

# Municipio della Città di Bellinzona

## **Dicastero territorio e mobilità**

pianificazione e mobilità  
licenze edilizie  
espropriazioni, contributi e catasto

Vicolo Von Mentlen 3  
6501 Bellinzona

# **PIANO REGOLATORE DELLA CITTA' DI BELLINZONA**

## **NORME DI ATTUAZIONE**

### *PARTE I*

#### *NORMATIVE PIANIFICATORIE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI*

### *PARTE II*

#### *NORME EDILIZIE PARTICOLARI*

Aggiornamento gennaio 2015

<b>PARTE I.....</b>	<b>5</b>
<b>I. NORME INTRODUTTIVE .....</b>	<b>5</b>
Art. 1 Base legale, legislazione applicabile .....	5
Art. 2 Comprensorio .....	5
Art. 3 Componenti .....	5
Art. 4 Obiettivi del PR.....	6
<b>II. NORME PIANIFICATORIE .....</b>	<b>7</b>
<b>A) Prescrizioni d'edificazione .....</b>	<b>7</b>
Art. 5 Definizioni .....	7
Art. 6 Distanze.....	9
Art. 7 Allineamenti e occupazione .....	11
Art. 8 Comparti con volumetria vincolata .....	11
Art. 9 Altezze.....	12
<b>B) Arredo degli spazi esterni .....</b>	<b>13</b>
Art. 10 Aree a verde, aree d'arredo e vincoli di piantagione .....	13
Art. 11 Insegne pubblicitarie.....	13
Art. 12 Muri di cinta, muri di sostegno e di controriva, terrapieni e scarpate .....	14
<b>C) Misure promozionali .....</b>	<b>15</b>
Art. 13 Piani Particolareggiati PP .....	15
Art. 14 Piani di quartiere PQ .....	15
Art. 15 Alloggi a pigione moderata .....	16
Art. 16 Infrastrutture turistico-alberghiere.....	17
Art. 17 Residenze secondarie .....	17
Art. 18 Piani di lottizzazione, ricomposizione particellare .....	18
<b>D) Aspetti particolari.....</b>	<b>20</b>
Art. 19 Protezione delle zone dalle immissioni di rumore .....	20
Art. 20 Energia .....	20
<b>III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....</b>	<b>21</b>
<b>A) Piano del paesaggio .....</b>	<b>21</b>
Art. 21 Finalità e componenti .....	21
Art. 22 Edifici e impianti fuori zona edificabile .....	21
Art. 23 Area forestale .....	24
Art. 24 Zona agricola.....	25
Art. 25 Zone di protezione delle acque sotterranee .....	25
Art. 26 Zone soggette a pericoli naturali .....	25
Art. 27 Zone di protezione generale della natura e del paesaggio ZPNP .....	26
Art. 28 Zone di protezione della natura ZPN.....	27
Art. 29 Zone di protezione paesaggistica ZPP .....	27
Art. 30 Elementi naturali protetti .....	28
Art. 31 Siti e paesaggi pittoreschi.....	29
Art. 32 Protezione degli alberi singoli e dei parchi .....	29
Art. 33 Punti di vista panoramici e tratte panoramiche.....	29
Art. 34 Beni culturali .....	31
Art. 35 Perimetri di rispetto.....	33
Art. 36 Beni archeologici .....	36

Art. 36 bis	Zone di interesse archeologico.....	36
Art. 37	Manutenzione dei terreni, depositi.....	38
Art. 37bis	Sanzioni.....	38
Art. 37ter	Sorveglianza.....	38
<b>B)</b>	<b>Piano delle zone.....</b>	<b>39</b>
Art. 38	Finalità, componenti e azionamento.....	39
Art. 39	Zona urbana centrale (UC).....	39
Art. 40	Centro storico CS.....	40
Art. 41	Zona nucleo Tradizionale NV.....	40
Art. 42	Zona nucleo di tamponamento NT.....	41
Art. 43	Zona intensiva speciale A, con sottozone A1, A2, A3.....	42
Art. 44	Zona residenziale intensiva B.....	43
Art. 45	Zona residenziale semi-intensiva C.....	44
Art. 46	Zona residenziale semi-estensiva D.....	44
Art. 47	Zona residenziale estensiva E/F.....	45
Art. 48	Piani Particolareggiati PP.....	45
Art. 49	Centri di quartiere CQ.....	46
Art. 50	Comparti speciali: San Giovanni(1), Via Vela(2), Ravecchia(3) Csp.....	46
Art. 51	Zona artigianale Ar.....	47
<b>C)</b>	<b>Piano del traffico.....</b>	<b>49</b>
Art. 52	Finalità e componenti.....	49
Art. 53	Posteggi.....	49
Art. 54	Accessi verso l'area pubblica.....	53
Art. 55	Strade private per autoveicoli.....	54
Art. 56	Sentieri e strade agricole.....	54
<b>D)</b>	<b>Piano degli edifici e attrezzature d'interesse pubblico.....</b>	<b>55</b>
Art. 57	Finalità e componenti.....	55
Art. 58	Edifici e attrezzature d'interesse pubblico EAP.....	55
<b>IV.</b>	<b>DISPOSIZIONI FINALI.....</b>	<b>56</b>
Art. 59	Deroghe.....	56
Art. 60	Entrata in vigore.....	56
	<b>Edifici pubblici e/o privati d'interesse pubblico – parametri edificatori.....</b>	<b>57</b>
	<b>Schema esplicativo relativo all'art. 8.....</b>	<b>59</b>
	<b>Schema esplicativo relativo all'art. 51 - zona artigianale Ar 1 (Carasso).....</b>	<b>60</b>
<b>.</b>	<b>PARTE II.....</b>	<b>61</b>
<b>A)</b>	<b>Norme generali.....</b>	<b>61</b>
Art. 61	Base legale.....	61
Art. 62	Comprensorio.....	61
Art. 63	Scopo.....	61
Art. 64	Edificabilità.....	61
Art. 65	Opere anticipate.....	61
Art. 66	Opere sotterranee.....	61
Art. 67	Espropriazione collettiva.....	61
<b>B)</b>	<b>Disciplina delle costruzioni.....</b>	<b>62</b>
Art. 68	Licenza preliminare.....	62
Art. 69	Licenza di costruzione.....	62

Art. 70	Tasse.....	62
Art. 71	Inizio dei lavori.....	62
Art. 72	Misure di sicurezza nelle costruzioni e provvedimenti.....	63
Art. 73	Ispezione finale e abitabilità .....	63
Art. 74	Allacciamenti definitivi .....	63
<b>C)</b>	<b>Norme relative all'aspetto esteriore e alle opere esterne ai fabbricati .....</b>	<b>64</b>
Art. 75	Recinzioni .....	64
Art. 76	Siepi vive, cinte esistenti .....	64
Art. 77	Assiti, cinte di fortuna .....	64
Art. 78	Manutenzione delle recinzioni verso l'area pubblica .....	64
Art. 79	Piantagioni.....	64
Art. 80	Accessi dall'area pubblica .....	64
Art. 81	Corpi esterni, facciate.....	65
Art. 82	Sporgenze su area pubblica o su zone gravate da servitù di espropriazione o su area privata destinata al pubblico transito.....	65
Art. 83	Soglie.....	66
Art. 84	Illuminazione stabili .....	66
<b>D)</b>	<b>Norme igienico-edilizie.....</b>	<b>67</b>
Art. 85	Vani d'abitazione e loro annessi.....	67
Art. 86	Vani non abitabili .....	67
Art. 87	Locali sotterranei .....	67
Art. 88	Dimensioni dei vani abitabili .....	67
Art. 89	Scale.....	67
Art. 90	Corridoi.....	68
Art. 91	Finestre e balconi .....	68
Art. 92	Appartamenti e camere mansardati .....	68
Art. 93	Cavedi .....	68
Art. 94	Servizi igienici.....	68
Art. 95	Misure di sicurezza contro gli incendi; camini .....	69
Art. 96	Canalizzazioni .....	69
Art. 97	Fondazioni prospicienti l'area pubblica.....	69
Art. 98	Raccolta rifiuti .....	70
Art. 99	Norme sulla manutenzione, la sicurezza, l'igiene, il decoro .....	70
Art. 100	Manufatti interrati.....	70
Art. 101	Segnali, ripari, misure di sicurezza.....	70
Art. 102	Prevenzione infortuni.....	71
Art. 103	Concimaie, pollai, conigliere, stalle, ecc.....	71
<b>E)</b>	<b>Strade private .....</b>	<b>72</b>
Art. 104	Assunzione di strade private .....	72
Art. 105	Manutenzione strade private .....	72
<b>F)</b>	<b>Disposizioni finali.....</b>	<b>73</b>
Art. 106	Penalità e ricorsi .....	73
Art. 107	Revoca della licenza.....	73
Art. 108	Entrata in vigore .....	73

## **ELENCO DEGLI ARTICOLI CHE HANNO SUBITO DELLE MODIFICHE ... 74**

**PARTE I****I. NORME INTRODUTTIVE**

- Art. 1 Base legale, legislazione applicabile**
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 LPT del 23 maggio 1990 (LALPT), dalla Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE) e dal relativo Regolamento d'applicazione (RLE).
  2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LALPT, la LE ed il RLE unitamente alle leggi, ordinanze, regolamenti e altre 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 Comprensorio**
1. Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio comunale.
  2. Oggetto d'applicazione del PR sono in generale tutti gli interventi che modificano lo stato fisico e le caratteristiche morfologiche dei terreni, in particolare tutte le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli interventi di trasformazione, riattamento o ampliamento degli immobili esistenti nonché tutti gli interventi inerenti all'utilizzazione e alla protezione del paesaggio.
- Art. 3 Componenti**
- Il PR si compone:
- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
    - piano del paesaggio in scala 1:4000 comparto fondovalle / 1:7500 comparto montano;
    - piano delle zone in scala 1:2000;
    - piano del traffico in scala 1:2000;
    - piano indicativo dei percorsi pedonali e/o ciclabili in scala 1:5000;
    - piano indicativo dei trasporti pubblici in scala 1:5000;
    - piano degli edifici delle attrezzature di interesse pubblico in scala 1:2000;
    - piano dei gradi di sensibilità ai rumori in scala 1:5000;
    - piano indicativo dei servizi pubblici (infrastrutture tecnologiche) in scala 1:5000.
  - b) delle norme d'attuazione;
  - c) del rapporto di pianificazione;
  - d) del programma di realizzazione;
  - e) di Piani Particolareggiati (PP), delimitati dal piano delle zone, che con una regolamentazione autonoma indicano le possibilità d'uso delle rispettive parti di territorio comunale.

**Art. 4 Obiettivi del PR**

1. Il PR mira a conferire un assetto razionale e formalmente equilibrato al territorio nel suo insieme attraverso la definizione dei principi organizzativi e funzionali che devono regolare la crescita degli insediamenti e le altre attività d'incidenza territoriale.

In particolare il PR si prefigge i seguenti obiettivi principali:

- a) *Obiettivi di potenziamento delle funzioni federali, cantonali e regionali*  
Rafforzare la funzione di Capitale cantonale, di polo regionale attraverso il potenziamento delle attività politico-amministrative, sociali e commerciali di carattere sovracomunale, come pure delle strutture necessarie al loro espletamento, di polo scientifico e di polo ferroviario nazionale (nell'ambito del progetto Alptransit).
  - b) *Obiettivo di salvaguardia e valorizzazione dei contenuti storici e culturali*  
Proseguire lo sforzo qualitativo concretizzatosi con l'approvazione del piano particolareggiato del Centro Storico, estendendo la valorizzazione dell'immagine della Città attraverso scelte urbanistiche che mirino alla valorizzazione dei monumenti e al potenziamento delle strutture culturali e turistiche.
  - c) *Obiettivo di miglioramento della qualità di vita*  
Consolidare l'immagine di città "a misura d'uomo" proponendo i correttivi per il riassetto urbanistico, la valorizzazione ambientale del territorio, la protezione delle zone residenziali dalle immissioni moleste.  
Potenziamento degli interventi riguardanti cultura, svago, sport, percorsi pedonali e ciclabili.
  - d) *Obiettivo di tutelare e rivalorizzare i contenuti naturalistici e paesaggistici.*
2. Con la sua approvazione il PR crea il vincolo di pubblica utilità per tutte le espropriazioni, le imposizioni e le opere previste dalle sue componenti costitutive.

