

COMUNE DI CUGNASCO

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

- Capitolo I - Norme introduttive
- Capitolo II - Norme edificatorie generali
- Capitolo III - Norme particolari per il paesaggio
- Capitolo IV - Norme particolari per l'insediamento
- Capitolo V - Norme particolari per il traffico
- Capitolo VI - Norme particolari per i servizi tecnologici

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 Base legale

1. Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), dalla Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) del 23 maggio 1990, dalla Legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 (LE) e dal relativo regolamento d'applicazione (RALE).
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LE e il RALE unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

Art. 2 Scopo effetti

1. Gli scopi principali del piano regolatore sono:
 - l'organizzazione razionale del territorio e la disciplina dell'attività edilizia;
 - la tutela del benessere, della sicurezza, dell'igiene e di altre esigenze di natura sociale, di interesse pubblico e privato, nel campo dell'edilizia;
 - un'opportuna organizzazione di tutti gli interventi pubblici;
 - il disciplinamento degli interventi inerenti all'utilizzazione ed alla protezione del paesaggio nei suoi aspetti di natura di insediamento;
 - la realizzazione degli obiettivi generali e specifici caratteristici al territorio comunale;
 - la definizione di diritti e doveri in materia di costruzioni e utilizzazione del suolo.
2. Il piano regolatore crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.
3. Il piano regolatore indica le direttive secondo le quali il territorio comunale verrà utilizzato, urbanizzato ed insediato.
4. Queste direttive terranno conto delle esigenze del Comune, dei mezzi necessari e disponibili per l'attuazione dei diversi piani direttori del Cantone e della Regione.

Art. 3

Componenti del piano regolatore

Il piano regolatore di Cugnasco comprende i seguenti documenti:

- il piano del paesaggio in scala 1 :5000 (foglio 3) per tutto il territorio comunale;
- il piano del paesaggio in scala 1 :2000 (Foglio 1) per il paese;
- il piano del paesaggio in scala 1 :2000 (foglio 2) per i monti;
- il piano delle zone e il piano delle attrezzature e degli edifici pubblici in scala 1 :2000 per il paese (foglio 1);
- il piano delle zone e degli edifici pubblici in scala 1:2000 per i monti (foglio2);
- il piano del traffico in scala 1 :2000 per il paese (foglio 1);
- il piano del traffico in scala 1 :2000 per i monti (foglio 2);
- il piano dei servizi tecnologici acquedotto in scala 1 :2000 per il paese (foglio1);
- il piano dei servizi tecnologici acquedotto in scala 1 :2000 per i monti (foglio 2);
- il piano dei servizi tecnologici canalizzazione in scala 1 :2000 per il paese (foglio 1);
- il piano dei servizi tecnologici canalizzazione in scala 1 :2000 per i monti (foglio 2);
- le norme di attuazione;
- la relazione tecnica che illustra le proposte e i contenuti dei diversi piani di PR;
- la relazione economica che illustra i costi e le possibilità di finanziamento delle diverse opere;
- il piano del traffico in scala 1 :1000 con l'indicazione degli accessi sulla strada cantonale;
- la scheda dei pericoli naturali allestita dall'Istituto geologico cantonale;
- l'inventario comunale degli edifici situati fuori dalle zone edificabili;
- il catasto dei disturbi fonici.

CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI

1. In fondo è edificabile, nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni cumulative :
 - a) se è situato in una zona definita edificabile dal PR (piano delle zone);
 - b) se è urbanizzato (vedi art. 19 e 22 LPT)
2. In particolare **quando** sono soddisfatte contemporaneamente le seguenti condizioni:
 - quando è collegato in modo idoneo e permanente da una strada d'accesso pubblica o privata;
 - quando è ubicato in una zona in cui il Comune assicura il servizio d'acqua potabile o quando disponga d'acqua potabile propria. In questo ultimo caso l'interessato deve presentare, unitamente alla domanda di licenza edilizia, un certificato di potabilità dell'acqua;
 - quando il fondo è compreso nel perimetro del progetto delle canalizzazioni, conformemente alla legislazione federale contro l'inquinamento delle acque;
 - quando è ubicato in una zona nella quale il Comune assicura un adeguato sistema di intervento per lo spegnimento di incendi.

Art. 4
Condizioni per
l'edificazione

I limiti di edificabilità di un fondo sono stabiliti dalle norme di zona, e meglio con riferimento al capitolo IV sulle "Norme particolari per l'insediamento".

Art. 5
Requisiti di zona

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (i.s.), dell'indice di occupazione (i.o.) della superficie utile lorda (SUL), della superficie edificabile, della superficie edificata, delle distanze e del modo di misurarle, come pure la sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali, valgono le norme contenute nella LE e nel RALE.

Art. 6
Definizioni

Art. 7

**Realizzazione degli
indici**

1. Non esiste nessun obbligo allo sfruttamento totale degli indici di occupazione e di sfruttamento massimi previsti.
2. L'indice di sfruttamento massimo è sottoposto alle limitazioni di altezza, al numero dei piani ed alle distanze prescritte.

Art. 8

**Numero dei piani e
piani calcolabili**

1. E' considerato abitabile ogni piano che comprende una superficie utile lorda. Per il calcolo del numero dei piani viene presa in considerazione un'altezza di 3 m per piano misurata da pavimento a pavimento.
2. Eccezioni possono essere accordate per locali commerciali, artigianali o per edifici del nucleo.
3. Quanto indicato nella tabella per le diverse zone, indica il numero dei piani fuori terra.
4. I piani seminterrati o mansardati adibiti ad abitazione o al lavoro sono computati quali piani completi quando la loro superficie utile lorda supera il 40% di quella del piano tipo.
5. E' concesso al massimo un piano seminterrato fuori terra, rispettivamente un piano mansardato, nel rispetto dell'indice di sfruttamento e delle altezze.
6. Il numero di piani viene calcolato sulla facciata a valle.

