ecc.).</p>	<p>Monte</p> <p>-</p> <p>Casima</p> <p>-</p>	<p>Nuovo articolo secondo modello Linea guida RE.</p>
<p><b>Art. 59 Posteggi privati a) Edifici non destinati all'abitazione</b></p> <p><sup>1</sup> Per il calcolo del fabbisogno di posteggi privati nella sezione di Castel San Pietro in caso di nuove costruzioni, riattazioni e cambiamenti di destinazione di edifici non destinati all'abitazione fa stato l'art. 42 LST e gli artt. 51 e s.</p> <p><sup>2</sup> Per le sezioni di Campora, Casima e Monte, per nuovi edifici, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS (Unione dei professionisti svizzeri della strada).</p> <p>a) In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per uffici: 1 posto auto ogni 40 mq di SUL</li> <li>- per negozi: 5 posti auto ogni 100 mq di superficie di vendita</li> <li>- per laboratori: di regola, 1 posto auto ogni 2 addetti</li> <li>- per esercizi pubblici: 2.5 posti auto ogni 100 mq di SUL</li> </ul> <p>b) Per tutti gli altri casi suscettibili di provocare fabbisogni particolari, le esigenze minime sono fissate caso per caso tenuto conto delle norme VSS e dall'esperienza.</p>	<p>Castel San Pietro</p> <p>Art. 26<sup>1</sup> Autorimesse, posteggi</p> <p>Per costruzioni o ricostruzioni è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionate secondo le norme VSS:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. per abitazione, 1 posto auto per appartamento o per ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore;</li> <li>b. per uffici, 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda o frazione superiore;</li> <li>c. per negozi, 1 posto auto ogni 30 mq di superficie utile lorda o frazione superiore;</li> <li>d. per fabbriche e laboratori il numero dei posteggi sarà determinato caso per caso. Di regola vale la norma di 1 posto auto ogni addetto;</li> <li>e. per esercizi pubblici, 1 posto auto per ogni 3 posti a sedere o ogni 6 mq di superficie utile lorda e 1 posto auto ogni 2 letti (tenendo conto delle eventuali sovrapposizioni);</li> <li>f. per casi particolari come scuole, sale di spettacolo, ospedali, motels, ecc., il Municipio deciderà di volta in volta in funzione del caso specifico.</li> </ol> <p>Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risulta oggettivamente impossibile o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici ambientali del nucleo.</p> <p>In questo caso il Municipio prevede l'imposizione dei contributi pari al 25% del costo di formazione dei posteggi, compreso il valore del terreno per la formazione di posteggi pubblici nella zona.</p> <p>Campora</p> <p>Art. 43 Autorimesse e posteggi</p> <p>Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS (Unione dei professionisti svizzeri della strada).</p> <p>In particolare:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) per abitazioni, 1 posto auto ogni appartamento; per appartamenti superiori a 100 mq 1 posto auto ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore</li> <li>b) per uffici, 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda</li> <li>c) per negozi, 1 posto auto ogni 30 mq di superficie utile lorda</li> <li>d) per laboratorio, di regola vale la norma di 1 posto auto ogni 2 addetti</li> <li>e) per esercizi pubblici, 1 posto auto ogni 8 mq di superficie utile lorda e 1 posto auto ogni 2.5 letti.</li> </ol> <p>Per tutti gli altri casi suscettibili di provocare fabbisogni particolari le esigenze minime sono fissate caso per caso tenuto conto delle norme VSS e dell'esperienza.</p> <p>Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione di posteggi risultasse tecnicamente impossibile, o fosse in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia dei valori ambientali del nucleo.</p> <p>In questo caso il Municipio imporrà ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.</p> <p>Monte</p> <p>Art. 46 Posteggi</p> <p>46.1 Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti è obbligatoria la formazione di posteggi quantificati secondo le norme VSS (Unione dei professionisti svizzeri della strada) o in base all'esperienza di un esperto in materia.</p> <p>In particolare:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) per le abitazioni: 1 posto auto ogni appartamento (per appartamenti superiori a 100 mq 1 posto auto ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore);</li> <li>b) per gli uffici: 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda;</li> <li>c) per i negozi: 1 posto auto ogni 30 mq di superficie utile lorda;</li> <li>d) per gli esercizi pubblici: 1 posto auto ogni 8 mq di superficie utile lorda e 1 posto auto ogni 2.5 letti.</li> </ol> <p>46.2 Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione di posteggi dovesse essere tecnicamente impossibile o fosse in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia dei valori ambientali del nucleo.</p> <p>In questo caso il Municipio imporrà ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.</p> <p>Casima</p> <p>Art. 32 Autorimesse e posteggi</p> <p>Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS (Unione dei professionisti svizzeri della strada).</p> <p>In particolare:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) per le abitazioni: 1 posto auto ogni appartamento; per appartamenti superiori a 100 mq 1 posto auto ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore;</li> <li>b) per gli uffici: 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda;</li> <li>c) per i negozi: 1 posto auto ogni 30 mq di superficie utile lorda;</li> <li>d) per i laboratori: di regola vale la norma di 1 posto auto ogni 2 addetti;</li> <li>e) per gli esercizi pubblici: 1 posto auto ogni 8 mq di superficie utile lorda e 1 posto auto ogni 2.5 letti.</li> </ol> <p>Per tutti gli altri casi suscettibili di provocare fabbisogni particolari le esigenze minime sono fissate caso per caso tenuto conto delle norme VSS e dell'esperienza.</p>	<p>Il cpv. a) viene adattato a Linea guida RE.</p> <p><b>Vengono aggiunti i quantitativi NAPR sezioni Campora, Monte e Casima non soggetti agli artt. 51-62 RLST (regolamento posteggi privati) e modificati secondo la norma VSS 640 281 per quel che riguarda i posti auto per negozi ed esercizi pubblici (v. richiesta EP cap. 4.2).</b></p>