## II. NORME PIANIFICATORIE

### A) *Prescrizioni d'edificazione*

#### Art. 5 Definizioni

##### 1. Definizioni contenute nella Legge edilizia

Per le definizioni della superficie utile lorda (SUL), dell'indice di sfruttamento (I.s.), dell'indice di occupazione (I.o.), della superficie edificata (SE), della superficie edificabile del fondo (SEF), 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 e del RLE.

##### 2. Indici e loro utilizzazione

Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo devono essere calcolati per ogni nuovo intervento includendo nel computo i manufatti esistenti che si mantengono.

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.

Accordi tra privati per l'utilizzazione degli indici di fondi adiacenti sono ammessi e devono essere iscritti nel Registro comunale per il controllo delle quantità edificatorie (art. 38 b LE) in seguito detto "Registro degli indici".

Sono permesse trasposizioni degli indici purché vengano iscritte nel registro degli indici.

##### 3. Indice di edificabilità

L'indice di edificabilità (I.e.) è il rapporto tra il volume lordo della costruzione, calcolato secondo le norme SIA no. 416 e la superficie edificabile del fondo (SEF).

##### 4. Linee d'edificazione

Si distinguono le seguenti linee d'edificazione:

- linea d'arretramento;
- linea di costruzione con contiguità ammessa;
- linea di costruzione con contiguità non ammessa;
- linea di costruzione con obbligo di contiguità.

###### a) *Linea d'arretramento*

Essa costituisce il limite fino al quale è possibile costruire.

###### b) *Linea di costruzione con contiguità ammessa*

Essa indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni e le ricostruzioni; è ammessa l'edificazione in contiguità con l'accordo tra proprietari previsto dall'art. 6 cpv. 2.6.

###### c) *Linea di costruzione con contiguità non ammessa*

Essa indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni e le ricostruzioni; non è ammessa l'edificazione in contiguità.

d) *Linea di costruzione con obbligo di contiguità*

Essa indica l'obbligo di edificazione lungo tale linea in contiguità verso il fondo attiguo. La contiguità può essere interrotta nei casi in cui il fronte dell'edificio, considerato singolarmente oppure assommato al fronte di un edificio contiguo preesistente, presenti una lunghezza complessiva superiore ai 25 ml. Fanno stato le distanze dell'art. 6.2.4.

Oltre le "linee di edificazione" è concessa la sporgenza esclusivamente delle gronde e pensiline se giustificate a livello funzionale o architettonico.

Negli edifici sono ammesse rientranze o piccole interruzioni delle "linee di costruzione", purché non venga indebolita l'immagine di contiguità e di unitarietà spaziale dell'ambiente; pure gli edifici preesistenti, in caso di interventi di ricostruzione e/o ampliamento che ne modificano sostanzialmente la struttura, devono essere adeguati a queste disposizioni. Sono fatte salve le eccezioni decretate dal Piano.

5. Riattazione

Risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.

6. Trasformazione

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

7. Ricostruzione

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

8. Ampliamento

Aumento della volumetria di un edificio esistente.

9. Costruzioni accessorie

9.1 *Depositi attrezzi e simili*

Si ritengono di tipo accessorio quelli al servizio di un fabbricato principale che:

- non siano destinati all'abitazione o al lavoro;
- non superino ml 3.00 di altezza nel punto più alto e non occupino complessivamente più di 12 mq di superficie.

Nelle zone UC, A, B e C sono ammessi solo per i fondi edificati prima dell'entrata in vigore del vecchio PR (18.5.1977).

Nelle zone D, E e F sono ammessi.

Nelle altre zone non sono ammessi.

9.2 *Autorimesse fuori terra*

Per un fabbisogno superiore ai 2 veicoli le autorimesse vanno considerate quali edifici principali.

Autorimesse per il ricovero al massimo di 2 autoveicoli sono considerate di tipo accessorio e sono ammesse:

- nelle zone UC, A, B e C solo per i fondi edificati prima dell'entrata in vigore del vecchio PR (18.5.1977);
- nelle zone D, E e F;
- nella zona CPS solo a condizione che l'edificazione avvenga rispettando le caratteristiche architettoniche e i materiali usati per l'edificio principale, fermo restando il principio dell'eliminazione in caso di nuove costruzioni.

**10. Costruzioni sotterranee**

Si ritengono sotterranee le costruzioni che non sporgono su tre lati più di 50 cm dal terreno sistemato.

Il Municipio valuterà la problematica caso per caso.

**11. Molestia**

Si distinguono aziende non moleste, mediamente moleste e fortemente moleste.

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

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

c) Aziende con ripercussioni più marcate sono considerate fortemente moleste.

Fanno parte di questa categoria pure i cosiddetti "impianti a grande affluenza", cioè suscettibili di provocare immissioni non armonizzate con le caratteristiche della relativa zona tramite una grande affluenza di pubblico, il richiamo di traffico veicolare, gli schiamazzi notturni, (in particolare: grandi magazzini, stazioni di servizio, sale giochi, discoteche ecc.).

**Art. 6 Distanze****1. Distanza dalle strade pubbliche e private aperte al pubblico transito**

1.1 La distanza minima delle costruzioni principali e accessorie verso strade e piazze é regolamentata dalle linee d'edificazione definite nel "piano delle zone" e nel "piano della rete viaria e degli EAP"; ove non risultano indicate tali linee devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- ml 25.00 dall'asse delle strade nazionali;
- ml 4.00 dal ciglio delle strade pubbliche o private aperte al pubblico (strade di PR);
- ml 3.00 da tutte le altre strade e/o dai percorsi pedonali indicati dal piano viario.

Nei nuclei NV e NT valgono di regola gli allineamenti esistenti dove non indicati altrimenti nel Piano delle zone.

1.2 Il Municipio riservato quanto disposto dall'art. 25 LE può concedere deroghe alla distanza da strade e sentieri:

- nel caso di edifici pubblici;
- di trasformazioni, riattamenti, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici già situati ad una distanza inferiore a quella prevista.

1.3 Al fine di garantire la protezione contro le piene e il mantenimento delle funzioni naturali delle acque, per qualsiasi tipo di costruzioni (edifici, impianti, muri di cinta e di sostegno) e modifiche dello stato del terreno, la distanza minima dai corsi d'acqua è fissata dalle linee di arretramento.

In assenza di siffatte linee, richiamata l'Ordinanza federale sulla sistemazione dei corsi d'acqua (OSCA), deve essere osservata una distanza minima da 5 a 15 m, stabilita in base ai grafici di cui all'allegato 4 del Regolamento della legge edilizia. In casi eccezionali, e con il consenso dell'autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe.

## 2. Distanze dai confini

2.1 La distanza minima di un edificio dai confini verso fondi privati è così stabilita:

- ml 3.00 per edifici fino a ml 10.50 d'altezza;
- ml 5.00 per edifici fino a ml 16.50 d'altezza;
- ml 7.00 per edifici oltre a ml 16.50 d'altezza.

Per i nuclei NV e NT fanno stato le prescrizioni di zona.

2.2 La distanza tra edifici, verso una costruzione sorta prima dell'entrata in vigore del vecchio PR e non conforme alle prescrizioni sulle distanze regolamentate dal presente articolo, deve essere di almeno ml 6.00 ritenuto che la distanza minima dal confine sia rispettata.

2.3 Nel caso di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima del 1977, ma per un'altezza massima dopo la sopraelevazione di ml. 13.50, le distanze esistenti da confine e tra edifici possono essere mantenute.

2.4 Il Municipio può concedere delle deroghe alle distanze verso il confine qualora il proprietario confinante abbia dichiarato il proprio accordo, per iscritto, di assumere a proprio carico la maggiore distanza che garantisca la distanza tra edifici.  
L'onere della maggiore distanza a carico del fondo confinante deve essere iscritto nel Registro degli indici.

2.5 Ritenuto l'accordo tra i proprietari di due fondi contigui, il Municipio può concedere la possibilità di edificare in contiguità. 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.

## 3. Distanze per costruzioni accessorie

- al minimo ml 1.50 da confine se con aperture;
- a confine se senza aperture.

## 4. Distanze per costruzioni sotterranee

Di regola verso l'area pubblica non possono sorgere oltre le linee di edificazione. Verso l'area privata è ammessa l'edificazione a confine.  
Il Municipio può concedere o imporre deroghe nei casi di rigore.

## 5. Distanze per piscine

Le piscine all'aperto sporgenti fino ad un massimo di ml. 0.50 dal terreno sistemato dovranno mantenere una distanza da confine verso fondi privati di almeno ml 1.50.

Negli altri casi le piscine sono considerate come costruzioni principali. La distanza verso strade e/o piazze è quella prevista al cpv. 1.1.

## 6. Distanze dal bosco

Tutti gli edifici e gli impianti devono distare almeno ml 10.00 dal limite del bosco. Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il parere dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente impossibile edificare il fondo. In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno ml 6.00.

I manufatti alti al massimo ml. 1.50 potranno essere edificati fino al limite del bosco.

- Art. 7 Allineamenti e occupazione** Ove non siano indicate delle linee d'edificazione, le facciate degli edifici dovranno essere di regola parallele all'asse delle strade o far riferimento alle curve di livello del terreno naturale.  
Eccezioni sono concesse per l'inserimento dell'edificio nella trama urbana principale preesistente.  
In presenza di diverse possibilità il Municipio decide.
- Art. 8 Comparti con volumetria vincolata** I comparti con volumetria vincolata sono indicati sul piano delle zone 1:2'000 e nelle relative schede illustrative in scala 1:500.
1. *Prescrizioni plano-volumetriche*

Lo sfruttamento massimo (volumetria) è dato dalle superfici delimitate moltiplicate per l'altezza, indicate sul piano.  
L'edificazione con volumetria vincolata deve precedere qualsiasi altro nuovo intervento d'edificazione sul fondo.  
Nelle parti interrato e semiinterrato sono ammesse solo autorimesse e servizi (locali tecnici, cantine, depositi).  
Se lo sfruttamento non esaurisce l'IS di zona ammesso, si potrà edificare il residuo sullo stesso fondo in contiguità o alle distanze, risp. altezze di zona. Fa stato la situazione particellare esistente al 01.01.1999.
  2. *Altezze*
    - a) L'altezza è, per ragioni di unitarietà, la differenza fra la quota inferiore, corrispondente al livello della strada nel punto medio della particella sul fronte affacciante sullo spazio di riferimento principale, o la quota al filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.  
La quota superiore è valida per tutto il fondo, sia per le superfici dette con volumetria vincolata che per quelle retrostanti.
    - b) L'altezza indicata è vincolante per costruzioni o ricostruzioni; è acconsentita una minor altezza fino a ml 1.00 inferiore all'altezza data.
  3. *Distanze tra edifici e da confine (vedasi schizzo illustrativo allegato in coda alla parte I)*
    - a) Per edificazioni con volumetria vincolata giusta la cifra 1:
      1. Sulle parti laterali dei fondi (perpendicolarmente all'asse della strada principale) vale l'obbligo di edificazione in contiguità, salvo ove le linee d'edificazione ammettono l'interruzione della stessa; in questi casi vale quanto segue:
        - In presenza di una linea di "contiguità obbligatoria" va osservata una distanza minima fra edifici di ml 4.00 (con o senza aperture);
        - in presenza di una linea di "contiguità ammessa" va osservata una distanza minima fra edifici senza o con una sola apertura di ml 4.00, o di ml 8.00 con aperture su ambo i fronti contrapposti;
        - rispetto a edifici esistenti va rispettata una distanza di ml. 4.00 (con o senza aperture);

2. Verso il retro dei fondi va osservata una distanza minima da confine di ml 5.00, salvo i seguenti casi:
  - se la profondità del fondo non permette il rispetto della volumetria vincolata, la distanza minima da confine è di ml 3.00, riservata una distanza minima rispetto a edifici esistenti di ml 6.00;
  - è permessa l'edificazione a confine con l'accordo del confinante che si impegni a costruire in contiguità o di assumere a suo carico l'intera distanza fra edifici; l'accordo si ritiene concluso con la sottoscrizione del piano di sistemazione annesso alla domanda di costruzione; il Municipio annota l'accordo nel Registro degli indici.
- b) Per le superfici retrostanti dei sedimi con volumetrie vincolate valgono le distanze di zona, eccetto nei casi regolati dal punto precedente 3 a) pto 2.