Art. 9

**Altezza degli
edifici**

1. L'altezza di un edificio è misurata dal terreno sistemato al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.
2. Per edifici contigui l'altezza è misurata per ogni singolo edificio. Analogamente si procede per le costruzioni in pendio, articolate sulla verticale, a condizione che si verifichi tra i corpi situati a quote diverse una rientranza di almeno 12 m.

Art. 10

Pendenza del tetto

La pendenza del tetto è determinata dall'angolo misurato in % tra il piano della falda ed il piano di una sezione orizzontale dell'edificio.

Art. 11

Linee di allineamento

Le costruzioni del nucleo del villaggio e delle zone che hanno la stessa caratteristica del nucleo devono sorgere sugli allineamenti stradali esistenti. Eccezioni sono concesse se sono giustificate dal profilo ambientale.

Nel caso particolare di sopraelevazione di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine e tra gli edifici possono essere mantenute alle condizioni che :

- siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR ed in particolare la distanza tra edifici di 4 m ;
- sia rispettata l'altezza massima stabilita nella zona in cui si trova l'edificio.

Art. 12

Deroga alla distanza da confine per la sopraelevazione di edifici

1. La distanza di una costruzione verso l'area pubblica (costruzione o attrezzature) deve essere almeno uguale a quella verso i fondi privati prevista dalle disposizioni di zona.

Art. 13

Distanza verso l'area pubblica

2. Sulla strada cantonale sono fissate le seguenti distanze di arretramento:

- m 4, a monte, dove esiste il marciapiede;
- m 6, a valle, per lasciare la possibilità di costruire un marciapiede ;
- sugli allineamenti esistenti per la zona del nucleo del villaggio.

3. Sulle strade comunali o quelle private aperte al pubblico la distanza deve essere di almeno m 6 dall'asse ; la distanza non potrà, in ogni caso, essere inferiore a m 3 dal ciglio di queste strade.

Resta la possibilità di accordare deroghe da parte del Municipio, in casi motivati.

4. In via analoga, i punti precedenti sono applicabili anche alla formazione di aperture.

Art. 14

Distanza tra edifici

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

2. Tra costruzioni sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale.

3. In ogni caso la distanza tra due edifici deve essere di almeno m 6.

Art. 15

Convenzione tra privati

Il Municipio può derogare alla distanza da confine stabilita dalle presenti norme con il consenso del proprietario del fondo contiguo che assume la massima distanza si da garantire quella tra edifici.

Art. 16

Distanza dal bosco

1. Tutte le costruzioni devono distare almeno m 10 dal limite del bosco, misurati dalla linea ideale che contorna i tronchi degli alberi più esterni.
Il Municipio, sulla base del preavviso dell'Autorità forestale cantonale, può concedere deroghe alla distanza di m 10.
2. Il Comune regola le distanze dalle piccole superfici di bosco isolato all'interno della zona edificabile, a tutela della loro componente paesaggistica, ritenuta una distanza minima di m 6.

Art. 17

Distanza dai corsi d'acqua

Le distanze minime di un edificio dal ciglio esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale degli alvei non corretti, sono le seguenti :

- m 3 dai corsi d'acqua già sistemati ;
- m 6 da corsi d'acqua non sistemati.

Deroghe possono essere concesse di volta in volta dall'Autorità competente.

Art. 18

Lunghezza della facciata (ingombro)

Per il calcolo delle distanze da confine si considera quale lunghezza della facciata, la misura del lato (parallelo al confine) del rettangolo che racchiude l'edificio.

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate di m 4 dalla facciata considerata. Vedi schizzo illustrativo in appendice.

Art. 19

Distanza da confine (DC)

1. La distanza dal confine è la distanza minima tra l'edificio e il confine del fondo.
2. La distanza minima di un edificio dal confine del fondo è stabilita in funzione dell'ingombro, ossia dell'altezza e della lunghezza dell'edificio stesso.
3. Le distanze minime da confine per edifici con facciata di una lunghezza non superiore a m 15 sono le seguenti :
 - m 3 per edifici fino a m 9 di altezza,
 - per altezze superiori a m 9 la distanza minima deve essere di m 4.
4. Se la lunghezza della facciata dell'edificio supera i m 15 la distanza minima dal confine deve essere aumentata di cm 30 per ogni m o frazione di m fino ad un massimo di metà delle altezze.

Deroghe sono possibili per edifici lungo strade con fronte uniforme.

L'edificazione in contiguità ad edifici esistenti è ammessa alla condizione che le norme di zona non la vietino.

L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire in contiguità o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici.

Art. 20
Contiguità ed
edificazione a confine

1. Per costruzioni accessorie si intendono tutte quelle che non servono all'abitazione o al lavoro, ma solo al servizio di una casa di abitazione e che non hanno un fine industriale, artigianale o commerciale e la cui altezza misurata dal terreno sistemato al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto non superi i m 3.

2. Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine se senza aperture o ad una distanza di almeno m 1,5 se con aperture.

Esse devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:

- a confine o a m 3 da edifici esistenti senza aperture;
- m 4 da edifici esistenti con aperture

3. La lunghezza massima delle costruzioni accessorie è di m 6.

4. Una costruzione accessoria per essere trasformata in costruzione principale dovrà ossequiare tutte le disposizioni previste dalle presenti norme.

Art. 21
Costruzioni
accessorie

1. Si distinguono le aziende non moleste, poco moleste, moleste.

2. Per aziende non moleste si intendono quelle che, per la loro natura, si inseriscono nell'abitato e non hanno ripercussioni sostanzialmente diverse da quelle che derivano dall'abitare.