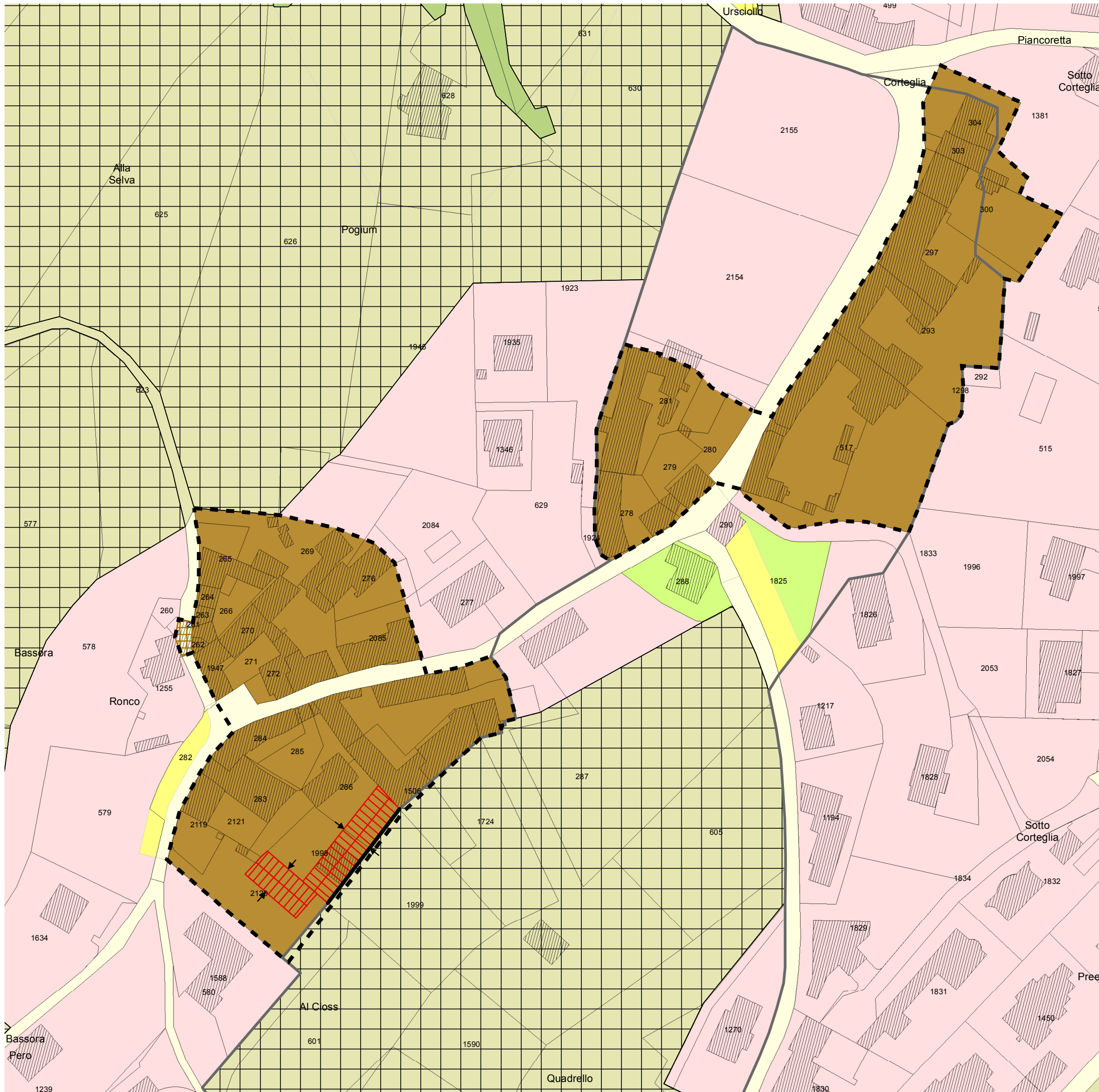
Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti		Osservazioni/commenti
<p><b>Art. 60 b) Edifici destinati all'abitazione</b></p> <p><sup>1</sup> In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o trasformazioni di edifici destinati all'abitazione che comportano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le pertinenti norme dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti (norme VSS).</p> <p><sup>2</sup> Il fabbisogno è calcolato in funzione di 1 posto ogni 100 mq di SUL o frazione superiore, ritenuto ad ogni modo 1 posto auto per unità abitativa.</p>	<p>Castel San Pietro</p> <p>-</p> <p>Campora</p> <p>-</p>	<p>Monte</p> <p>-</p> <p>Casima</p> <p>-</p>	<p>Quando la formazione di posteggi risultasse tecnicamente impossibile o fosse in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia dei valori ambientali, il Municipio imporrà ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.</p> <p>Il calcolo del fabbisogno è già coerente con la Linea guida RE;</p> <p><b>Ripresa la formulazione 26 NAPR previgenti Castel San Pietro, estesa anche alle altre sezioni.</b></p>
<p><b>Art. 61 c) Deroghe e contributi sostitutivi</b></p> <p>Qualora il numero di posteggi prescritto non possa, in tutto o in parte, essere realizzato per motivi tecnico-costruttivi oppure perché la loro realizzazione si pone in contrasto con altre norme o vincoli del PR, è dovuto, per ogni posteggio non realizzato, un contributo sostitutivo pari al 25% (aliquota massima) del costo di costruzione medio di un posteggio aperto, compreso il valore del terreno.</p>	<p>Castel San Pietro</p> <p>-</p> <p>Campora</p> <p>-</p>	<p>Monte</p> <p>-</p> <p>Casima</p> <p>-</p>	<p>Art. secondo Linea guida RE.</p>
<p><b>Art. 62 d) Criteri costruttivi</b></p> <p><sup>1</sup> I posteggi devono essere comodamente accessibili e utilizzabili e non devono, per la loro ubicazione, intralciare il traffico su strade cantonali, comunali, consortili o private.</p> <p><sup>2</sup> Di regola i posteggi vanno costruiti in modo tale da consentire l'infiltrazione dell'acqua piovana (grigliati, acciottolati, dadi, ecc.), salvo in presenza di condizioni sfavorevoli per gli edifici confinanti (forte umidità, ecc.).</p>	<p>Castel San Pietro</p> <p>-</p> <p>Campora</p> <p>-</p>	<p>Monte</p> <p><u>Art. 43</u> <u>Autorimesse,</u> <u>porte di grandi dimensioni</u></p> <p>Casima</p> <p>-</p>	<p>Nelle zone del nucleo di villaggio o della sua completazione (NV e NN) non è ammessa la formazione di autorimesse o di aperture di grandi dimensioni, in particolare di quelle per la posa di porte basculanti.</p> <p>Nuovo articolo proposto in aggiunta alla Linea guida RE. <b>Decidere Municipio se inserire</b></p>
<p><b>Art. 63 Accessi</b></p> <p><sup>1</sup> Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono essere compatibili con la funzione della strada, permettere una buona visibilità e non arrecare disturbo o pericolo alla circolazione. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti (VSS).</p> <p><sup>2</sup> Quando sia possibile la formazione di un accesso su diverse strade, di regola esso deve essere realizzato sulla strada gerarchicamente inferiore.</p> <p><sup>3</sup> Valgono inoltre le seguenti disposizioni:</p> <p>a) le autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di m 5.50 dal ciglio stradale, compreso il marciapiede; deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa sia munita di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza o l'autorimessa sia priva di porta; in presenza di strade cantonali, per le deroghe è necessario il consenso dell'Autorità cantonale,</p> <p>b) gli accessi possono essere muniti di cancelli solo ad una distanza minima di m 5.50 dal ciglio stradale nelle zone abitative e m 8.00 nelle zone lavorative, compreso il marciapiede; deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui il cancello sia munito di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza; in presenza di strade cantonali, per le deroghe è necessario il consenso dell'Autorità cantonale,</p> <p>c) di regola, le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%,</p>	<p>Castel San Pietro</p> <p><u>Art. 60</u> <u>Visibilità ed accessi</u></p> <p>1. Muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. dovranno permettere una visuale di ml 60.00 su strade di raccolta del traffico e di ml 40.00 su strade di servizio e residenziali.</p> <p>2. Per strade cantonali e casi speciali la visuale dovrà essere esaminata e determinata sul posto in funzione delle esigenze del traffico.</p> <p>3. Porte, cancelli, catene, barriere, ecc. di accesso a garages o posteggi prospicienti a piazze, strade cantonali, comunali, consortili o private aperte al pubblico transito devono avere una distanza minima di almeno ml 5.50 dal confine con l'area carrozzabile o pedonale della strada. Per una profondità di almeno ml 4.00 dal medesimo confine, l'accesso all'autorimessa o ai posteggi può avere una pendenza massima del 5%.</p> <p>4. Di regola non verranno autorizzati accessi privati sulle strade cantonali. Deroghe verranno concesse dove accessi su altre strade sono tecnicamente impossibili.</p> <p>Campora</p> <p><u>Art. 42</u> <u>Accessi e viabilità</u></p> <p>Gli accessi a strade e piazze pubbliche non devono arrecare disturbi o pericolo alla circolazione. Di regola le autorimesse con accessi diretti su strade pubbliche o aperte al pubblico transito, come pure i cancelli o le recinzioni in generale che danno accesso all'autorimessa o al posteggio devono sorgere ad una distanza minima di m. 5.00 dal ciglio stradale o dal marciapiede (filo interno). Per una profondità di almeno 4 metri l'accesso dovrà avere una pendenza massima del 5%. Qualora per motivi tecnici, le disposizioni precedenti non potessero essere rispettate, il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe o di imporre soluzioni più idonee, fermo restando il principio del rispetto della linea di arretramento. La formazione di accessi privati in corrispondenza di strade pubbliche o consortili soggiace all'approvazione del Municipio; in corrispondenza di strade cantonali al Cantone. Muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono garantire una sufficiente visibilità.</p>	<p>Monte</p> <p><u>Art. 45</u> <u>Visibilità ed accessi</u></p> <p>45.1 Gli accessi veicolari verso le strade e piazze pubbliche non devono arrecare disturbi o pericolo alla circolazione stradale.</p> <p>45.2 La formazione di accessi privati soggiace all'approvazione del Municipio. Trattandosi di strade cantonali è richiesta l'autorizzazione del Cantone.</p> <p>45.3 Per una profondità di almeno 4 m l'accesso dovrà avere una pendenza massima del 5% calcolata in corrispondenza della sua linea mediana. In casi eccezionali il Municipio può concedere deroghe fino ad un massimo del 10%.</p> <p>Casima</p> <p><u>Art. 31</u> <u>Accessi</u></p> <p>Gli accessi a strade e piazze pubbliche non devono arrecare disturbi o pericolo alla circolazione. La formazione di accessi privati in corrispondenza delle strade comunali soggiace all'approvazione del Municipio; in corrispondenza quelle cantonali al Cantone.</p>	<p>Art. adattato a Linea guida RE.</p> <p>La misura della visuale permessa (NAPR Castello) può essere tralasciata con rimando a norme VSS presenti nell'art 13 RE inerente opere e muri di cinta.</p> <p>Le distanze minime riportate, secondo Linea guida RE sono superiori a quelle delle NAPR delle sezioni (escluso Castello che riporta già m 5.50), fanno riferimento al regolamento autorimesse e posteggi (distanza strade principali).</p> <p><b>Valutare Municipio se modificare in m 5.50 secondo Linea guida RE.</b></p> <p>Art. NAPR sezioni prescrivono la distanza dal ciglio stradale di m 5.00; la Linea guida RE prescrive m 5.50 nelle zone abitative e 8.00 m in quelle lavorative. <b>Valutare Municipio.</b></p> <p>NAPR sezioni prescrivono la profondità dal confine stradale di m 4.00; la Linea guida RE ne</p>



Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti	Osservazioni/commenti
<p>d) tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno m 5.00 dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%; inoltre i raccordi laterali devono avere un raggio minimo di m 3.00,</p> <p>e) muri di cinta, di sostegno, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visuale agli utenti delle strade pubbliche.</p>	<p>Artt. NAPR non ripresi</p> <p>Castel San Pietro</p> <p><u>Art. 61</u> Costruzioni di strade private</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La costruzione di strade private di accesso a uno o più fondi è soggetta a concessione municipale.</li> <li>2. La domanda di concessione deve essere accompagnata dai piani dettagliati, corredati da una relazione tecnica, da cui risultino la situazione planimetrica, il profilo longitudinale, le diverse sezioni ed i raccordi con le strade pubbliche, il progetto per l'evacuazione delle acque meteoriche.</li> <li>3. Il Municipio può stabilire linee di costruzione e di eventuale arretramento, alla medesima stregua delle strade comunali, e dà le direttive per il raccordo con le strade pubbliche.</li> <li>4. Strade private di lottizzazione dovranno avere una larghezza minima di ml 3.00. In funzione dell'importanza e della lunghezza della strada, possono essere imposti aumenti di larghezza e piazze di scambio e di giro.</li> <li>5. La costruzione di una strada privata può essere vietata se essa contrasta con gli scopi del P.R. o se interferisce negativamente con la rete viaria, le attrezzature pubbliche o la suddivisione in zona prevista del P.R.</li> </ol> <p>Campora</p> <p><u>Art. 44</u> Strade private per autoveicoli</p> <p>La formazione di strade private è possibile con l'approvazione preventiva del Municipio, che avrà la facoltà di correggere il tracciato e le sezioni in modo che la strada si inserisca convenientemente nello schema della rete viaria comunale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La larghezza del campo stradale deve misurare al minimo m 3.00.</li> <li>- Se la strada è a fondo cieco deve essere prevista una sufficiente piazza di giro.</li> <li>- Devono in ogni caso essere rispettate le indicazioni del piano del traffico.</li> </ul> <p>Castel San Pietro</p> <p><u>Art. 43</u> Elettrodotti</p> <p>Nuove linee elettriche ad alta tensione sono, in linea di principio, proibite sul comprensorio urbanizzato del Comune e nelle immediate adiacenze. Eventuali concessioni possono solo essere accordate tenendo conto degli obiettivi del P.R.</p>	<p>prescrive m 5.00. <b>Valutare Municipio.</b></p> <p>La materia è già regolamentata dagli artt. 38-39 LST</p> <p>Cfr. ORNI per quel che riguarda le zone edificabili.</p>