**Art. 9 Altezze****1. Altezza degli edifici: caso normale**

Le prescrizioni di zona specificano le altezze massime ammesse e minime richieste.

Ove sono indicate delle linee di costruzione l'altezza si misura a partire dal livello della strada, rispettivamente dallo spazio pubblico principale. Sulle strade in pendenza il Municipio fissa di regola sull'asse della facciata la quota di riferimento tenendo conto delle necessità spaziali del disegno urbano. Negli altri casi vale la LE.

Per altre coperture quali elementi di completamento del tetto (falde, pensiline, pergole, cupole ecc.) è di regola concesso un supplemento massimo di ml 3.00 alle altezze di zona. Ciò è ammesso quando detti manufatti contribuiscono a valorizzare l'aspetto formale dell'edificio.

**2. Corpi tecnici sul tetto**

I corpi tecnici emergenti, quali locali macchine, ascensori, torri di raffreddamento per l'aria condizionata, comignoli, ecc. non possono superare rispetto alla quota del pavimento dell'ultimo piano abitabile:

- ml 6.50 per le zone UC, B, C, D, E, F e NT;
- ml 8.00 per le zone A e Ar.

Sono ammesse eccezioni di maggior altezza solo nei casi di rigore.

Per tetti piani la superficie dei corpi tecnici deve essere raggruppata e contenuta entro un massimo del 30% della superficie del piano tipo.

Per tetti inclinati sono ammesse sporgenze solo nei casi di rigore.

**B) Arredo degli spazi esterni****Art. 10 Aree a verde, aree d'arredo e vincoli di piantagione**

1. L'area verde minima prescritta dalle presenti norme deve consistere in un'area unitaria arredata e mantenuta a prato o a giardino, che non ricopra alcun manufatto sotterraneo, possibilmente alberata e che sia direttamente accessibile dagli edifici ai quali è al servizio.  
Non sono computabili nell'area verde le superfici sistemate con:
  - grigliati per l'accesso e parcheggio;
  - pannelli solari o altri elementi d'impiantistica.L'arredo di queste superfici deve avvenire di regola con vegetazione indigena.  
Al fine di ottenere un disegno urbano qualificato il Municipio può consentire che l'area verde sia attrezzata in parte o totalmente con elementi di arredo urbano. Sarà definita la quotaparte di pavimentazioni di tipo filtrante.
2. Le aree private soggette a vincolo d'arredo sono rappresentate nel piano delle zone e del traffico e sono vincolanti. Esse servono a salvaguardare la fruibilità pubblica degli spazi privati tra l'edificato e le strade principali e pertanto devono essere mantenute libere da costruzioni nel rispetto delle linee di costruzione /d'arretramento previste.  
Prescrizioni particolari:
  - Non sono ammesse aree di parcheggio;
  - non sono ammesse opere di recinzione;
  - sono ammesse unicamente pavimentazioni in duro.
3. Le aree soggette a vincolo di piantagione sono rappresentate nel Piano del traffico e sono vincolanti.  
Le piantagioni su suolo privato devono rispettare una distanza minima di ml 2.50 tra il centro del tronco e il confine con altri fondi privati.  
Sui lotti gravati da tale vincolo, in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, riattamenti, ampliamenti o d'interventi che modificano lo stato fisico o le caratteristiche morfologiche del suolo, il proprietario è obbligato alla formazione di un'alberatura con piantagioni ad alto fusto disposta lungo la fascia di terreno indicata sui piani, compresa tra la linea d'arretramento delle costruzioni e i confini verso le strade.  
I tipi d'alberatura ammessi sono stabiliti dal Municipio.
4. Nei casi citati al cpv. 3 le spese di manutenzione possono essere assunte dal Comune.
5. Per i fondi già edificati il Municipio valuterà l'applicazione delle suddette prescrizioni caso per caso e in funzione dell'intervento edilizio proposto.

**Art. 11 Insegne pubblicitarie**

1. E' vietato applicare, posare o dipingere figurazioni, scritte, insegne, tavole, cassoni, colonne ed altri impianti destinati alla pubblicità che deturpino l'aspetto estetico di edifici, porticati, giardini, strade e piazze.  
E' considerato deturpante tutto ciò che per dimensioni esagerate, per stravaganza della forma o del carattere del disegno o della scritta, per vistosità del materiale o del colore, non rispetta il carattere edilizio della zona ed impedisce la fruizione dell'elemento paesaggistico e architettonico.

2. Per quanto non concerne l'aspetto urbanistico del cpv. 1, sono applicabili le norme previste dalla Legge sugli impianti pubblicitari del 28 febbraio 2000 (LImp) e del relativo regolamento d'esecuzione del 26 giugno 2001 (RLImp).
- Art. 12 Muri di cinta, muri di sostegno e di controriva, terrapieni e scarpate**
1. Muri di cinta  
I muri di cinta che sorgono fra due fondi posti sullo stesso livello altimetrico o con piccole differenze di quota potranno avere un'altezza massima di ml 1.50; oltre quest'altezza sono ammesse solo recinzioni per un'altezza massima nel punto più alto di ml 2.00 (compreso il muro) dal terreno naturale originario. Per le recinzioni è escluso l'impiego di materiali plastici.  
Gli spazi liberi tra gli edifici e le aree pubbliche possono essere delimitati con un muro; l'altezza dello stesso non potrà superare i ml 0.70.  
Al muro potrà essere aggiunta una inferriata in ferro o, se il complesso estetico lo permette, di altro materiale idoneo per un'altezza massima totale di ml. 1.50.  
Il Municipio stabilirà volta per volta le condizioni necessarie per la sicurezza della viabilità pedonale e veicolare e per una corretta visibilità verso e dalla strada.  
Il Municipio può concedere deroghe in particolare per i comparti NV, NT, CQ e Ar. Per i comparti speciali si rimanda all'art. 50.
2. Muri di sostegno e di controriva  
Il muro di sostegno (posto a valle della proprietà) e di controriva (posto a monte della proprietà), dove la situazione altimetrica del terreno lo richiede, può avere un'altezza massima di ml 3.00 dal terreno sistemato; esso può sorgere a confine.  
La distanza di un muro di sostegno dal profilo più esterno della facciata dell'edificio o di un altro muro di controriva o sostegno deve essere almeno di ml 3.00.  
La linea teorica di congiunzione delle diverse corone dei muri non dovrà superare i 45 gradi.  
Oltre l'altezza massima del muro di sostegno e di controriva sono ammesse recinzioni per un'altezza massima nel punto più alto di ml 1.00 dal ciglio. Per le recinzioni è escluso l'impiego di materiali plastici.
3. Sistemazione altimetrica dei fondi  
I lavori di sistemazione esterna non possono alterare le caratteristiche morfologiche naturali del terreno.  
a) su fondi pianeggianti la quota del terreno sistemato non può superare la quota massima di sedimi pubblici e privati adiacenti;  
b) nei terreni in forte pendenza (~ 20%) possono essere realizzati:  
- terrapieni e scavi che rispettano la linea media derivante da almeno 4 sezioni del terreno nella direzione della pendenza massima;  
- riempimenti che superano i ml 1.50 rispetto al profilo del terreno originario per il ripristino di altimetrie coordinate fra l'edificio ed il fondo.  
Il Municipio può richiedere le sezioni del terreno eseguite dal geometra ufficiale del Comune e, se necessario, la presentazione del modello in scala adeguata del terreno da sistemare e sistemato.
4. Scarpate  
Verso un fondo confinante la sistemazione del terreno non può essere ottenuta mediante scarpate con pendenza superiore a 45 gradi.

## C) *Misure promozionali*

- Art. 13 Piani Particolareggiati PP**
1. La rappresentazione grafica del PR segnala i comparti soggetti all'elaborazione di un Piano Particolareggiato (PP).
  2. Le normative di zona specificano le caratteristiche pianificatorie in base alle quali i singoli PP devono essere elaborati.
  3. Essi vanno elaborati e approvati conformemente agli art. 54 e 55 LALPT.
  4. I gradi di sensibilità verranno attribuiti parallelamente alla definizione dei singoli PP, in base alle destinazioni d'uso.
- 
- Art. 14 Piani di quartiere PQ**
1. Principi  
 Il piano di quartiere deve essere un progetto unitario dal profilo formale. Richiede insediamenti architettonicamente compatti, armoniosi e funzionalmente ben organizzati su superfici di adeguate dimensioni per un uso parsimonioso del sedime in ossequio alle norme di zona dei singoli comparti. Dal profilo qualitativo il piano di quartiere deve soddisfare cumulativamente i seguenti criteri:
    - inserimento qualificante nel contesto urbano e territoriale;
    - valorizzazione delle composizioni volumetriche e spaziali anche rispetto alle aree residue e alle zone edificate limitrofe;
    - rispetto della trama urbana generata dalla rete viaria, veicolare e pedonale del comparto;
    - disposizione razionale e unitaria delle aree di svago, degli accessi veicolari, dei posteggi e delle superfici veicolari esterne;
    - formazione di posteggi per visitatori, di piazze di carico e scarico per i servizi (traslochi, rifornimenti, ecc.), di un posto di raccolta dei rifiuti e ev. altri servizi collettivi;
    - minimizzazione delle immissioni foniche;
    - ottimizzazione dei costi energetici dei complessi edilizi e dei costi di infrastrutturazione del comparto (raccolta rifiuti, accessi ai trasporti pubblici, allacciamenti, ecc.).

Le proposte di frazionamento precedenti l'entrata in vigore delle presenti norme che non tengono conto delle premesse citate devono essere riordinate, per non compromettere la qualità urbanistico-ambientale e funzionale del PQ. Il Municipio può sospendere la procedura di PQ fintanto che non sia data garanzia che il frazionamento vi si conformi adeguatamente.
  2. Piano di quartiere obbligatorio e facoltativo  
 La stesura di un piano di quartiere è obbligatoria per l'edificazione di tutte o di parte delle superfici indicate dal piano delle zone (comparti PQ). Negli altri casi stabiliti dalle normative di zona i rispettivi proprietari possono ottenere l'applicazione delle prescrizioni valide per il piano di quartiere nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente articolo.
- 31 dicembre 2013  
 Abrogazione del piano di quartiere facoltativo ai sensi dell'art. 118 del Regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale (RLst)**

3. Facilitazioni e requisiti edificatori

I progetti che ossequiano i principi qualitativi del cpv. 1 beneficiano dell'assegnazione di facilitazioni edificatorie:

- bonus edificatorio nei termini specificati dalle relative prescrizioni di zona;
- deroga sulle altezze fino a 1 piano;
- distanze fra edifici all'interno del comparto di PQ definibili liberamente.