3. Per aziende poco moleste si intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito artigianale.

Il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali immissioni hanno carattere temporaneo.

4. Aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

In particolare è vietato il deposito di materiali di qualsiasi natura su fondi aperti alla vista del pubblico.

Per le industrie, i laboratori ed i depositi esistenti devono essere adottati provvedimenti idonei a proteggere la popolazione dalle emanazioni o da altre immissioni pregiudizievoli alla salute.

5. Valgono i disposti della legislazione edilizia sul divieto di immissioni moleste in generale, sui rumori causati da lavori di costruzione e sulla protezione acustica nella abitazioni.

Valgono inoltre le ordinanze OIF e OIAT della legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) del 7 ottobre 1983.

Art. 22
Molestia

Art. 22 bis
Protezione delle
zone edificabili
dalle immissioni
di rumore

1. Nelle zone edificabili e per gli edifici esposti ai rumori del traffico veicolare e aereo devono essere osservate le disposizioni dell'ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15.12.1986.
2. Sui piani in scala 1:2000 (comparto paese e comparto monti) sono assegnati i gradi di sensibilità fonica in base all'art. 43 OIF).
3. Nei casi dove si presentano eccessive immissioni foniche sono applicate le seguenti disposizioni in base all'art. 31 OIF:
 - a) riservati casi eccezionali, la costruzione o la modifica sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore è autorizzata unicamente se i valori limite di immissione possono essere rispettati tramite misure costruttive o di sistemazione, oppure se la collocazione dei locali sensibili al rumore avviene sul lato opposto rispetto al rumore.
 - c) nella domanda di costruzione il committente deve indicare:
 - il carico fonico esterno;
 - l'esatta destinazione dei locali;
 - i materiali usati per la facciata e per le pareti di separazione dei locali sensibili al rumore;
 - il calcolo di verifica del rispetto delle esigenze secondo la norma SIA 181 in materia di isolamento acustico.

Art. 23
Opere di cinta

Le opere di recinzione e le siepi vive non dovranno superare l'altezza massima di m 2.

A salvaguardia della visuale del traffico e dei punti di vista, il Municipio, sentito anche il parere dell'Autorità cantonale competente, può limitare l'altezza fino a m 1.

CAPITOLO III - NORME PARTICOLARI PER IL PAESAGGIO

Nel piano del paesaggio il comprensorio comunale è suddiviso in zone a seconda della funzione specifica di ognuna di esse.
Esso indica anche la compatibilità per l'utilizzazione molteplice di una zona.
La zona edificabile viene definita dettagliatamente nel piano delle zone.

Art. 24

Finalità

La zona forestale inserita nel piano a titolo indicativo è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.

Art. 25

Zona forestale

In caso di dissodamento di bosco all'interno del perimetro edificabile, oltre eventuali disposizioni dell'Autorità competente, possono valere le norme della zona limitrofa.

1. Comprende tutto il territorio giurisdizionale del Comune non definito come zona edificabile dal piano delle zone.
2. L'utilizzazione del suolo è disciplinata dalle norme di attuazione del piano del paesaggio e dal diritto cantonale di applicazione.
3. L'edificabilità, riservate le eventuali ulteriori limitazioni previste dalle norme di attuazione del piano del paesaggio, è disciplinata dall'articolo 24 della LPT (legge federale sulla pianificazione del territorio) nonché dalle conclusioni riportate sull'inventario comunale degli edifici situati fuori dalle zone edificabili.

Art. 26

Territorio fuori dalle zone edificabili

Le zone di protezione delle sorgenti (captazioni) segnalate sul piano hanno carattere indicativo.

Per la delimitazione del piano di protezione valgono le seguenti basi legali :

Art. 27

Sorgenti con zone di protezione provvisorie

- articolo 30 legge federale contro l'inquinamento delle acque, 8 ottobre 1971 (LIA),
- articoli da 34 a 38 della legge d'applicazione della LIA (LALIA),
- direttive ottobre 1977 dell'UFPA concernenti la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione della acque sotterranee.

Per la determinazione della zona provvisoria vale l'art. 33, cvp. 2 e seg. LALIA.

In particolare valgono le seguenti disposizioni :

- per la zona di captazione - zona I -
(fino a 50 m attorno alla sorgente)
esistente il divieto di edificabilità,
- per la zona di protezione intensiva - zona II -
(da 50 a 200 m attorno alla sorgente)
esiste il divieto di edificabilità
- per la zona di protezione estensiva - zona III
(da 200 a 500 m attorno alla sorgente)
è permessa una edificazione a carattere estensivo

Ad eccezione della zona del nucleo del villaggio il verde deve essere mantenuto nella ragione di almeno il 30 % della superficie del fondo : i vigneti esistenti in questa porzione di verde devono essere conservati.

Art. 28
Protezione del verde
nelle zone edificabili

Il piano indica la zona viticola secondo il catasto della Sezione agricola cantonale

Art. 29
Zona viticola

I vigneti esistenti in questa zona nella porzione di piano non edificabile devono possibilmente essere conservati, avendo in ogni caso cura di mantenere il carattere rurale di queste zone.

La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.

Art. 30
Zona agricola

Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola ed unicamente oltre la fascia di protezione definita in m 70 misurati dal limite delle zone edificabili.

Le eccezioni in conformità all'art. 24 LPT ed al diritto cantonale di applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.

L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni degli impianti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

Sul piano del paesaggio sono indicate tutte le zone dei nuclei (piano, collina e monti) quali zone di protezione.

Art. 31
Zone di protezione
dei nuclei

Tutti gli interventi in queste zone devono essere inseriti in modo opportuno nell'aspetto tipico dell'architettura tradizionale.