Progetto nuovo Regolamento edilizio	Norme di PR previgenti		Osservazioni/commenti	
<b>CAPITOLO IV - NORME DIVERSE E FINALI</b>				
<b>Art. 64 Deroghe</b>	Oltre che nei casi previsti nelle norme precedenti, nel rispetto delle finalità e dello spirito del PR il Municipio può concedere deroghe conformemente all'art. 66 LST.	Castel San Pietro - Campora -	Monte - Casima -	
<b>Art. 65 Domande di costruzione</b>	<p><sup>1</sup> La domanda di costruzione, oltre a quanto richiesto dalla legge edilizia, dovrà essere corredata, da una documentazione fotografica a colori in due copie del terreno o dell'edificio esistente e delle sue adiacenze, come pure del rispettivo rilievo in planimetria e altimetria, ovvero sezioni tanto del terreno quanto delle eventuali costruzioni.</p> <p><sup>2</sup> È pure richiesta copia della domanda di costruzione in formato elettronico contenente l'incarto completo in formato pdf o simile e i disegni originali in formato cad, da inoltrare parallelamente alle copie cartacee.</p>	<p>Castel San Pietro</p> <p><u>Art. 52</u> Domande di costruzione</p> <p><u>Interventi nei nuclei</u> La domanda, oltre a quanto richiesto dalla legge edilizia, dovrà essere corredata da una documentazione fotografica a colori in due copie, dell'edificio e delle sue adiacenze, come pure del rispettivo rilievo in planimetria e altimetria, e cioè sezioni tanto del terreno adiacente quanto delle costruzioni.</p> <p>Campora -</p>	Monte - Casima -	Estensione ed ampliamento art. 52 NAPR Castello.
<b>Art. 66 Commissione consultiva</b>	<p><sup>1</sup> Il Municipio designa una commissione con il compito di:</p> <p>a) fornire ai privati la consulenza preventiva necessaria per la corretta applicazione delle disposizioni pianificatorie ed edilizie nei comprensori delle zone NV, PRP-CP, e nelle zone soggette a PQ, attraverso la valutazione delle domande di costruzione;</p> <p>b) esaminare e dare il preavviso a tutti i progetti pubblici e privati di intervento edilizio all'interno dei comprensori menzionati esponendo i criteri di valutazione e di apprezzamento applicati nella fattispecie.</p> <p><sup>2</sup> Le attribuzioni della commissione riguardano solamente il diritto di competenza comunale; sono in particolare riservate le competenze delle commissioni cantonali del paesaggio e dei beni culturali secondo le relative legislazioni.</p> <p><sup>3</sup> Il Municipio può sottoporre alla commissione progetti situati in altri comprensori che necessitano di una verifica dell'inserimento ordinato ed armonioso nel paesaggio ai sensi dell'art. 109 Lst.</p> <p><sup>4</sup> Essa è composta da almeno:</p> <p>a) un municipale;</p> <p>b) il pianificatore comunale;</p> <p>c) un architetto indipendente qualificato nella tutela, conservazione dei beni storici e architettonici e nella valorizzazione del paesaggio.</p> <p>Un collaboratore dell'Ufficio tecnico comunale assolve il ruolo di segretario.</p>			Nella Linea guida RE il riferimento alla commissione è nell'articolo relativo la zona di conservazione del nucleo a carattere conservativo.
<b>Art. 67 Entrata in vigore</b>	Il presente regolamento edilizio, adottato dal Consiglio comunale il ..., entra in vigore con la sua approvazione da parte del Consiglio di Stato.			

Allegato 1 all'art. 26 RE  
Scheda grafica  
Disposizioni particolari NV 2 Corteglia






- Perimetro della zona di conservazione del nucleo NV 2 Corteglia
- Zona di conservazione del nucleo NV
- Portico
- Comparto edificabile
- Linea di costruzione (allineamento obbligatorio)
- Direzione falde tetto
- Perimetro di interesse archeologico




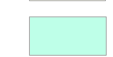


- Altre informazioni pianificatorie
- Altre zone edificabili
  - Zona per scopi pubblici
  - Posteggio
  - Superfici stradali
  - Zona SAC
  - Siepi e boschetti