Va rispettato uno sfruttamento minimo corrispondente all'80% dell'indice massimo applicabile per le rispettive zone (bonus escluso).

Conseguentemente alla concessione di facilitazioni edificatorie si dovrà considerare che:

- almeno la metà dei posteggi devono essere interrati e
- la superficie arredata a verde deve essere potenziata di 10 punti percentuali rispetto a quanto previsto dalle prescrizioni della rispettiva zona.

4. Modalità

Il Municipio, prima dell'esame e/o evasione della domanda, può richiedere tutti quei documenti necessari ad una miglior lettura e comprensione del progetto (modello in scala adeguata, piani supplementari, diagrammi delle ombre, fotomontaggi, fotografie, ecc.).

La licenza vincola la realizzazione degli edifici in blocco o a tappe secondo le premesse urbanistiche e tecniche del piano di quartiere approvato.

Laddove è prevista una realizzazione a tappe, è richiesta la presentazione di un programma d'attuazione.

**Art. 15 Alloggi a pigione moderata**

1. Per alloggi a pigione moderata e/o sussidiati ai sensi della Legge cantonale sull'abitazione del 22.10.1985 viene concesso il seguente bonus edificatorio sullo sfruttamento:

Zone	B	C e D
IS	0.20	0.10

Il bonus è vincolato al rispetto delle quote parti minime di SUL abitativa destinata ad alloggi sussidiati (da computare sul totale della SUL abitativa) nel modo seguente:

Zone	B	C e D
SUL abitativa minima	60%	70%

2. Il bonus indicato al cpv. 1 è cumulabile nella misura del 50% con quello previsto dai Piani di Quartiere.
3. Il vincolo di destinazione delle superfici riservate agli alloggi sussidiati va iscritto nel Registro degli indici.
4. Durante il periodo di soppressione del sussidio in base al diritto cantonale (art. 10 LA), il proprietario è tenuto a versare al Comune gli interessi sulla quota parte dell'investimento a beneficio del bonus a contare da un anno dalla soppressione accertata.  
Gli interessi saranno computati, per la durata di anni 20, sul valore di stima della quota parte di proprietà al tasso ipotecario di I. grado, in vigore alla scadenza annuale e applicato dalla Banca dello Stato.  
Il Municipio, regola per il tramite Ordinanza separata, le modalità concrete d'applicazione.

**Art. 16 Infrastrutture  
turistico-alberghiere**1. Principio

La realizzazione di infrastrutture turistico-alberghiere è ammessa nelle zone UC, CS, NT, sottozone A, B, C, PP1 e PP2, CQ; in questi casi non si applicano le prescrizioni relative alle SUL minime abitative o commerciali.

Quali infrastrutture turistico-alberghiere sono considerate:

- alberghi o pensioni;
- apparthotel: parti di servizio e appartamenti gestiti in affitto;
- alloggi turistici collettivi.

2. Parametri edificatori

2.1 Per queste costruzioni, nell'intento di valorizzare le condizioni qualitative e/o strutturali della città, il Municipio può concedere:

- un supplemento all'indice di sfruttamento di zona del 20%;
- deroghe sulle percentuali di area verde minima.

2.2 In caso di costruzione a vocazione mista, il bonus sull'I.s. va computato in quotaparte.

2.3 Il vincolo di destinazione, particolarmente il bonus concesso, viene corrispondentemente iscritto nel Registro degli indici.

3. Prescrizioni particolari

3.1 Per quanto attiene alle strutture alberghiere le facilitazioni previste dal precedente capoverso potranno essere applicate se saranno adempiute le condizioni poste dalla legge sugli esercizi pubblici e dal relativo regolamento d'applicazione.

3.2 Il Municipio regola tramite Ordinanza le misure provvisionali e le penalità da applicare nei casi di modifica della destinazione turistico-alberghiera.

3.3 In caso di modifica di destinazione della parte d'edificio a beneficio del bonus, il proprietario è tenuto a versare al Comune gli interessi sul valore di stima della quota parte interessata a contare da un anno dell'accertamento del cambiamento di destinazione e per la durata di 20 anni; gli interessi saranno computati al tasso ipotecario di I. grado in vigore alla scadenza annuale e applicato dalla Banca dello Stato.

Questa compensazione finanziaria non è applicabile nella misura in cui dette superfici vengano destinate ad alloggi a pigione moderata, nel rispetto dei parametri stabiliti dalla legislazione vigente in materia.

Il Municipio ne regola nel dettaglio le modalità mediante convenzione da menzionare a Registro fondiario e facente parte integrante del permesso di costruzione.

**Art. 17 Residenze  
secondarie**1. Principio

Nelle zone residenziali possono essere realizzate liberamente residenze di tipo secondario fintanto che il loro numero massimo non raggiunge il limite dell'8% del totale degli alloggi (computato sul dato ufficiale del Censimento federale del 1990 = 7'650) corrispondente quindi a 612 unità.

2. Definizione di residenza primaria e secondaria

Un'abitazione è considerata residenza primaria quando i componenti dell'economia domestica (ambedue i coniugi o conviventi, esclusi i figli agli studi) hanno il loro domicilio nel Comune o vi risiedono per lunghi periodi per motivi di studio o di lavoro. Le residenze che non soddisfano questi criteri sono considerate di tipo secondario.

3. Raggiungimento del limite

Al momento del raggiungimento del limite dell'8% non potranno più essere concessi permessi per la realizzazione o trasformazione di abitazioni in residenze secondarie.

A quel momento il Comune riesaminerà la presente normativa alla luce della nuova situazione pianificatoria.

4. Registro delle residenze e controllo

Il Municipio allestisce il registro delle residenze e controlla l'evoluzione del numero delle residenze secondarie. A tal proposito può richiedere le necessarie informazioni ai proprietari degli stabili.

**Art. 18**    **Piani di lottizzazione, ricomposizione particellare**

1. Piani di lottizzazione

Per fondi oggetto di lottizzazione (fa stato la situazione fondiaria all'1.1.1999), quale premessa per una domanda di costruzione, deve essere approvato dal Municipio un piano urbanistico che preveda:

- a) l'indicazione delle strade di lottizzazione, quali proprietà coattive o parcelle a sé: la larghezza minima del campo stradale deve essere di regola di ml 4.20, in casi giustificati al minimo di ml 3.50;  
Per le strade a fondo cieco dovrà essere prevista una sufficiente piazza di giro.
- b)
  1. le linee d'edificazione dei relativi sedimi verso le strade di penetrazione e/o lottizzazione e verso altri fondi pubblici o privati;
  2. la prevista rete di fognatura ed il punto di immissione in quella comunale;
  3. la rete di distribuzione dell'acqua potabile e il punto di allacciamento a quello comunale;
  4. la rete elettrica, il punto di allacciamento a quello dell'azienda e la posizione degli elementi illuminanti.

Per uno sfruttamento spazialmente qualitativo del fondo, e/o nei casi di un interesse urbanistico prevalente il Municipio può richiedere al Consiglio di Stato di imporre la ricomposizione particellare e la rettifica dei confini.

Per fondi superiori a 3'500 mq va inoltre presentato un planovolumetrico degli insediamenti (in scala 1:500) su cui figurino pure i servizi d'interesse collettivo (parco giochi, posto raccolta rifiuti, ecc.).

Questo piano urbanistico diventa vincolante al momento dell'inizio dei lavori di edificazione.

Il Municipio, in occasione della procedura di lottizzazione, segnala ai proprietari interessati il contenuto delle presenti prescrizioni pianificatorie; esso non si assumerà oneri conseguenti ad un'eventuale necessità di rilottizzazione conseguente al rispetto delle prescrizioni del presente capoverso.

## 2. Ricomposizione particellare

Per la ricomposizione particellare valgono le norme della Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni (LRPT).

Ove il PR prescrive l'obbligo di ricomposizione particellare, qualsiasi nuova edificazione nel comparto contrassegnato deve essere preceduta dall'operazione di ricomposizione.

Il Consiglio di Stato, conformemente agli art. 2b) e 2c) della LRPT, decide sul tipo di procedura d'adottare per l'esecuzione della ricomposizione particellare.

Il Municipio, di regola, è l'ente esecutore della ricomposizione particellare.

**D) Aspetti particolari**

- Art. 19 Protezione delle zone dalle immissioni di rumore**
- Nelle zone edificabili e per edifici esposti ai rumori devono essere osservate prescrizioni imposte dal diritto federale, in particolare le disposizioni dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15.12.1986.  
In particolare:
1. Alle singole zone d'utilizzazione sono attribuiti, conformemente agli art. 43 e 44 OIF, i gradi di sensibilità per la protezione dai rumori; questi ultimi vengono corrispondentemente indicati sul Piano dei gradi di sensibilità (GS) in scala 1:5000.
  2. Nelle zone con eccessive immissioni foniche si applicano i disposti di cui all'art. 31 OIF e in particolare le seguenti disposizioni:
    - a) la costruzione o la modifica sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore è autorizzata unicamente se i valori limite di immissione possono essere rispettati tramite misure costruttive o di sistemazione, oppure se la collocazione dei locali sensibili al rumore avviene sul lato opposto rispetto al rumore.
    - b) Nella domanda di costruzione il committente deve indicare:
      - il carico fonico esterno;
      - la destinazione dei locali;
      - i materiali usati per le facciate e per le pareti di separazione dei locali sensibili al rumore;
      - il calcolo di verifica del rispetto delle esigenze minime in materia d'isolamento acustico e in specie la Norma SIA 181.
- Art. 20 Energia**
1. Il fabbisogno energetico per il riscaldamento deve essere contenuto.  
In ogni caso l'indice energetico termico non può superare i valori prescritti dalle disposizioni cantonali vigenti.
  2. Nel caso di ristrutturazioni o ampliamenti di stabili esistenti il Municipio può concedere deroghe sugli indici e sulle distanze dai confini e tra edifici nella misura in cui l'eccedenza è dovuta al maggior spessore dei muri originari per l'applicazione dell'isolazione termica.
  3. La posa di pannelli solari per la produzione energetica è auspicata a condizione che l'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica concorrano ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile. Sui tetti piani la loro sporgenza non può oltrepassare l'altezza dello stabile di ml 1.50 nelle zone residenziali e di ml 2.00 nelle altre zone.  
Non si applicano le prescrizioni relative ai corpi tecnici nei limiti che contengono il PRCS e dove specificatamente citato.