Normative di intervento sono contenute negli articoli 43 e 44.

I punti di vista e la tratta panoramica sono segnalati sul piano del paesaggio.

Art. 32
Punti di vista e
tratta panoramica

La salvaguardia delle immediate vicinanze dei punti di vista è garantita tramite l'indicazione di un angolo di visione davanti al quale non possono sorgere fabbricati che compromettono la panoramicità.

Gli edifici sotto le strade in corrispondenza della tratta panoramica devono sorgere con un'altezza che non compromette la panoramicità.

Sul piano sono segnalati i seguenti monumenti naturali :

Art. 33
Monumenti naturali

- la cascata in zona Rorina a 1350 m.s.m. sotto la Corte in fondo;
- l'albero (tiglio) nella piazzetta del nucleo di Cugnasco (nm. 118)
- la cima del Sassariante.

In generale sono proibiti tutti gli interventi che potrebbero modificare o compromettere l'integrità del monumento, di tutti quelli che ne potrebbero ostacolare la vista o comunque deturpanti l'ambiente circostante.

Restano riservati i disposti delle legislazioni edilizia e forestale, in particolare per il taglio dell'albero occorre la licenza edilizia.

I monumenti culturali sono segnalati sul piano del paesaggio. Si tratta dei seguenti:

Art. 34
Monumenti
culturali

- nr. 1 l'oratorio della Vergine delle Grazie, posto al fianco della strada cantonale, nel nucleo di Cugnasco;
- nr. 2 la chiesina dei Santi Cristoforo e Anna a Curogna;
- nr. 3 la chiesina di San Martino e l'Ossario a Ditto;
- nr. 4 il rustico con il torchio a Sciarana di Sotto;
- nr. 5. il forno nel nucleo Al Bosco nm. 687 RT;

nr. 6 le diverse cappelle sparse su tutto il comprensorio;

nr. 7 il forno nel nucleo del villaggio nm. 67 RFD.

Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità degli stessi.

Sul piano sono segnalati i principali corsi d'acqua del comprensorio.

Art. 35
Corsi d'acqua

Tutte le opere o i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tener conto degli obiettivi del piano.

Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.

Il piano indica una zona da utilizzare per il campeggio.

Art. 36
Campeggio

In questa zona sono permesse costruzioni o impianti che interessano l'attività specifica del campeggio.

Ogni nuovo intervento deve essere ben inserito nel contesto paesaggistico.

Sono riservate le nuove disposizioni previste dalla legge sui campeggi.

1. I siti e i paesaggi pittoreschi sono definiti nel relativo piano in scala 1.10'000 stabilito dal Consiglio di Stato.

Art. 37
Siti e paesaggi
pittoreschi e punti

2. Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi.

di vista protetti
dal Cantone

CAPITOLO IV - NORME PARTICOLARI PER L'INSEDIAMENTO

Art. 38

Finalità

Il piano delle zone definisce in modo vincolante la suddivisione della zona edificabile in zone, a seconda dell'intensità dello sfruttamento permesso.

Con ciò si vuole indirizzare l'attività edilizia verso un obiettivo di organizzazione ottimale della vita comunale che tenga conto dei bisogni della popolazione, salvaguardi i diritti privati e armonizzi l'aspetto estetico nel suo insieme.

Art. 39

Elenco delle zone edificabili

Il piano regolatore di Cugnasco distingue le seguenti zone edificabili :

NV - zona del nucleo del villaggio principale

NM - zona dei nuclei di collina e dei monti

R3 - zona residenziale a 3 piani

R2 - zona residenziale estensiva a 2 piani

CC - zona di riserva per casa di Medoscio

AP-CP zona delle attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico

Art. 40

Fondi a cavallo di due zone edificabili

Per fondi a cavallo di due zone, il Municipio può accordare l'applicazione delle norme valide per la zona a superficie preponderante. Gli indici tuttavia saranno proporzionali a quelli delle due zone.

Art. 41

Costruzioni su grandi superfici

Il Municipio, riservata l'approvazione dell'Autorità cantonale competente secondo i disposti della legislazione edilizia, può concedere soluzioni su grandi superfici.

Le norme di zona stabiliscono la superficie minima del fondo.

La realizzazione, deve avvenire rispettando i seguenti criteri e secondo un piano che li soddisfi. In particolare deve :

- costituire un assieme edificatorio armonioso, inserito in modo opportuno nell'aspetto paesaggistico;
- proporre un habitat umano qualificante, soprattutto dal profilo dell'insolazione e della protezione fonica;
- raggruppare i posteggi in autorimesse (minimo 75% dei posteggi) o in superfici alberate (massimo 25%);

- prevedere il traffico pedonale separato da quello veicolare;
- prevedere le infrastrutture sociali in rapporto alla popolazione probabile;
- adibire la parte del fondo per il gioco dei bambini, in posizione soleggiata e convenientemente sistemata lontana dal traffico veicolare, che deve costituire almeno il 15% della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.

Il Municipio ha la facoltà di richiedere, oltre a quelli citati, eventuali criteri supplementari di realizzazione.

L'edificazione progettata, se risponde ai requisiti precedenti, usufruisce delle deroghe seguenti :

- maggiorazione dell'indice di sfruttamento (I.S.) pari allo 0,1;
- deroghe alle distanze all'interno della realizzazione;
- deroga alla sistemazione del terreno.