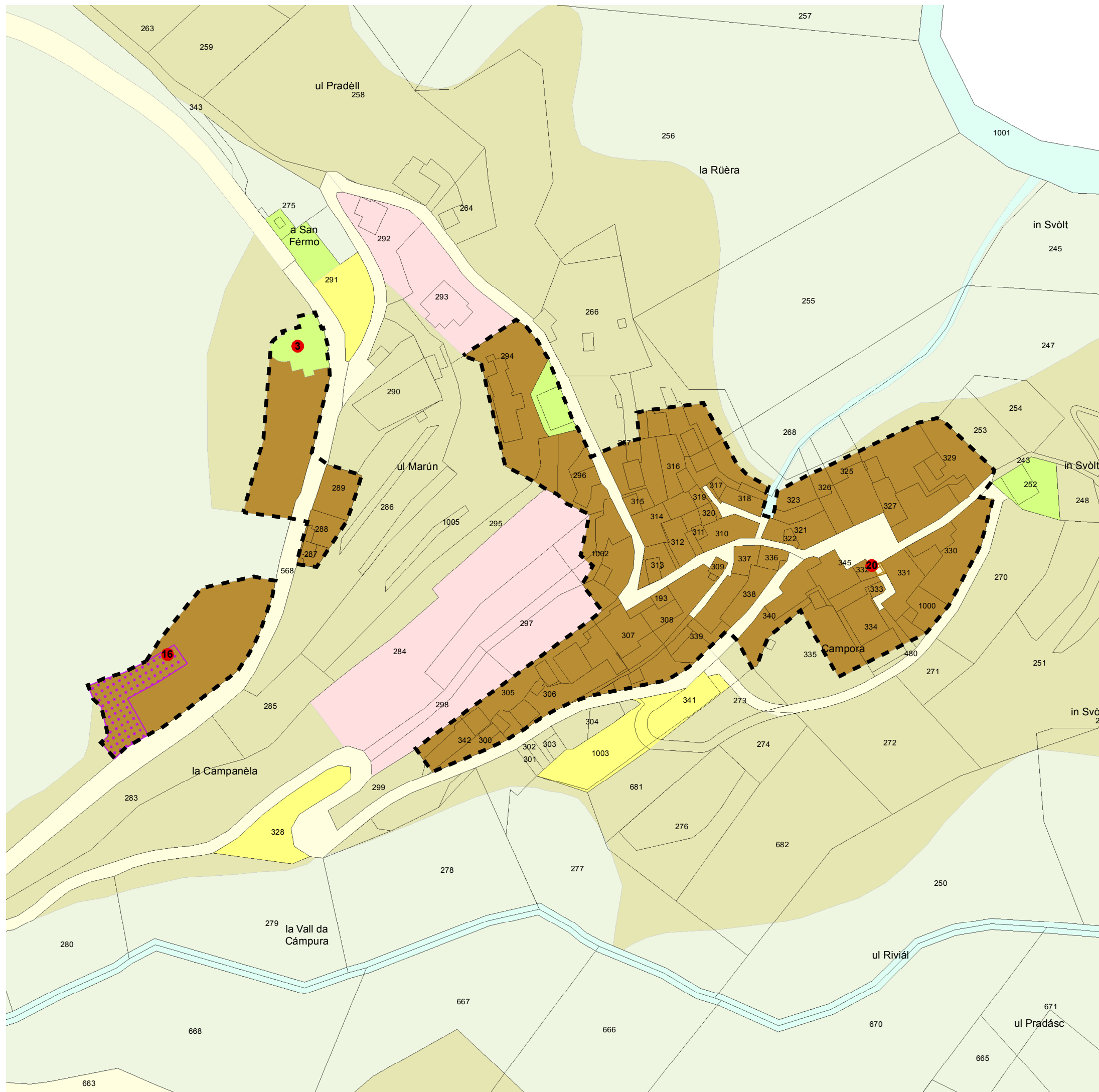


Allegato 2 all'art. 26 RE  
Scheda grafica  
Disposizioni particolari NV 6 Campora

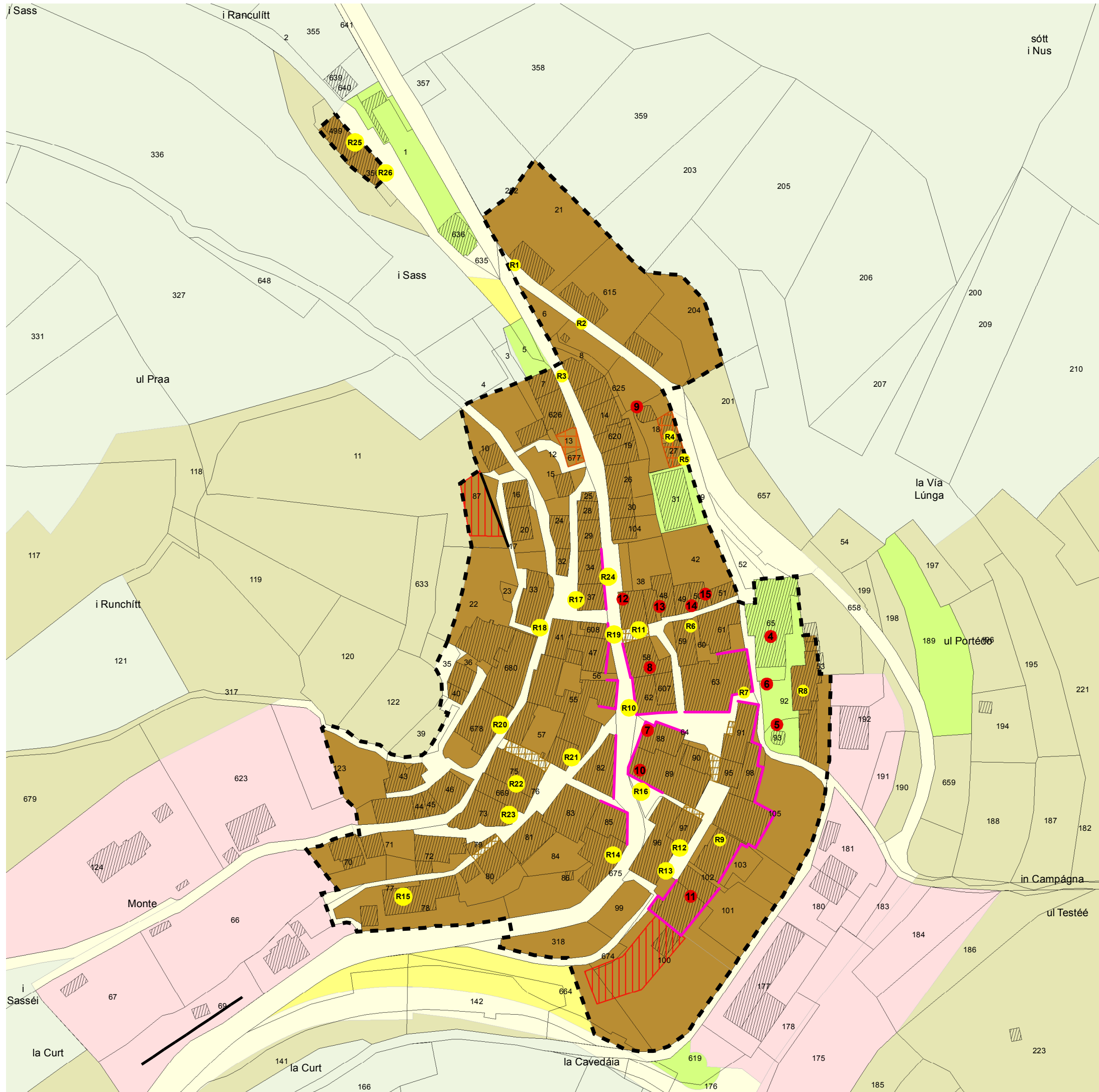
-  Perimetro della zona di conservazione del nucleo NV 6 Campora
-  Zona di conservazione del nucleo NV
-  Bene culturale di interesse locale