### III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### A) Piano del paesaggio

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <p><b>Art. 21</b>    <b>Finalità e componenti</b></p>   | <p>1.</p> <p>2.</p>                         | <p>Il Piano del paesaggio stabilisce le possibilità d'utilizzazione del territorio al di fuori delle zone edificabili e precisa i vincoli di protezione paesaggistica e naturalistica su tutto il territorio comunale.</p> <p>Il Piano del paesaggio è composto dai seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- piano del paesaggio comparto fondovalle e versanti in scala 1:4000;</li> <li>- piano del paesaggio comparto montano in scala 1:7500.</li> </ul>   |
| <p><b>Art. 22</b>    <b>Edifici e impianti fuori zona edificabile</b></p> <p><b>10 maggio 2010</b><br/> <b>Entrata in vigore del Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti PUC-PEIP</b></p> <p>(cfr. Decreto legislativo concernente l'approvazione del Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti pubblicato sul Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi n. 27 del 10 maggio 2010).</p> | <p>1.</p> <p>2.</p> <p>2.1.</p> <p>2.2.</p> | <p><b>NUOVE EDIFICAZIONI E NUOVI IMPIANTI</b></p> <p>Nuove edificazioni o impianti possono essere realizzati solo in conformità agli art. 22 cpv. 2 e 24 LPT, alla OPT, alla legislazione cantonale d'applicazione, al Piano del paesaggio ed alle seguenti normative, ciò ove l'intervento previsto non richieda la creazione di una zona edificabile specifica ai sensi della LPT.</p> <p>Per nuove costruzioni le distanze minime sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- da un fondo aperto, a confine o a ml 1.50 (con o senza aperture);</li> <li>- da un edificio senza aperture: in contiguità o a ml 3.00;</li> <li>- da un edificio con aperture ml 4.00.</li> </ul> <p><b>EDIFICI ESISTENTI</b></p> <p><i>Obiettivi</i></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><i>Categorie d'edifici e possibilità edificatorie</i></p> <p>Gli edifici fuori zona edificabile su territorio comunale sono assegnati in base al relativo Piano d'Inventario alle seguenti categorie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Edifici meritevoli di conservazione:       <ol style="list-style-type: none"> <li>1a con possibile cambiamento di destinazione;</li> <li>1b diroccato ricostruibile;</li> <li>1c oggetto culturale;</li> <li>1d rustico agricolo;</li> </ol> </li> <li>2 Edifici diroccati non ricostruibili;</li> <li>3 Edifici rustici già trasformati;</li> <li>4 Altri edifici rilevati.</li> </ol> <p>La tabella della valutazione fa stato quale documento che designa la categoria in cui ogni edificio è stato classificato.</p> <p>La classificazione non è valida a tempo indeterminato; essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione.</p> |

### 2.3. *Norme edilizie*

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

#### I. **Categoria 1 - Edifici meritevoli di conservazione**

##### a) **PRINCIPI D'INTERVENTO**

Gli interventi di trasformazione, riattazione e manutenzione di questi edifici devono rispettare la tipologia rurale tradizionale, in particolare:

- gli elementi costruttivi o i tratti architettonici fondamentali delle facciate;
- la volumetria e la forma del tetto dei singoli corpi di fabbrica;
- le caratteristiche agro-forestali delle aree di contorno.

E' richiesto l'allontanamento di parti sovrapposte o aggiunte nel tempo che sono estranee alla tipologia originaria e non sono integrate adeguatamente nell'aspetto formale e architettonico del contesto edificato.

La trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare ampliamenti o aggiunte, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 OPT). Una deroga all'altezza dell'edificio per assicurarne le minime esigenze di abitabilità dei locali può essere concessa da parte del Dipartimento.

La sistemazione e la costante cura delle aree di contorno dell'edificio, conformemente a quanto specificato nel presente articolo, sono parte integrante dell'autorizzazione ad usufruire di suddetti edifici meritevoli di conservazione quali residenze secondarie.

Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

##### b) **FACCIATE**

###### Muri

I muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma e struttura originale. Non è consentito l'innalzamento di muri perimetrali, se non per ristabilire la quota originaria della corona, così come non è permessa la sostituzione di muri perimetrali perché pericolanti; bisogna invece rinforzarli (internamente) per poter così mantenere la facciata originale.

###### Materiali

Sono ammessi:

- pietra a vista (sasso al naturale);
- rasapietra e/o con intonaco di calce fratazzato (colore al naturale del materiale);

è escluso l'impiego di cemento a vista per le facciate.

###### Finestre e prese luce in facciata

Di regola quelle originali vanno mantenute. Modifiche d'apertura o nuove aperture sono ammesse solo in via eccezionale quando non sia assicurato il minimo indispensabile di ventilazione e d'illuminazione per la destinazione dell'edificio. Per serramenti, imposte, porte, inferriate e parapetti è prescritto l'uso di materiali tradizionali.

**c) TETTO**

Interventi sul tetto devono rispettare l'orientamento del colmo, la pendenza delle falde, la loro sporgenza e le quote originali.

Per la copertura dei tetti a falde devono essere usate piode o tegole di cemento grigie; a dipendenza delle coperture esistenti possono essere ammesse anche lastre di ardesia di colore grigio scuro o tegole brune. La posa di lucernari e/o abbaini di qualsiasi genere è esclusa.

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

La posa esterna di antenne semplici o paraboliche sui singoli edifici non è ammessa. Strutture tecniche di questa natura sono ammesse se separate dalle costruzioni e al servizio di 3 o più edifici.

Pannelli e antenne già installati sugli edifici (in facciata o sul tetto) sono da sistemare nel rispetto di questa prescrizione entro 2 anni dall'entrata in vigore della presente normativa.

**II. Categoria 2 - Edifici diroccati non ricostruibili**

Non è ammessa la riedificazione di questi edifici.

Diroccati o ruderi pericolanti vanno sistemati dai proprietari in modo che non rappresentino pericolo alcuno per persone, animali e cose.

**III. Categoria 3 - Edifici rustici già trasformati**

a) Sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili né dell'aspetto eterno né della destinazione) e di recupero di parti originali (ripristino delle caratteristiche dell'edilizia rurale tradizionale nello spirito e secondo le regole edificatorie del cpv. I.).

Ove ciò non avviene è ammessa unicamente la manutenzione ordinaria dello stabile.

b) Le parti esterne dello stabile o ampliamenti non conformi alla tipologia originaria, vanno sistemate o eliminate di conseguenza in occasione di un qualsiasi intervento edificatorio in base alle presenti norme.

**IV. Categoria 4 - Altri edifici**

Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a) e art. 24 LPT ed alla legislazione cantonale d'applicazione. Valgono le distanze riportate al pto. 1.

**2.4. Sistemazione esterna**

Gli interventi di sistemazione esterna devono essere improntati al recupero, al mantenimento o alla valorizzazione degli elementi di pregio ambientale presenti; in particolare sono da salvaguardare terrazzamenti, muri a secco in pietra e altri manufatti tradizionali (percorsi storici, recinzioni, fontane, panche, ecc.) che definiscono e valorizzano il contesto. Sono ammesse solo piante ornamentali di specie locali.

Recinzioni delle proprietà non sono ammesse, se non limitatamente alla tutela degli orti dai danni arrecati da animali. Può essere concessa la recinzione quale delimitazione del pascolo.

Al di fuori dei Nuclei montani (NM) le cinte esistenti non conformi a queste prescrizioni vanno eliminate entro 2 anni dall'entrata in vigore delle presenti norme dietro indicazione scritta del Municipio.

### 2.5. *Manutenzione esterna*

I proprietari devono mantenere le superfici di contorno degli edifici a prato evitando al bosco di invaderli; è richiesto almeno uno sfalcio annuale. I manufatti esistenti come percorsi, scalinate, acciottolati e muretti di sostegno devono beneficiare di un'adeguata manutenzione.

Il Municipio provvede ai necessari interventi di manutenzione sostitutiva a carico dei proprietari nel caso di inadempienza.

### 2.6. *Urbanizzazione*

L'allacciamento interno dello stabile ad una fonte d'acqua è vincolata al rispetto delle prescrizioni federali e cantonali sullo smaltimento delle acque luride (fossa, depuratore biologico, ecc.).

La trasformazione non può né deve esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 cpv. 3 OPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.

### 2.7. *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 LE.

La domanda di costruzione va corredata da una relazione tecnica (comprensiva della necessaria documentazione fotografica di rilievo dell'edificio e del sito) dai piani (piante, sezioni 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 dove vadano adeguatamente messe in evidenza le caratteristiche storico-architettoniche dello stabile e del suo contesto territoriale, nonché si dimostri la conformità dell'intervento prospettato con i principi summenzionati. Nelle zone di pericolo occorre allegare una perizia con la valutazione dei rischi e l'elencazione di adeguate misure di prevenzione.

Qualora ci fossero monumenti storici particolari (dipinti o altro) deve esserne fatta segnalazione al momento dell'inoltro della domanda di costruzione.

## **Art. 23 Area forestale**

1. L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali, federale e cantonale vigente, e in particolare alla Legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991 (LFo), relativa Ordinanza d'applicazione, Legge cantonale sulle foreste del 21 aprile 1998 (LCFo) e Regolamento della Legge cantonale sulle foreste del 22 ottobre 2002 (RLCFo).
2. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo, fatta eccezione per il margine della foresta a contatto con le zone edificabili, approvato con decisione governativa no. 1831 il 24 aprile 2001, iscritto nel Piano delle zone e del paesaggio con un tratteggio specifico, che ha valore vincolante ai sensi dell'art. 10 cpv. 2 LFo.
3. Il permesso di dissodamento non modifica l'azzonamento previsto dai piani di utilizzazione.
4. 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 automaticamente alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo diverse disposizioni dell'autorità di pianificazione.

- Art. 24 Zona agricola**
1. Le zone agricole servono a garantire a lungo termine la base dell'approvvigionamento alimentare, a salvaguardare il paesaggio e lo spazio per lo svago o ad assicurare la compensazione ecologica; devono essere tenute per quanto possibile libere da costruzioni, in sintonia con le loro differenti funzioni ai sensi dell'art. 68 LALPT.
  2. Le eccezioni, in particolare il rinnovo, la trasformazione, la ricostruzione di edifici esistenti, sono ammesse in conformità all'art. 24 della Legge Federale sulla Pianificazione del Territorio (LPT), alla OPT e al diritto cantonale d'applicazione unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
  3. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
  4. Grado di sensibilità III.
- Art. 25 Zone di protezione delle acque sotterranee**
1. Le zone di protezione delle acque sotterranee rappresentate nel Piano del paesaggio si suddividono in:
    - a) Zona di captazione (zona S1);
    - b) Zona di protezione adiacente (zona S2);
    - c) Zona di protezione distante (zona S3).
  2. Le misure di protezione relative sono definite dalla legislazione federale e cantonale vigente in materia, nonché dalle corrispondenti normative d'applicazione.  
Ulteriori prescrizioni di tutela dovranno essere definite da uno specifico Regolamento comunale.
- Art. 26 Zone soggette a pericoli naturali**
1. All'interno della zona edificabile e immediate vicinanze, sono state accertate zone soggette a pericolo di caduta sassi-crollo di roccia, delimitate in dettaglio nei Piani approvati dal CdS il 30 gennaio 2001 e nei successivi aggiornamenti, e zone soggette a pericolo di alluvionamento-flusso di detrito.
  2. Nelle zone soggette a pericolo elevato e medio di caduta sassi-crolli di roccia, per le quali è stato avviato un progetto di premunizione, valgono le disposizioni contenute nella specifica zona di pianificazione.
  3. Nelle zone soggette a pericolo basso e residuo (post-intervento) di caduta sassi - crollo di roccia, nuove costruzioni, cambiamenti di destinazione, ampliamenti e trasformazioni sono autorizzati a condizione di adottare accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre il più possibile la vulnerabilità (per esempio: limitazione delle aperture lato monte; rinforzo muri rivolti verso il pendio, rinuncia a locali ad alta abitabilità lato monte, disposizione nuove costruzioni con lato maggiore in direzione della pendenza del versante, ecc.).