Oltre alla documentazione prevista dalla legge edilizia cantonale, il progettista deve consegnare:

- la pianta della zona di quartiere in scala 1:1000 o 1:500 con l'esatta ubicazione, la forma e l'altezza delle costruzioni progettate e di quelle preesistenti negli immediati dintorni;
- una planimetria con indicati il tracciato e le dimensioni di tutte le strade (pubbliche o private), di tutti i sentieri pedonali, dei marciapiedi, delle piazze, dei parcheggi, dei canali di drenaggio, delle fognature, delle condutture d'acqua, degli impianti tecnici;
- il piano dei nuovi e dei vecchi confini dei fondi;
- i profili altimetrici secondo le direttrici più importanti con l'esatto andamento del terreno naturale e di quello sistemato;
- i calcoli relativi alle prescrizioni di zona;
- il modello.

Tabella con le disposizioni edificatorie di zona

Oggetto	Zone			
	NV	NM	R3	R2
Indice di sfruttamento massimo edificabilità	L.A.C.	L.A.C.	0.6	0.5
Indice di occupazione massimo	L.A.C.	L.A.C.	35%	35%
altezza massima degli edifici	10.5	7.5	10.00	8.00
genere di copertura pendenza	a falde 60 - 100 %	a falde 60 - 100 %		
distanze dal confine vedi art. 12,19	L.A.C.	L.A.C.	art. 19	art. 19
costruzioni su grandi superfici	no	no	si	si
contiguità	si	si	si	si

L.A.C. = legge di applicazione e di complemento del CCS.

Racchiude il vecchio insediamento originario distribuito sul Piano di Magadino.

Zona del nucleo
del villaggio principale
(NV)

Comprende le due zone segnate sul piano (foglio 1) in colore marrone.

Il suo scopo è quello di difendere il primitivo aspetto unitario e compatto delle antiche strutture.

In questa zona:

1. sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni, riattazioni, trasformazioni di edifici esistenti;
2. il carattere architettonico, la volumetria e le altezze devono in generale rispettare quelle degli edifici esistenti;
3. il tetto deve essere a falde con pendenza tra il 60% e il 100%;
4. per i tetti a falde sono ammesse, in generale, la coperture con piode, tegole tradizionali ludovici o marsigliesi, brune o rosse;
5. l'altezza massima permessa per i fabbricati è m 10,50;
6. devono essere mantenute o ripristinate le caratteristiche delle facciate, come balconi, loggiati, aperture, gronde, ecc.
I materiali, gli intonaci, i serramenti, i tinteggi delle facciate devono rispettare quelli esistenti originari.
Si possono ordinare misure di carattere estetico al fine di garantire un corretto inserimento nel paesaggio;
7. é permessa la costruzione di abitazioni, alloggi, ristoranti, stabili amministrativi, artigianati non molesti;
8. le distanze da rispettare sono:
 - da un fondo aperto : in confine o a m 1,50;
 - da un edificio senza aperture : in contiguità o a m 3;
 - da un edificio con aperture : a m 4;
9. in generale è valido il contenuto della legge di applicazione e di complemento del CCS (LAC);
10. in tutta la zona può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi o autorimesse che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia ambientale che il PR si prefigge. In tal caso viene prelevato il contributo come all'art. 53.

Racchiude i vecchi insediamenti ubicati sulla collina e sui monti, si tratta dei seguenti:

Sciarana di Sotto, Sciarana di Sopra, Al Bosco, Pian Restello, Medoscio, Curogna, Ditto.

Queste zone sono indicate sui fogli 1 e 2 in colore marrone chiaro.

Questi nuclei sono da proteggere per il loro valore architettonico e ambientale.

In questa zona:

1. sono ammesse ricostruzioni, riattazioni, trasformazioni e ampliamenti contenuti di edifici esistenti (solo per i nuclei di Al Bosco, Pian Restello, Medoscio, Curogna e Ditto). Nei nuclei di Sciarana di Sotto e Sciarana di Sopra sono ammesse anche nuove costruzioni;
2. il carattere architettonico, la volumetria e le altezze devono in generale rispettare quelle degli edifici esistenti originari;
3. il tetto deve essere a falde con pendenza tra il 60% e il 100%;
4. per i tetti a falde sono ammesse le coperture con piode tegole tradizionali ludovici o marsigliesi, brune o rosse e con tegole ondulate grigie di cemento a dipendenza dei materiali preponderanti già esistenti;
5. l'altezza massima per i fabbricati è m 7.50;
6. devono essere mantenute o riprestinate le caratteristiche delle facciate, come balconi, loggiati, aperture, gronde, ecc..
I materiali, gli intonaci, i serramenti, i tinteggi delle facciate devono rispettare quelli esistenti originari.
Si possono ordinare misure di carattere estetico, al fine di garantire un corretto inserimento nel paesaggio;
7. sono permesse le utilizzazioni (contenuti) coerenti con la forma e la funzione dell'edificio;
8. le distanze da rispettare, salvo accordo fra i proprietari, sono:
 - da un fondo aperto:
senza apertura: in confine o a minimo m 1.50
con aperture: a minimo m 2.00
 - da un edificio senza aperture:
in contiguità o a m 3.00
 - da un edificio con aperture:
a m 4.00

9. in tutte le zone può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi o autorimesse che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia ambientale che il PR si prefigge. In tal caso, anche per i Monti di Ditto e Curogna, viene prelevato il contributo come all'art. 53;
10. per gli interventi edilizi in questi nuclei è necessario presentare, assieme alla domanda di costruzione, un piano per l'eliminazione delle acque residuali ai sensi dell'art. 46 - 48 LALIA.

Comprende tutta la zona segnata sul piano (foglio 1) in colore arancio.

Questa zona comprende il territorio pianeggiante a valle e attorno alla strada cantonale.