Altre informazioni pianificatorie

-  Altre zone edificabili
-  Zona per scopi pubblici
-  Zona agricola estensiva
-  Posteggio
-  Superfici stradali
-  Zona acque
-  Zona forestale



Allegato 3 all'art. 26 RE  
Scheda grafica  
Disposizioni particolari NV 7 Monte



- Perimetro della zona di conservazione del nucleo NV 7 Monte
  - Zona di conservazione del nucleo NV
  - Portico
  - Edificio da ricostruire o ristrutturare
  - Limite di completazione degli edifici del nucleo di villaggio
  - Edificio da riportare alle caratteristiche architettoniche originali, (v.allegato 5 RE)
  - Facciata di valore ambientale
  - Allineamento obbligatorio degli edifici
  - Bene culturale di interesse locale
  - Tratta panoramica
- Altre informazioni pianificatorie
- Altre zone edificabili
  - Zona per scopi pubblici
  - Zona agricola estensiva
  - Posteggio
  - Superfici stradali
  - Zona forestale

## Elementi degli edifici da risanare nel nucleo di Monte










- R1 Eliminare le grandi aperture (porte delle autorimesse), correggere il tetto (girare il colmo di 90°), completare il volume aggiunto con la chiusura del vuoto sottostante.
- R2 Costruzione posticcia da risanare (materiali, falde del tetto, ...).
- R3 Corpo sporgente all'ultimo piano (facciata sud) + terrazzo e strutture giustapposte da completare o modificare; balcone (in CS) sulla facciata nord-ovest da modificare.
- R4 Edifici da risanare radicalmente con recupero generale dell'aspetto caratteristico e restauro della "nevèra".
- R5 Eliminare la grande apertura (porta dell'autorimessa).
- R6 Eliminare la copertura (posticcia) della terrazza, corpo sporgente sulla facciata nord-ovest da integrare nel resto del volume del fabbricato.
- R7 Eliminare lo sfondamento del tetto (tetto piano-terrazza); sostituire il parapetto della terrazza soprastante il portoncino con nicchia a stucco; correggere le aggiunte-modifiche del tetto lato nord-ovest, di collegamento verso il mappale nr. 59.
- R8 Ridisegnare i grandi balconi di legno aggiunti in un secondo tempo.
- R9 Copertura della loggia (falda) da modificare coordinandola con il tetto retrostante.
- R10 Grondaia posticcia sulla facciata sud-ovest (sotto alla loggia) da eliminare.
- R11 Aggiunta volumetrica (+ falda di copertura) al sub B, a confine con la scalinata pubblica, da modificare integrandola nell'insieme degli edifici circostanti.
- R12 Aggiunta volumetrica applicata al I° piano (facciata est) da integrare o eliminare; balconi al I° e II° piano (in calcestruzzo) da modificare.
- R13 Balconi al I° e II° piano (in CS) da modificare; tettucci in tegole sopra alle varie finestre da eliminare; balcone di metallo sulla facciata ovest (in ferro) da sostituire, tettuccio di copertura da eliminare; sfondamento del tetto (tetto piano-terrazza) da eliminare.
- R14 Grande apertura all'ultimo piano da ridisegnare.
- R15 Loggia e terrazza da risanare riportandola alle caratteristiche generali degli edifici del villaggio.
- R16 Balcone (in CS) da modificare.
- R17 Balcone (In CS) da modificare.




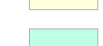

- R18 Balcone (in CS) da modificare; tetto (angolo nord-ovest) da modificare integrandolo nelle altre falde.
- R19 Copertura (falda) del corpo aggiunto da modificare.
- R<sub>20</sub> Edificio importante da riportare alle caratteristiche architettoniche tradizionali eliminando o modificando le componenti negative delle trasformazioni recenti (serramenti di chiusura delle logge e delle grandi finestre orizzontali, parti delle facciate eseguite in mattoni di cotto non intonacate, balconi ed ampia fascia in CS sulla facciata sud lato ovest, vetrocemento sulla facciata nord e sul corpo aggiunto).
- R<sub>21</sub> Balcone (in CS) da modificare.
- R<sub>22</sub> Chiusura del loggiato da modificare.
- R<sub>23</sub> Balcone in CS da modificare.
- R<sub>24</sub> Balconi e tetto di copertura da modificare.
- R<sub>25</sub> Terrazza in CS da modificare; angolo aggettante al I piano, angolo nord-est da integrare inferiormente.
- R<sub>26</sub> Balcone (in CS) da modificare.

Allegato 5 all'art. 26 RE  
Scheda grafica  
Disposizioni particolari NV 8 Casima



-  Perimetro della zona di conservazione del nucleo NV 8 Casima
-  Zona di conservazione del nucleo NV
-  Portico
-  Comparti edificabili 1-8
-  Spazio libero di valore ambientale
-  Bene culturale di interesse locale
-  Facciata di valore ambientale
-  Linea di costruzione
-  Tratta panoramica

Altre informazioni pianificatorie

-  Altre zone edificabili
-  Zona per scopi pubblici
-  Zona agricola estensiva
-  Posteggio
-  Superfici stradali
-  Zona acque
-  Zona forestale
-  Zona di protezione delle acque di superficie

## Scheda grafica disposizioni particolari SP 3.1 Casa anziani Quiete

<b>Definizione</b>	
Riferimento RE	Art. 30 Zona per scopi pubblici
Mappali interessati	1483 RFD
Superficie complessiva	7'832 mq
<b>Disposizioni vincolanti</b>	
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attività socio-ospedaliere (casa per anziani)</li> </ul>
Grado di sensibilità al rumore	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Al fondo N. 1483 è assegnato il GdS II.</li> </ul>
Parametri edificatorie generali	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SUL massima: 4'000 mq (= l.s.: ca. 0.51)</li> <li>• Superficie edificata massima.: ca. 1'300 mq (= l.o.: 17%)</li> </ul>
Parametri edificatori particolari:	<p>Comparto A</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SUL massima: 4'000 mq</li> <li>• Superficie edificata (SE) massima: ca. 1'300 mq (vedi indicazioni sul piano allegato)</li> <li>• Altezza massima delle costruzioni: vedi gronda esistente</li> </ul> <p>Comparto B</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Area di svago attrezzata: ca. 2'000 mq</li> </ul> <p>Comparto C</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spazio libero da costruzioni: ca. 2'300 mq</li> </ul> <p>Comparto D</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessi e aree di servizio: ca. 1'350 mq</li> </ul> <p>Comparto E</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Posteggi privati di servizio alle strutture socio-ospedaliere: ca. 900 mq</li> </ul>
Condizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ampliamento volumetrico dovrà armonizzarsi con l'edificio esistente (destinazione a camere, tipologia, materiale e aspetto architettonico)</li> <li>• Rispetto delle linee di costruzione e di arretramento</li> <li>• Accesso veicolare al fondo: esistente</li> <li>• Posteggio di servizio: massimo 40 posti auto</li> </ul>
Disposizioni procedurali	
<b>Indicazioni non vincolanti</b>	
<b>Allegati</b>	Piano in scala 1:1000