4. Nelle zone soggette a pericolo basso e residuo di alluvionamento-flusso di detrito, nuove costruzioni, cambiamenti di destinazione, ampliamenti e trasformazioni, sono autorizzati a condizione di adottare accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre il più possibile la vulnerabilità (per esempio: le aperture dei locali esposti devono essere limitate e comunque dotate di una chiusura ermetica, rinforzo dei muri esterni, adeguate fondazioni per fronteggiare il fenomeno del "galleggiamento" dovuto all'innalzamento della falda, misure di sicurezza per le cisterne di combustibile, erezione di terrapieni, muretti, manufatti di deviazione, tenendo conto della situazione territoriale dell'edificio, ecc.). Le diverse soluzioni tecniche adottate dovranno essere esplicitate e descritte in maniera sufficientemente esaustiva in una relazione tecnica, all'atto della presentazione della domanda di costruzione.
- 4 bis Nelle zone soggette a pericolo residuo di alluvionamento del fiume Ticino, nuove costruzioni di oggetti speciali (impianti di produzione o depositi di sostanze chimiche o biologiche, discariche, centrali di distribuzione o di produzione con un parco macchine di particolare valore, ...) o sensibili (ospedali, scuole, case per anziani, ...) sono autorizzate a condizione di adottare accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre il più possibile la vulnerabilità. Le soluzioni tecniche adottate dovranno essere elaborate in funzione dell'intensità del fenomeno in caso di evento estremo (altezza e velocità di scorrimento dell'acqua; dati ottenuti dall'Ufficio dei corsi d'acqua) e dovranno essere esplicitate e descritte in maniera sufficientemente esaustiva in una relazione tecnica, all'atto della presentazione della domanda di costruzione.
5. All'interno delle zone di pericolo fuori zona edificabile qualsiasi intervento edilizio è vincolato al preavviso della competente autorità cantonale che può, all'occorrenza, richiedere una perizia tecnica atta a definire in dettaglio l'entità del pericolo e ad indicare le eventuali misure di protezione.
- Art. 27 Zone di protezione generale della natura e del paesaggio ZPNP**
1. La zona di protezione generale della natura e del paesaggio (ZPNP) comprende le aree di particolare valore naturalistico e paesaggistico (LCPN art. 12) del territorio montano del Comune di Bellinzona.
2. Ogni intervento deve essere subordinato al rispetto delle peculiarità naturalistiche e dell'armonia paesaggistica presenti nel territorio protetto.
3. Sono ammessi e incentivati interventi di gestione, manutenzione o ripristino aventi lo scopo di conservare e valorizzare la qualità dei biotopi presenti, nonché di salvaguardare o aumentare le possibilità di sopravvivenza degli animali e dei vegetali che vi abitano, in particolare delle specie protette o iscritte nelle Liste Rosse.

4. Per la zona di protezione generale della natura e del paesaggio valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- Sono vietate importanti modifiche della morfologia del terreno e dei corsi d'acqua, nonché la limitazione o la modifica della loro dinamica alluvionale e della vegetazione delle rive;
  - Nuove costruzioni e impianti sono ammessi solo se sono necessari per l'attività consentita nelle zone specifiche e se conformi alle finalità delle stesse;
  - I contenuti naturalistici, le strutture e i biotopi, come pure i passaggi ecologici sono protetti;
  - La gestione dell'area forestale è soggetta alla legislazione forestale e in particolare ai contenuti del Piano forestale cantonale approvato dal Consiglio di Stato o di un eventuale Piano di gestione.
  - È vietata l'immissione di specie che sono estranee all'ambiente.
5. L'utilizzazione del territorio della NPNP per gli interessi legati allo svago può essere unicamente di tipo estensivo.
- Art. 28 Zone di protezione della natura ZPN**
1. La zona di protezione della natura comprende le aree di particolare interesse e valore naturalistico, effettivo o potenziale, indicate nel Piano del paesaggio (LCPN art. 12); i suoi contenuti sono integralmente protetti.
- La zona di protezione della natura del Comune di Bellinzona è la seguente:  
ZPN: Ambito fluviale del Ticino.
2. Per la zona di protezione della natura valgono le seguenti prescrizioni:
- Nella zona di protezione sono ammesse solo le attività di manutenzione e gli interventi di gestione e ripristino compatibili con le esigenze di protezione che contribuiscono a mantenere e promuovere l'esistenza di ambienti diversificati e ben strutturati e che hanno lo scopo di salvaguardare o favorire la presenza di specie vegetali, fungine o animali protette mediante la conservazione di spazi vitali sufficienti.
  - La gestione del bosco, qualora necessaria, deve essere effettuata secondo criteri ecologici e promuovere la conservazione di una struttura differenziata e di margini boschivi naturali. Le attività di manutenzione dei sentieri sono ammesse.
  - Sono vietati in particolare
    - limitazioni o modifiche della dinamica alluvionale e della vegetazione delle rive e modifiche della morfologia del terreno (salvo interventi di ripristino della dinamica naturale del corso d'acqua);
    - qualsiasi intervento che possa pregiudicare l'immagine del paesaggio;
    - deposito di materiali di ogni genere;
    - introduzione di specie esotiche;
    - nuove costruzioni e impianti.
  - L'accesso motorizzato è autorizzato solamente per i lavori di manutenzione, gestione e ripristino.
  - È permessa la manutenzione degli impianti di svago esistenti.
- Art. 29 Zone di protezione paesaggistica ZPP**
1. Le zone di protezione del paesaggio (ZPP) comprendono le aree di particolare valore paesaggistico (LCPN art. 12).
- Le zone di protezione del paesaggio a Bellinzona sono le seguenti:
- ZPP1: Comparto collinare di Carasso;
  - ZPP2: Comparto collinare di Artore, Daro e Ravecchia;

2. Ogni intervento deve essere effettuato nel rispetto delle caratteristiche proprie e dell'armonia presenti nel territorio protetto.
3. Per le zone di protezione del paesaggio valgono le seguenti prescrizioni:
- a) Importanti modifiche della morfologia del terreno andranno valutate per quanto riguarda il rispetto delle peculiarità paesaggistiche;
  - b) La gestione delle aree agricole e viticole deve essere, nel limite del possibile, estensiva;
  - c) I fabbricati residenziali o adibiti all'agricoltura o all'allevamento esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme possono essere mantenuti e riparati. Sono ammessi interventi di ampliamento non sostanziali, se giustificati da comprovate esigenze tecniche;
  - d) Le eccezioni in conformità all'art. 24 della LPT (edifici e impianti fuori zona edificabile) sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi e alle esigenze della gestione del territorio;
  - e) I contenuti naturali, le strutture e i biotopi, come pure i passaggi ecologici sono protetti; la raccolta di specie iscritte nelle Liste Rosse o protette è vietata;
  - f) Il Municipio può provvedere, con opportune misure, al mantenimento della gestione delle superfici aperte, per contrastare il progressivo abbandono della loro gestione e il rimboschimento;
  - g) La gestione delle aree forestali deve avvenire con criteri ecologici e promuovere la conservazione di una struttura differenziata e di margini boschivi naturali.
- Art. 30 Elementi naturali protetti**
1. Sono considerati elementi naturali protetti gli oggetti e gli ambienti emergenti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico indicati nel Piano del paesaggio. In particolare:
- a) I corsi d'acqua, le loro rive, tutte le zone umide e le sorgenti;
  - b) Le siepi, i boschetti;
  - c) I prati secchi d'importanza regionale;
  - d) Gli affioramenti rocciosi e le sassaie;
  - e) I rifugi di chiroterri;
  - f) I muri a secco.
2. Per gli elementi naturali segnalati è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico presente. Deroghe possono essere autorizzate dal Municipio, subordinate a una loro sostituzione confacente ai sensi della LPN (art. 18ter) e sentite le autorità cantonali competenti.
3. Normative particolari:
- a) È vietato qualsiasi intervento che possa alterare le caratteristiche naturali dei corsi d'acqua e delle loro rive. Gli eventuali interventi di manutenzione e consolidamento (alveo, rive) dovranno essere effettuati, nel limite del possibile, secondo i criteri dell'ingegneria naturalistica;
  - b) Lungo i margini delle siepi e dei boschetti protetti deve essere osservata una fascia di rispetto di almeno 5 m. La manutenzione delle siepi deve limitarsi a un decespugliamento periodico (ogni 5-10 anni);

- c) I prati secchi d'importanza regionale vanno gestiti in maniera estensiva con uno sfalcio dopo il 1° di luglio; è inoltre vietata qualsiasi forma di concimazione;
- d) Le colonie di pipistrelli vanno preservate e, laddove necessario, favorite. Interventi di manutenzione degli stabili potranno avvenire nel rispetto delle colonie presenti;
- e) I muri a secco sono implicitamente protetti dalla LPN essendo il luogo in cui vivono certe specie di animali protetti (rettili).
- Art. 31 Siti e paesaggi pittoreschi**
1. I siti e i paesaggi pittoreschi sono zone di protezione secondo il Decreto legislativo sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio del 16 gennaio 1940 (DLBN) e del relativo Regolamento d'applicazione del 22 gennaio 1974 (RADLBN). I siti e i paesaggi pittoreschi di Bellinzona sono stati approvati dal CdS il 16 ottobre 2001.
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.
- Art. 32 Protezione degli alberi singoli e dei parchi**
1. In conformità all'art. 29 cpv. 2 lett. d LALPT, il PR segnala tramite il Piano del paesaggio gli alberi singoli e i parchi che concorrono a formare la bellezza e la caratteristica del paesaggio. Essendo soggetti a protezione, essi devono essere mantenuti.
2. Di principio è vietato l'abbattimento, la capitozzatura o il danneggiamento degli alberi singoli protetti e degli alberi facenti parte dei parchi.
3. Le deroghe possono essere concesse dal Municipio se il richiedente comprova l'esistenza di gravi motivi preponderanti rispetto all'interesse del mantenimento degli alberi singoli protetti e degli alberi facenti parte dei parchi. In caso di deroghe, la sostituzione deve avvenire secondo le seguenti modalità:
- a) Nel caso del taglio di un albero singolo protetto va prevista una sostituzione in loco con un individuo della stessa specie. Il nuovo albero mantiene il carattere di albero singolo protetto. Se la sostituzione in loco non è possibile, essa può eccezionalmente effettuarsi in un'altra zona analoga del territorio comunale su indicazione dell'Autorità comunale competente. Quale ultima possibilità, il Comune può riscuotere una tassa di sostituzione destinata al finanziamento di provvedimenti per la conservazione di alberi singoli protetti.
- b) Nel caso di taglio di alberi facenti parte di un parco, il Municipio decide sull'opportunità e sulle modalità di taglio e/o di sostituzione, nel senso di mantenere il concetto di parco nel suo complesso e gli alberi di maggiore pregio ivi contenuti.
4. Qualsiasi intervento di manutenzione sugli alberi singoli protetti e sugli alberi facenti parte di parchi deve essere segnalato al Municipio ed affidato a personale specializzato.
- Art. 33 Punti di vista panoramici e tratte panoramiche**
1. I punti di vista panoramici e le tratte panoramiche indicate sul piano del paesaggio comportano un settore di protezione.

a. Punti di vista panoramici

Ubicazione dei punti di vista e relative viste da garantire:

1. via Pian Laghetto  
Frazione di Carasso
2. Via alla Predella  
Zona Ponte Torretta
3. Via alla Predella  
Castel Grande e zona sud di Bellinzona
4. Via ai Ronchi  
Castel Grande e murata alla Torretta e chiesa di Artore
5. Via Sasso Corbaro, incrocio con via Ferrini  
Chiesa di Artore e vista sul fondo valle da Galbisio al ponte della Torretta
6. Via Ospedale  
Castel Grande, castello Montebello con murata
7. Viale Officina  
Scorcio su Castel Grande da garantire nell'ambito dell'elaborazione del PP2
8. Via Galbisio  
all'altezza dell'incrocio sud su via Campagna vista sui tre Castelli
9. Via Lepori / ponte per Carasso  
vista sui tre Castelli e sulla chiesa di Artore
10. Collina di Carasso  
Vista sulla città e Castelli
11. Collina di Carasso  
Vista sulla città e Castelli

b. Strade panoramiche

A valle delle strade panoramiche non è ammessa la contiguità, quando il colmo delle costruzioni principali o accessorie a valle oltrepassa, anche parzialmente, la quota della strada panoramica.

La distanza minima tra edifici, sopra la quota della strada panoramica, deve essere almeno di 6.00 ml (distanze da confine).