In questa zona:

1. sono ammesse costruzioni per la residenza e il lavoro non molesto.
È proibita qualsiasi forma di immissione molesta;
2. ogni nuova costruzione deve tener conto dell'esigenza di un valido inserimento nell'ambiente;
3. per i tetti a falde sono ammesse, in generale, le tegole tradizionali lodovici o marsigliesi, brune o rosse.
Per le costruzioni accessorie sono ammessi anche gli eternit ondulati bruni;
4. si ha la facoltà di imporre i colori dell'intonaco e di ordinare misure estetiche, al fine di garantire un corretto inserimento nel paesaggio;
5. l'indice di occupazione massimo è del 35%;
6. l'indice di sfruttamento massimo è dello 0.6;
7. l'altezza massima è di m 10;
8. per la distanza da confine vale l'art. 19;
9. per le particelle ai mappali RT no. 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712 e 1230, a monte della strada cantonale vicino al confine con Gudo, l'edificazione è condizionata ad una lottizzazione che preveda un unico accesso sulla strada cantonale;
10. sono ammesse le costruzioni su grandi superfici per un'area minima di mq 4'000.
Il supplemento all'indice di sfruttamento è di 0.1;
11. si può esentare il proprietario dalla realizzazione di posteggi o autorimesse, imponendo il contributo come all'art. 53, per provate difficoltà di ordine tecnico nella loro formazione.

Art. 45
Zona
residenziale a 3
piani (R3)

Comprende tutta la zona segnata sul piano colore giallo

Questa zona comprende il territorio collinare di Cugnasco e una porzione di espansione a Medoscio:

In questa zona:

1. sono ammesse costruzioni per la residenza e il lavoro non molesto.
E' proibita qualsiasi forma di immissione molesta.
2. Ogni nuova costruzione deve tener conto dell'esigenza di un valido inserimento nell'ambiente.
3. Per i tetti a falde sono ammesse, in generale, le tegole tradizionali lodovici o marsigliesi, brune o rosse.
Per le costruzioni accessorie sono ammessi anche gli eternit ondulati bruni.
4. Si ha la facoltà di imporre i colori dell'intonaco e di ordinare misure estetiche al fine di
5. garantire un corretto inserimento nel paesaggio.
6. L'indice di occupazione massimo è del 35 %.
7. L'indice di sfruttamento massimo è dello 0.5.
8. L'altezza massima è di m 8.
9. Per la distanza da confine vale l'art. 19.
10. Sono ammesse le costruzioni su grandi superfici per un'area minima di mq 4'000.
11. Si può esentare il proprietario dalla realizzazione di posteggi o autorimesse, imponendo il contributo come all'art. 53, per provate difficoltà di ordine tecnico nella loro formazione.

Art. 46

Zona residenziale
estensiva a 2 piani
(R2)

Attorno alla casa di Medoscio è stata definita una zona di riserva per nuove costruzioni o nuovi impianti riguardanti la stessa funzione.
L'altezza massima per i nuovi fabbricati è di m 7.50.

Art. 47

Zona di riserva per
Casa di Medoscio

La zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico è indicata sul piano delle zone.

Essa è destinata ad accogliere edifici ed attrezzature per il servizio della Comunità.

Per quanto concerne le norme edilizie il Municipio stabilirà le modalità d'intervento tenuto conto delle disposizioni tecniche particolari per ogni tipo di edificio e di attrezzatura. Di regola devono essere rispettate le prescrizioni edificatorie di zona.

Art. 48

Zona per
attrezzature e
costruzioni di
interesse pubblico

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

Gli interventi attuabili dipendono dalla categoria cui è stato assegnato ciascun edificio e dalla loro appartenenza o meno ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda di coordinamento 8.5 del Piano direttore cantonale.

Fino alla messa in atto di tutte le misure previste dalla scheda 8.5 del Piano direttore cantonale, con le condizioni apportate dal Consiglio federale nella sua decisione di approvazione del 30 gennaio 2002, l'inventario e la classificazione degli edifici attribuiti rispettivamente alla categoria meritevole 1a e trasformato 3 non sanciscono il diritto a poter realizzare e mettere in atto interventi ammessi ai sensi dei seguenti articoli normativi che eccedono quelli conformi all'applicazione delle norme di diritto federale.

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

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

La tabella di valutazione degli edifici è vincolante ai fini della categoria alla quale l'edificio è stato classificato.

Per gli edifici rustici meritevoli di conservazione finora prevalentemente utilizzati a scopo agricolo per i quali è potenzialmente ammessa la trasformazione (cambiamento di destinazione) se gli stessi appartengono ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda di coordinamento 8.5 del Piano direttore cantonale.

La classificazione non è valida a tempo indeterminato; essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (categorie 1 e 3), è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione e che gli stessi appartengano ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda di coordinamento 8.5 del Piano direttore cantonale.

1. Norme edilizie

L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è esclusa. Le primarie esistenti possono essere mantenute anche in caso di alienazione. In caso di cambiamento di destinazione esse dovranno in seguito sottostare alle disposizioni del presente capoverso.

1.1. Per la riattazione o la trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (cat. 1a - 1c - 1d):

a) Gli interventi devono riflettere le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo.

b) Facciate: Di principio i muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma e struttura originale. Non è di regola consentito l'innalzamento dei muri perimetrali se non per ristabilire la quota della corona originaria. I muri pericolanti devono di principio essere rinforzati (internamente) per poter mantenere la facciata originale.

Di regola finestre e prese luce originali in facciata vanno mantenute. Modifiche di aperture o nuove aperture sono ammesse solo in via eccezionale quando non sia assicurato un minimo di ventilazione e di illuminazione.

c) Aperture: Nuove aperture, nel caso la trasformazione concessa lo richiedesse, dovranno assumere le dimensioni e le proporzioni di quelle degli edifici esistenti tipici della zona.

d) Balconi: Di regola non è ammessa la formazione di nuovi balconi e ballatoi.

e) Tetti: Il rifacimento del tetto è concesso; esso deve rispettare l'orientamento del colmo del tetto, la pendenza delle falde, la sporgenza e le quote originali.