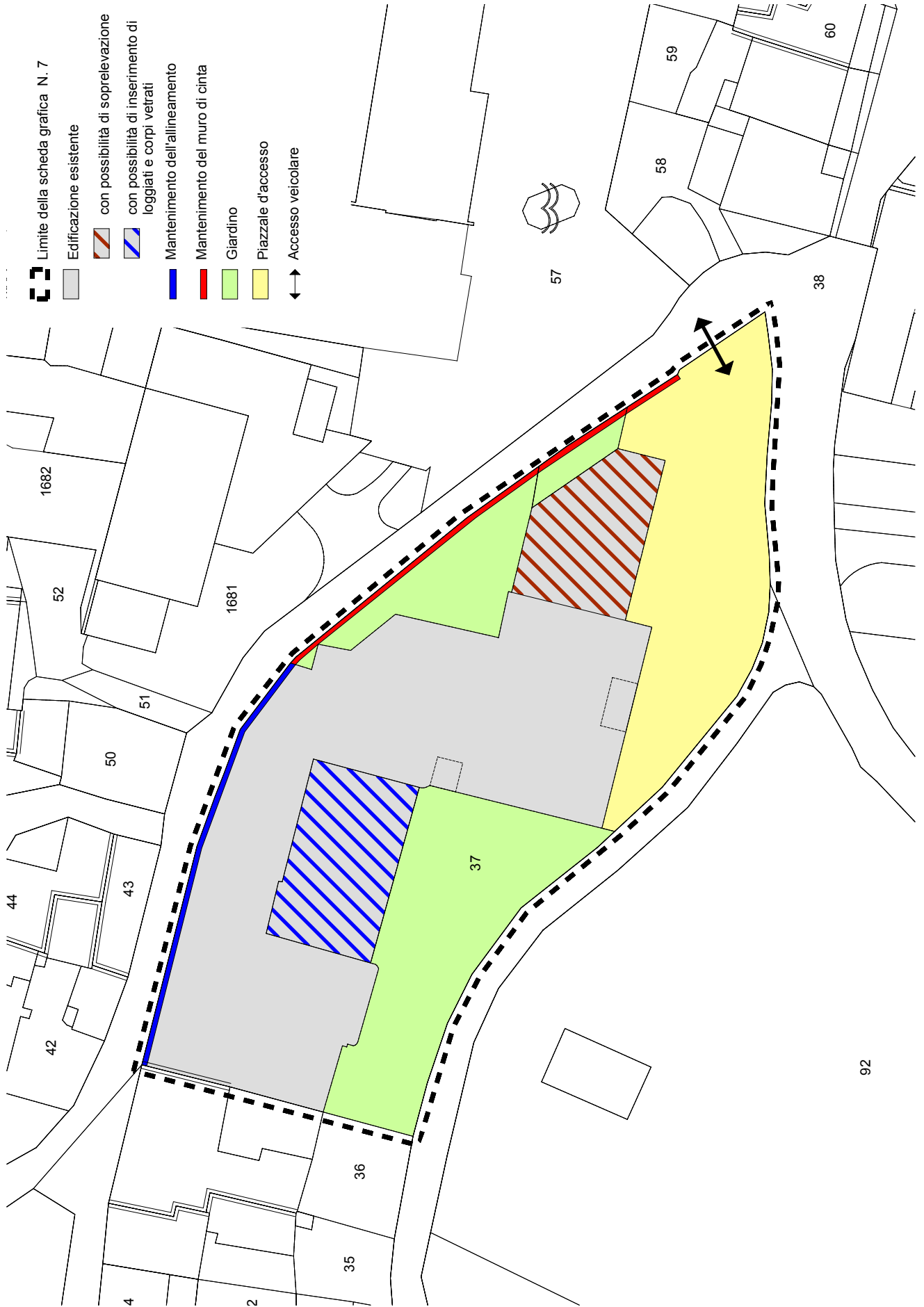
# Piano allegato disposizioni particolari SP 3.1 Casa anziani Quietè