Le strade panoramiche riguardano le seguenti tratte:

- A via Predella
- B via ai Ronchi
- C via delle Vigne
- D via Malmera

**Art. 34 Beni culturali**

- 1) Istituzione della protezione
  - a) Sono considerati beni culturali di interesse cantonale ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:
    1. Chiesa Collegiata dei SS. Pietro, Paolo e Stefano, fmn 1265
    2. Oratorio di S. Marta, fmn 1406
    3. Oratorio del Corpus Domini, fmn 1285
    4. Chiesa di San Biagio, fmn 798
    5. Chiesa e convento di S. Maria delle Grazie, fmn 860 e 861
    6. Chiesa e convento del Sacro Cuore, fmn 2904
    7. Chiesa di San Giovanni, fmn 1180
    8. Chiesa di San Rocco, fmn 1318
    9. Castel Grande, fmn 1036
    10. Castello di Montebello, fmn 994
    11. Castello di Sasso Corbaro, fmn 5288
    12. Mura cittadine e Murata, fmn 992, 994, 999, 1027, 1212, 1311, 1329, 1335, 1337, 1367, 1463, 2626, 4918, 6265, 1036, 4239, 4972, 6102
    13. Bagno pubblico, fmn 156
    14. Ex Ginnasio cantonale, fmn 4012
    15. Casa Rotalinti, fmn 1805
    16. Palazzo Comunale, fmn 1329
    17. Banca Società Bancaria Ticinese, fmn 1280
    18. Teatro Sociale, fmn 1353
    19. Palazzo ex Ginevrina, fmn 1174
    20. Palazzo Banca Raiffeisen Bellinzonese, fmn 967
    21. Casa Sacchi, fmn 1378
    22. Casa Sacchi, già Molo, fmn 1373
    23. Facciata della Casa Rossa, fmn 4735
    24. Casa Patriziale (Carasso), fmn 3334
    25. Casa d'appartamenti, fmn 533
    26. Casa d'appartamenti, fmn 4708, 4709, 4710
    27. Casa d'appartamenti, fmn 396
      - Portici che circondano Piazza Nosetto, fmn 1223, 1224, 1225, 1226
      - Facciata con portale dell'antica casa Chicherio, fmn 1229
      - Elementi dell'antica casa Bruni, fmn 4737
      - Soffitto ligneo con stemma dei Rusca e dei Pusterla e capitello con stemma dei Rusca, fmn 1349
      - Portale con stemma dei Molo, fmn 5951
      - Portale con stemma del casato dei Rusconi, fmn 1221
      - Portale con stemma dei Chicherio, fmn 1330
      - Portale con stemma del casato Zezi, fmn 1237
      - Portale dell'antica sede dei Benedettini, fmn 1250

- Portale con stemma dei Soceno, fmn 1236
- Affresco raffigurante la Madonna col Bambino tra i Santi Rocco e Sebastiano, fmn 1585
- Balcone, fmn 1366
- Balcone dell'antica casa Leopoldo Chicherio, fmn 2974
- Tre balconi dell'antica casa Gabuzzi, fmn 1227
- Due balconi dell'antica casa dell'arciprete Chicherio, fmn 1283
- Balcone dell'antico albergo dell'Angelo, fmn 1334
- Capitello con stemma dei Pusterla e camino con stemma dei Magoria-Molo, fmn 1284
- Capitello con stemma dei Cusa, fmn 1362
- Quattro colonne con capitelli, fmn 795
- Tre capitelli dell'antica casa Ghiringhelli, fmn 1283
- Colonne e due capitelli, fmn 6394?
- Colonna e quattro capitelli dell'antica casa Muggiasca, fmn 1348
- Insegna in ferro battuto dell'Antico Albergo della Cervia, fmn 4737

b) Sono considerati beni culturali di interesse locale:

1. Scuola commercio, fmn 975
2. Pretorio, fmn 975
3. Chiesa Evangelica, fmn 979
4. Palazzo Grassi & Co, fmn 970
5. Villa Curti, fmn 5966
6. Villa Bobbià, fmn 981
7. Villa Bonetti, via E. Motta, fmn 937
8. Scuole sud, fmn 984
9. Palazzo Casagrande, fmn 2686
10. Antico Ospedale di S. Giovanni, fmn 797
11. Villa dei Cedri, fmn 2701
12. Villa Losanna, fmn 1497
13. Scuole nord, fmn 4589
14. Chiesa di Artore, fmn 5224
15. Chiesa e casa parrocchiale di Daro, fmn 2175
16. Chiesa di Carasso, fmn 8152
17. Palazzo delle Orsoline, fmn 962
18. Chiesa della Madonna della Neve con via Crucis, fmn 1858
19. Chiesa della Madonna di Rè, fmn 527
20. Vecchio ponte della Torretta (resti), fmn 89
21. Chiesa di Prada fmn 7407, (v. piano del paesaggio, comparto montano - 1:10'000)
22. Complesso case monofamigliari con giardini, anni 1920-1925, via G. Motta, fmn 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633

2) Effetti della protezione

- a) Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.
- b) Per il resto sono applicabili i disposti della LBC 1997.

**Art. 35 Perimetri di rispetto**

In particolare, per i perimetri di rispetto istituiti valgono i seguenti obiettivi e criteri d'intervento:

- **PERIMETRO DI RISPETTO PER IL NUCLEO STORICO DI BELLINZONA**

**Obiettivi**

Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze dei beni culturali protetti, localizzati in tutta l'area del nucleo storico cittadino e per lo più d'ampio impatto paesaggistico: tra di essi ricordiamo i tre castelli, la cinta muraria medievale, la Murata, la chiesa collegiata, la chiesa di San Giovanni, la chiesa di San Rocco. L'obiettivo principale del perimetro nella parte collinare è quello di conservare l'isolamento e il carattere emergente dei monumenti che ancora oggi spiccano, per la loro imponenza, nel paesaggio (Castelli, Murata). Per contro nel comparto edificato si vuole conservare, ove possibile, una corretta relazione tra il tessuto urbano e i singoli monumenti; più precisamente occorre preservare il contesto architettonico tradizionale in cui sono inseriti i beni culturali. Particolare attenzione sarà data alle modifiche dovute alle necessità tecnologiche e funzionali odierne: in linea di principio tali inserimenti non dovranno contrastare con il carattere del bene culturale posto nelle immediate vicinanze.

**Estensione**

L'estensione del perimetro di rispetto è normalmente stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con il bene culturale tutelato. In questo caso per la conservazione del carattere del sito e dei singoli monumenti il perimetro è stato calibrato sugli obiettivi sopra indicati, inglobando una larga fascia collinare delimitata a sud dal corso del Dragonato, a nord da una linea che taglia il pendio quasi perpendicolarmente; sul piano il perimetro si è limitato ad includere il centro storico medievale, come pure, verso il fiume Ticino, i quartieri ottocenteschi, novecenteschi e di recente creazione che hanno una diretta relazione spaziale con le emergenze monumentali summenzionate.

**Criteri d'applicazione**

Le modifiche architettoniche e del territorio (spazi liberi sulla collina; tessuto edilizio nel centro storico) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi all'aspetto monumentale dei beni culturali protetti. Nell'area collinare occorrerà prestare particolare attenzione alla sistemazione del territorio per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi liberi, dei posteggi e delle vie di accesso ai complessi monumentali. Nelle aree comprese nel nucleo storico occorrerà intervenire conservando, ove ancora esiste, la strutturazione architettonica tradizionale, rinunciando a interventi troppo invasivi. Si auspica l'utilizzazione di intonaci e tinte cromatiche tradizionali. Laddove manchi la sostanza storica, è possibile l'utilizzazione del linguaggio architettonico contemporaneo, se ben finalizzato e rapportato con i beni culturali adiacenti. L'arredo urbano e la pavimentazione dovranno essere consoni al carattere dei monumenti protetti. Nelle aree di nuova edificazione è auspicabile l'utilizzazione di un linguaggio architettonico di buona qualità con volumi semplici.

- **PERIMETRO DI RISPETTO PER LA CHIESA DI SAN BIAGIO E CHIESA E IL CONVENTO DI SANTA MARIA DELLE GRAZIE**

**Obiettivi**

Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze dei due beni culturali protetti, che per certi aspetti hanno una situazione urbanistica analoga: infatti sia la chiesa parrocchiale di San Biagio sia la chiesa e il convento di Santa Maria delle Grazie sono monumenti relativamente isolati rispetto al tessuto urbano circostante e, nella loro semplicità, godono di una certa preminenza. Gli obiettivi del perimetro, nel caso specifico, sono quelli di conservare le relazioni volumetriche che esistono tra il tessuto urbano e i beni culturali protetti.

La chiesa di San Biagio, con il suo sagrato e la facciata dipinta, spicca su una piazza di sapore ottocentesco, parchi pubblici e giardini, edifici privati e pubblici di grandi dimensioni (vecchio ospedale, oratorio, museo di Villa dei Cedri); la chiesa e il convento di Santa Maria delle Grazie emergono sull'ampio vuoto del cimitero e sugli edifici privati che circondano questo vuoto. L'intero comparto è inoltre caratterizzato dalla presenza, per certi versi determinante, della linea ferroviaria ottocentesca. Il perimetro intende quindi conservare un assetto territoriale consolidatosi nel tempo e tutto sommato rispettoso dei monumenti protetti. Particolare attenzione sarà riservata alle modifiche degli spazi di percorrenza e delle aree verdi, che in linea di principio non dovranno contrastare con il carattere del bene culturale.

#### Estensione

L'estensione del perimetro di rispetto è normalmente stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con il bene culturale tutelato. In questo caso per la conservazione del carattere del sito e dei singoli monumenti il perimetro è stato calibrato sugli obiettivi sopra indicati, inglobando la fascia immediatamente a monte della chiesa di San Biagio, per poi includere, verso nord, gli edifici e i parchi che si affacciano sulla piazza e il sagrato. Il perimetro discende in seguito verticalmente verso la ferrovia e la strada cantonale, arrivando a includere gli spazi e gli edifici che interessano il complesso monumentale di Santa Maria delle Grazie; contornato il cimitero, risale verso il parco di Villa dei Cedri, comprendendo anche il vigneto e le case private ad essa adiacenti.

#### Criteri d'applicazione

Le modifiche architettoniche e del territorio (spazi liberi di percorrenza; giardini; tessuto edilizio) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi all'aspetto monumentale dei beni culturali protetti. In particolare occorrerà prestare attenzione alla sistemazione degli spazi liberi, dei parchi (recinzioni), dei giardini, dei posteggi e delle vie di accesso ai complessi monumentali. Per l'edilizia storica adiacente ai due monumenti, ottocentesca e d'inizio Novecento, occorrerà intervenire conservando, ove ancora esista, la strutturazione architettonica tradizionale, rinunciando a interventi troppo invasivi. Negli altri comparti è possibile l'utilizzazione del linguaggio architettonico contemporaneo, di buona qualità, che tenga in debito conto della presenza dei beni culturali protetti. L'arredo urbano e la pavimentazione dovranno essere consoni al carattere dei beni culturali tutelati.

- PERIMETRO DI RISPETTO PER LA CHIESA E IL CONVENTO DEL SACRO CUORE

#### Obiettivi

Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del bene culturale protetto. Il complesso della chiesa e del convento del Sacro Cuore, costituito da massicci edifici in pietra naturale, si distingue dal più modesto tessuto edilizio d'inizio Novecento (villette a due/tre piani, giardini e ortaglie); verso nord-est, in epoca recente, sono sorti edifici abitativi e utilitari di più ampie dimensioni. Obiettivo di questo perimetro è quello di salvaguardare l'emergenza territoriale del complesso monumentale; più precisamente si vuole che non siano inserite nel comparto strutturazioni architettoniche e urbanistiche contrastanti con le peculiarità del complesso protetto.

#### Estensione

L'estensione del perimetro di rispetto è normalmente stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con il bene culturale tutelato. In questo caso il perimetro è stato disegnato inglobando la fascia immediatamente a contatto con il complesso monumentale, includendo gli assi di percorrenza.