Sono ammessi, oltre alle piode di granito ticinese, gli altri materiali di copertura dei tetti che prevalgono nelle vicinanze.

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

Di regola la posa di lucernari di qualsiasi genere è esclusa.

- f) Ampliamenti: La trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare ampliamenti o aggiunte, nemmeno in forma di costruzioni accessoria (art. 39 OPT cpv 3 lett. c).

Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento per quei casi in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rendono manifestamente impossibile la trasformazione, nel caso in cui l'edificio sarà posto sotto tutela poiché incluso in un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda di coordinamento 8.5 del Piano direttore cantonale.

Gli elementi deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sostanziali sugli edifici ammessi in base alle presenti norme.

- 1.2. Per gli edifici rustici diroccati che fanno parte di un nucleo o gruppo meritevole per i quali è ammessa la ricostruzione (cambiamento di destinazione) - (cat. 1b):

La ricostruzione deve essere eseguita sul sedime del rispettivo diroccato. Valgono le stesse norme edilizie come per gli altri edifici delle cat. 1a, 1c, 1d. La ricostruzione deve adeguarsi alle caratteristiche urbanistiche e architettoniche del nucleo preesistente.

- 1.3. Per gli edifici diroccati non ricostruibili (cat. 2):

Non è ammessa la ricostruzione di questi edifici.

- 1.4. Per gli edifici rustici già trasformati (cat. 3):

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili né dell'aspetto esterno né della destinazione) e di recupero di parti originali.

Sono pure ammessi interventi più complessi solo se finalizzati all'effettivo recupero dell'edificio originario. In questo caso fanno stato i disposti del capoverso 1.1. precedente.

Gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sostanziali sugli edifici ammessi in base alle presenti norme.

In caso di nuovi lavori valgono le normative edilizie come ai disposti per gli edifici delle cat. 1a, 1c, 1d.

1.5. Per gli altri edifici (cat. 4):

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

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

I seguenti punti sono essenziali:

- a) l'obbligo della gestione dei fondi (generalmente basta uno sfalcio annuale delle superfici prative) al fine di evitare al bosco di invaderli;
- b) la limitazione alle piante ornamentali di speci locali;
- c) il divieto di erigere recinzioni se non in funzione di uno sfruttamento agricolo del fondo;
- d) le tradizionali recinzioni in pietra devono essere mantenute, così come altri manufatti tradizionali (fontane, ecc.);
- e) la sistemazione del terreno circostante non deve modificare percorsi storici esistenti;
- f) la sistemazione del terreno è finalizzata alla conservazione e al recupero del paesaggio agricolo caratteristico. Non sono ammessi interventi di modifica della struttura e dell'andamento naturale del terreno, ma solo la sistemazione contenuta dello stato naturale del fondo;
- g) la trasformazione non deve esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 39 OPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro;
- h) i proprietari e gli utenti di edifici trasformati, situati fuori dalle zone edificabili, devono tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio dell'agricoltura sui terreni circostanti;
- i) **posteggi; per sopperire alla mancanza di posteggi privati, il Comune creerà, dove è possibile, posteggi pubblici.**
In questo caso sarà possibile, a mente dell'art. 53 delle NAPR, prelevare un contributo sostitutivo.

3. Impianti tecnici

I seguenti punti sono essenziali:

- a) la definizione del sistema di smaltimento (individuale o collettivo) delle acque residuali e la valutazione del rischio idrogeologico e valangario;
- b) la scelta del sistema di approvvigionamento in acqua potabile (l'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda l'approvvigionamento).

4. Requisiti per la domanda di costruzione

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

La documentazione per la domanda di costruzione comprende:

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

Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria e i materiali che si intendono utilizzare.

Qualora ci fossero elementi di pregio (dipinti o altro) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda.

Art. 50**Finalità**

1. Il piano del traffico stabilisce le parti del territorio comunale destinate al traffico o al parcheggio pubblico.
2. Per la rete stradale viene stabilita la gerarchia delle arterie di traffico a seconda della loro funzione nel contesto della vita comunale ed extracomunale.
3. Si distinguono :
 - strada di collegamento principale (cantonale);
 - strade di raccolta;
 - strade di servizio;
 - strade pedonali (confinanti autorizzati);
 - i principali percorsi pedonali.
4. Le caratteristiche tecniche delle strade nuove o da migliorare sono segnate nel piano a titolo indicativo.
Dovranno quindi fare oggetto di una **progettazione** dettagliata.

Art. 51**Accessi**

Gli accessi a strade e piazze pubbliche non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione.

Di regola, l'accesso diretto è permesso solo su strade colletrici e di raccordo.

Gli eccessi alle strade devono avere le seguenti norme sulla visibilità:

- cancelli o porte di autorimesse devono essere arretrati di almeno 5.50 m dal ciglio (limite) del campo stradale o marciapiede;
- di regola, le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%.
Tra il limite esterno del campo stradale o marciapiede e l'inizio della rampa deve esserci una piazzola di almeno 4.00 m di profondità (lunghezza) con una pendenza massima del 2%;
- i muri di cinta, le siepi, le scarpate, ecc. devono permettere una visibilità in funzione delle esigenze del traffico.

Qualora, per motivi tecnici, le disposizioni non possono essere rispettate, il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe o imporre una diversa ubicazione dell'edificio, rispettando in ogni caso gli arretramenti o le distanze previste dal PR.

Le aree riservate per i posteggi pubblici sono indicate sul piano.