## Scheda grafica disposizioni particolari SP 3.2 Casa di riposo Don Guanella

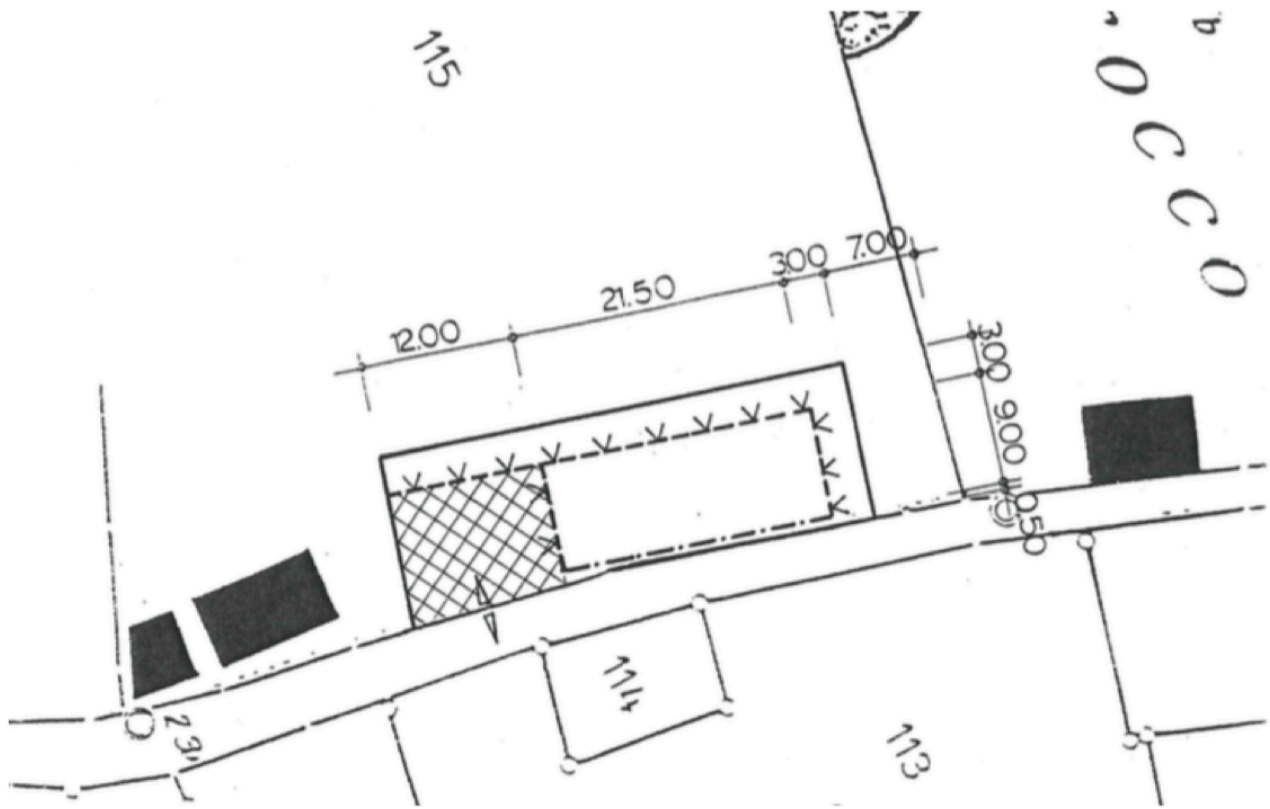
<b>Definizione</b>	
Riferimento RE	Art. 30 Zona per scopi pubblici
Mappali interessati	37 RFD
Superficie complessiva	mq 2'405
<b>Disposizioni vincolanti</b>	
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attività socio-ospedaliere (casa per anziani)</li> </ul>
Grado di sensibilità al rumore	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Al fondo N. 37 è assegnato il GdS II.</li> </ul>
Parametri edificatori generali	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SUL massima: 2'900 mq (= l.s.: ca. 1.2)</li> <li>• Superficie edificata max.: ca. 1'400. mq (= l.o.: .ca. 60%)</li> <li>• Altezza massima: gronda e colmo del corpo principale storico esistente</li> </ul>
Disposizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deve essere mantenuto l'allineamento del fronte storico su Via D. Pozzo</li> <li>• Laddove l'edificio non è a confine con Via Fontana va mantenuto, rispettivamente completato, il muro di cinta, riservata la facoltà di mantenere l'accesso veicolare esistente.</li> <li>• Deve restare leggibile sul fronte sud la tipologia dell'edificio storico originario a "U" rovesciata.</li> </ul>
<b>Indicazioni non vincolanti</b>	
<b>Allegati</b>	Piano in scala 1:500

# Piano allegato disposizioni particolari SP 3.2 Casa di riposo Don Guanella





Prescrizioni zona particolare ZP (mapp. n° 115 Casima)



## Elenco dei beni culturali protetti di interesse locale

## Beni culturali d'interesse locale

No.	Denominazione (n. scheda SIBC)	Estensione della tutela LBC	Mapp. no / sezione	Tipo di zona	Coordinate
BCL 1	Ponte (A20567)	Ponte (parte su territorio di Campora - PAe20567.2)	243 / Campora	Forestale	723252 / 81382
BCL 2	Ponte (A20571)	Ponte (parte su territorio di Casima - PAe20571.1)	214 / Casima	Forestale	724136 / 83081
BCL 3	Oratorio di San Fermo (A8826)	Oratorio di San Fermo	599 / Monte	SP	723044 / 81608
BCL 4	Chiesa di S. Antonio Abate (A6229)	Chiesa di S. Antonio Abate	65 / Monte	SP	723399 / 82356
BCL 5	Ossario (A6230)	Ossario	93 / Monte	SP	723387 / 82330
BCL 6	Sagrato della chiesa di S. Antonio Abate (A8783)	Sagrato della chiesa di S. Antonio Abate	92 / Monte	SP	723393 / 82344
BCL 7	Casa Bulla (A3210)	Sacra Famiglia - decorazione plastica (OA5448) in facciata	88 / Monte	NV 7	723357 / 82348
BCL 8	Casa Binaghi (A3211)	Sacra Famiglia - decorazione plastica (OA5449) in facciata	58 / Monte	NV 7	723367 / 82365
BCL 9	Nevèra (A8781)	Nevèra	18 / Monte	NV 7	723399 / 82423
BCL 10	Casa (A8784)	Forno (OA15393) in locale forno	89 / Monte	NV 7	723353 / 82340
BCL 11	Casa (A8785)	Cucina (PAi8785.1) e Forno (OA15394)	100 / Monte	NV 7	723344 / 82305
BCL 12	Cascina (A8786)	Cascina	38 / Monte	NV 7	723372 / 82382
BCL 13	Stalla (A8787)	Stalla	48 / Monte	MV 7	723377 / 82374
BCL 14	Cascina (A8788)	Cascina	49 / Monte	NV 7	723384 / 82374
BCL 15	Stalla (A8790)	Stalla	50 / Monte	NV 7	723387 / 82372
BCL 16	Graa (A8824)	Graa	645 / Monte	NV 6	722973 / 81555
BCL 17	Vie storiche IVS	Vie storiche IVS	Vari / Monte	Forestale, superfici stradali	-
BCL 18	Chiesa dell'Addolorata e di S. Carlo Borromeo (A6232)	Chiesa dell'Addolorata e di S. Carlo Borromeo	56 / Casima	SP	724081 / 83360
BCL 19	Nevèra (A8773)	Nevèra	22 / Casima	NV 8	724068 / 83397
BCL 20	Oratorio di S. Filippo Benizzi (A6231)	Oratorio di S. Filippo Benizzi	636 / Monte	SP	723380 / 82484

<i>No.</i>	<i>Denominazione (n. scheda SIBC)</i>	<i>Estensione della tutela LBC</i>	<i>Mapp. no / sezione</i>	<i>Tipo di zona</i>	<i>Coordinate</i>
BCL 21	Sagrato dell'oratorio di S. Filippo Benizzi (A32080)	Sagrato dell'oratorio di S. Filippo Benizzi	635 / Monte	SP	723382 / 82477
BCL 22	Strada vecchia vicino all'oratorio di S. Filippo Benizzi	Strada vecchia vicino all'oratorio di S. Filippo Benizzi	2 / Monte	Superfici stradali	-
BCL 23	Coperchio di sarcofago (A8828)	Coperchio di sarcofago	345 / Campora	Superfici stradali	723146 / 81482