Art. 52
Posteggi pubblici

1. Per costruzioni, ricostruzioni e riattazioni è obbligatoria la formazione di posteggi per autoveicoli dimensionati secondo le norme VSS (Unione dei professionisti svizzeri della strada).

Art. 53
Autorimesse e
posteggi

In particolare:

- 1 posto auto per ogni appartamento ritenuto un minimo di 1 posto auto per ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore;
- per tutti gli altri casi fa stato il Rcpp (Regolamento cantonale posteggi privati) con entrata in vigore 1° gennaio 2006.

2. Deroghe alle norme soprammenzionate possono essere concesse dal Municipio qualora la formazione di posteggi o autorimesse sia tecnicamente impossibile.

In tal caso, il Municipio impone un contributo per la formazione di posteggi pubblici nella zona pari al 30% del costo dell'opera, incluso il valore del terreno.

1. I percorsi pedonali previsti dal PR sono di due tipi:
 - interni alle zone edificate;
 - esterni (sentieri o strade).

Art. 54
Percorsi pedonali

2. Nelle tratte pedonali all'interno del nucleo esiste il permesso di circolazione per i fornitori ed i confinanti.

CAPITOLO VI - NORME PARTICOLARI PER I SERVIZI TECNOLOGICI

Il piano dei servizi tecnologici (di carattere indicativo), specifica gli interventi inerenti alla realizzazione dell'acquedotto, alla raccolta ed eliminazione delle acque luride (canalizzazioni e depurazione).

Art. 55
Definizione per i servizi tecnologici

Per le canalizzazioni valgono le norme della legislazione contro l'inquinamento delle acque, rispettivamente quelle contemplate dal "Regolamento comunale".

Art. 56
Canalizzazioni

Per l'acquedotto valgono le norme del "Regolamento comunale"

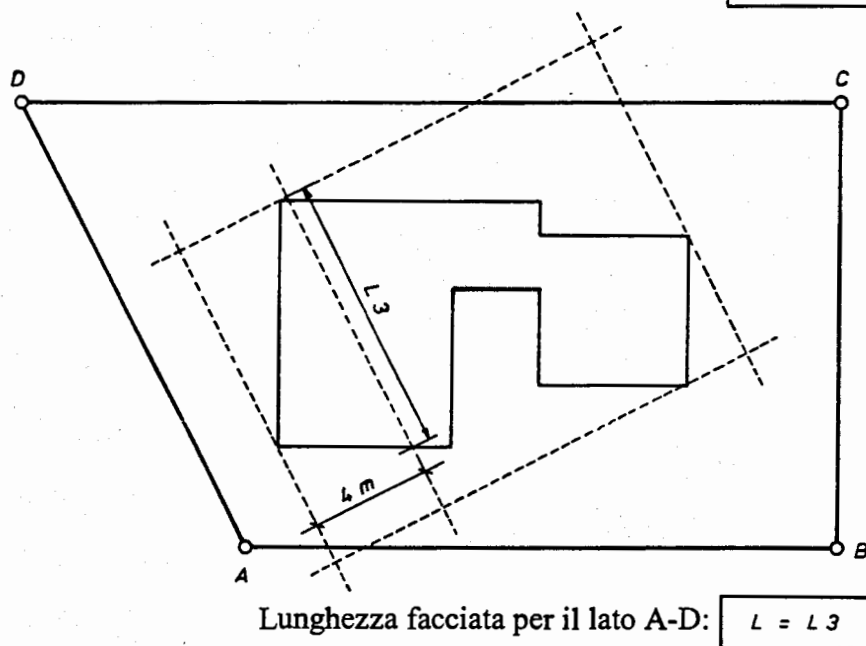
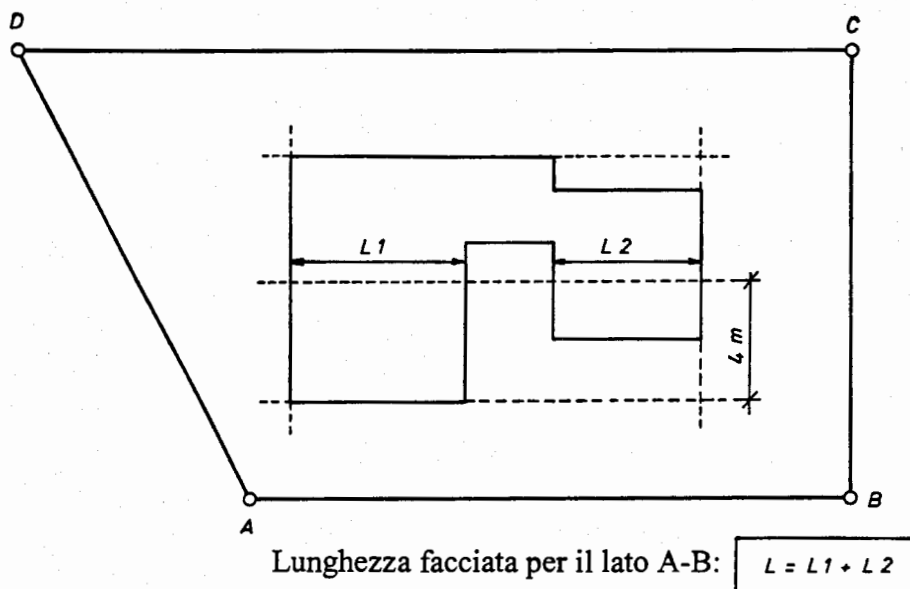
Art. 57
Acquedotto

SCHIZZI ILLUSTRATIVI

Definizioni

Per il calcolo della distanza da confine si considera quale lunghezza della facciata, la misura del lato (parallelo al confine) del rettangolo che circoscrive l'edificio.

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate di m 4 dalla facciata considerata.



Analogamente si procederà per gli altri lati della particella.