#### Criteria d'applicazione

Le modifiche architettoniche e del territorio (spazi liberi di percorrenza; tessuto edilizio) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi all'aspetto monumentale dei beni culturali protetti. In particolare occorrerà prestare attenzione all'inserimento planimetrico dei nuovi volumi edilizi all'interno dei singoli fondi, in modo che l'occupazione sia razionalmente definita rispetto al complesso protetto. Inoltre è auspicabile che la strutturazione e la finitura esterna dei nuovi stabili (colore; materiali) sia compatibile con il bene culturale protetto. È possibile l'utilizzazione di un linguaggio architettonico di buona qualità.

- PERIMETRO DI RISPETTO PER IL BAGNO PUBBLICO E IL GINNASIO CANTONALE

#### Obiettivi

Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze dei due beni culturali protetti, che hanno entrambi un grande impatto urbanistico pur avendo volumetrie relativamente contenute. Gli obiettivi del perimetro, nel caso specifico, sono quelli di conservare il relativo isolamento delle due strutture. Per il bagno pubblico si tratta di preservare la preminenza della passerella, salvaguardando, nel limite del possibile, gli spazi liberi nelle sue vicinanze; per il Ginnasio si tratta di curare la relazione con la strada che lo costeggia a monte, come pure garantire la corretta conservazione dell'ampio spazio libero che lo circonda. Particolare attenzione sarà quindi riservata ai percorsi e agli spazi verdi: in linea di principio eventuali modifiche territoriali o edificazioni non dovranno contrastare con il carattere peculiare e l'assetto urbanistico dei due monumenti protetti.

#### Estensione

L'estensione del perimetro di rispetto è normalmente stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con il bene culturale tutelato. In questo caso per la conservazione del carattere del sito e dei singoli monumenti il perimetro è stato calibrato sugli obiettivi sopra indicati, inglobando la larga fascia racchiusa tra i principali assi di percorrenza.

#### Criteria d'applicazione

Le modifiche del territorio (spazi liberi; assi di percorrenza; giardini; tessuto edilizio) e degli edifici esistenti all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi all'aspetto monumentale dei beni culturali protetti. Le nuove edificazioni, nel loro impianto, dovranno tenere in debita considerazione le peculiarità volumetriche e spaziali degli beni culturali tutelati. In particolare occorrerà prestare attenzione alla sistemazione e alla finitura degli spazi liberi, dei giardini, dei posteggi e delle vie di accesso ai complessi monumentali (alberature). È auspicabile l'utilizzazione di un linguaggio architettonico di buona qualità. L'arredo urbano e la pavimentazione dovranno essere consoni al carattere dei beni culturali protetti.

- PERIMETRO DI RISPETTO PER LA CASA PATRIZIALE DI CARASSO (FMN 3334)

#### Obiettivi

Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del bene culturale protetto, che ha un notevole impatto paesaggistico per il volume e per la sua tipologia. Nel caso specifico, l'obiettivo del perimetro è quello di conservare il relativo isolamento dell'edificio, salvaguardando le sue relazioni con gli edifici e i giardini adiacenti. In subordine si tratta di garantire che le nuove edificazioni non contrastino, per tipologia e strutturazione architettonica, con le peculiarità del bene culturale protetto (parallelepipedo su pilastri; vetrate al PT; balconate; struttura cemento armato).

### Estensione

L'estensione del perimetro di rispetto è normalmente stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con il bene culturale tutelato. In questo caso per la conservazione del carattere del sito e del bene culturale è stata inglobata non solamente l'area limitrofa, compresa tra la strada cantonale e le vie interne alla frazione, ma anche un tratto del pendio retrostante (cimitero; chiesa) che costituisce il naturale fondale in cui si inserisce il bene culturale.

### Criteri d'applicazione

Le modifiche del territorio (spazi liberi; assi di percorrenza; giardini; tessuto edilizio) e degli edifici esistenti all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi all'aspetto monumentale del bene culturale protetto. Le nuove edificazioni, nel loro impianto, dovranno tenere in debita considerazione le peculiarità volumetriche e spaziali dell'edificio tutelato: in particolare occorrerà prestare attenzione all'impianto volumetrico dei nuovi edifici e alla sistemazione alla finitura degli spazi liberi (giardini). È auspicabile l'utilizzazione di un linguaggio architettonico di buona qualità. L'arredo urbano e la pavimentazione dovranno essere consoni al carattere del bene culturale protetto.

- PERIMETRO DI RISPETTO PER LA CASA D'APPARTAMENTI (FMN 533)

#### Obiettivi

Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del bene culturale protetto, che ha un notevole impatto urbanistico per il suo impianto e per l'articolazione delle facciate. Nel caso specifico, l'obiettivo del perimetro è quello di garantire che le nuove edificazioni che sorgeranno nelle adiacenze non contrastino, per tipologia e strutturazione architettonica, con le peculiarità dell'edificio protetto.

### Estensione

L'estensione del perimetro di rispetto è normalmente stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con il bene culturale tutelato. In questo caso per la conservazione del carattere del sito e del bene culturale è stata inglobata non solamente l'area limitrofa, urbanisticamente piuttosto disorganica, costituita da edifici dell'inizio del Novecento, d'epoca più recente e da spazi verdi residui.

### Criteri d'applicazione

Le modifiche del territorio (edifici; assi di percorrenza; giardini) e degli edifici esistenti all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi all'aspetto monumentale del bene culturale protetto. Le nuove costruzioni, nel loro impianto, dovranno tenere in debita considerazione le peculiarità volumetriche e spaziali dell'edificio tutelato: in particolare occorrerà prestare attenzione all'impianto volumetrico dei nuovi edifici e alla sistemazione alla finitura delle facciate. È auspicabile l'utilizzazione di un linguaggio architettonico di buona qualità. L'arredo urbano e la pavimentazione dovranno essere consoni al carattere del bene culturale protetto.

- PERIMETRO DI RISPETTO PER LE CASE D'APPARTAMENTI (FMN 4708, 4709, 4710 E 396)

#### Obiettivi

Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze dei due beni culturali protetti, che hanno un notevole impatto urbanistico e paesaggistico per il volume e per l'impianto urbanistico. Nel caso specifico, l'obiettivo del perimetro è quello di garantire che le nuove edificazioni che sorgeranno nelle vicinanze non contrastino, per tipologia e strutturazione architettonica, con le peculiarità degli edifici protetti (parallelepipedo; vetrate; balconi; struttura cemento armato).

In subordine occorrerà vegliare perché gli interventi su giardini, accessi ai garage e recinzioni siano compatibili, per qualità e impatto, con la struttura degli edifici.

#### Estensione

L'estensione del perimetro di rispetto è normalmente stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con il bene culturale tutelato. In questo caso per la conservazione del carattere del sito e del bene culturale è stata inglobata l'area limitrofa, costituita da una masseria ottocentesca, da edifici d'epoca contemporanea, da ortaglie, da giardini e da spazi ancora liberi.

#### Criteri d'applicazione

Le modifiche del territorio (spazi adiacenti; assi di percorrenza; giardini) e degli edifici esistenti all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi all'aspetto monumentale dei beni culturali protetti. Le nuove edificazioni dovranno tenere in debita considerazione le peculiarità volumetriche e spaziali dell'edificio tutelato: in particolare occorrerà prestare attenzione all'impianto volumetrico delle nuove costruzioni e alla sistemazione e finitura degli spazi liberi (giardini). È auspicabile l'utilizzazione di un linguaggio architettonico di buona qualità. L'arredo urbano e la pavimentazione dovranno essere consoni al carattere dei beni culturali protetti.

#### **Art. 36 Beni archeologici**

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 (artt. 1-3).

Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC 1997 art. 15, cap. 1).

Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC 1997 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 1997 art. 15, cap. 3).

#### **Art. 36 bis Zone di interesse archeologico**

Le zone di interesse archeologico denominate:

- Nucleo storico cittadino (comprendente il nucleo storico, Castel Grande, la Murata, il Castello di Montebello, il quartiere di San Giovanni, la chiesa di San Biagio, il vecchio ospedale e l'antica chiesa degli Eremitani).
- Castello di Sasso Corbaro
- Carasso - Lusanico
- Prada (S. Girolamo)
- Galbisio
- Carasso-Saleggi
- San Paolo (adiacenze)

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 riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico".

L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

**Art. 37 Manutenzione dei terreni, depositi**

1. E' vietato il deposito di materiali su fondi aperti.
2. Per i terreni non edificati inseriti nelle aree previste come edificabili dal piano regolatore, il proprietario dovrà procedere alla relativa manutenzione.
3. In caso di inadempienza il Municipio può intervenire provvedendo alla manutenzione del fondo e addebitando la spesa al responsabile.

**Art. 37bis Sanzioni**

L'inosservanza delle prescrizioni relative alle zone e agli elementi d'interesse naturalistico o paesaggistico inseriti nel Piano del paesaggio viene punita con una multa. L'importo viene deciso dall'Autorità comunale in base alla gravità dell'inosservanza.

**Art. 37ter Sorveglianza**

Lo stato delle zone e degli elementi d'interesse naturalistico o paesaggistico è regolarmente sorvegliato dall'Autorità comunale, la quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione o rivalorizzazione qualora fossero necessari. Per ogni intervento deve essere richiesto il preavviso dell'Autorità cantonale competente.

**B) Piano delle zone**

- Art. 38 Finalità, componenti e azzonamento**
1. Il Piano delle zone stabilisce le possibilità d'utilizzazione del territorio edificabile e ne precisa i vincoli edificatori.
  2. Il Piano delle zone è composto dai seguenti documenti:
    - piano delle zone in scala 1:2000
    - piano dei gradi di sensibilità ai rumori in scala 1:5000
  3. Il territorio edificabile comunale è suddiviso nelle seguenti zone:
 

- Zona urbana centrale	UC
- Centro Storico	CS
- zona nucleo	NV
- zona nucleo di tamponamento	NT
- zona intensiva speciale	A
- zona intensiva	B
- zona residenziale semi intensiva	C
- zona residenziale semi estensiva	D
- zona residenziale estensiva	E
- zona residenziale estensiva speciale	F
- zona soggetta a Piano Particolareggiato	PP
- Centro di Quartiere	CQ
- Comparto speciale	Csp
- zona artigianale	Ar
- zona per edifici e attrezzature pubbliche	EP-AP
  4. Il Municipio può concedere delle deroghe alle altezze minime nei seguenti casi:
    - a) per la completazione di comparti già edificati con tipologia uniforme;
    - b) per i casi in cui vi fosse la manifesta impossibilità di un intervento edilizio rispettando dette altezze minime.
- Art. 39 Zona urbana centrale (UC)**
1. Prescrizioni generali
    - La zona urbana centrale è destinata all'abitazione, alle attività alberghiere, amministrative e commerciali e alle piccole attività artigianali a condizione che s'inseriscano nell'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico. Devono essere rispettate le linee di edificazione specificate sul piano delle zone. Lungo l'asse stradale principale, dove è prevista una linea di costruzione, vige l'obbligo di contiguità sullo stesso fondo, mentre è ammesso tra fondi diversi.
    - Grado di sensibilità al rumore GdS = II. Il rispetto del GdS deve essere dimostrato tramite una perizia fonica al momento della domanda di costruzione.

2. La zona urbana centrale è suddivisa in:
- a) Zona urbana centrale 1 (UC1)  
Si estende lungo l'asse stradale di via S. Gottardo da Molinazzo all'incrocio con viale S. Franscini.  
Limiti edificatori sono i seguenti, salvo diverse disposizioni indicate nei piani di dettaglio relativi alle volumetrie vincolate.
- Indice di sfruttamento IS= 1.3
  - Altezza minima ml 13.50
  - Altezza massima ml 17.50
  - Distanze da confine e tra edifici: vale l'art. 6 NAPR
  - Bonus per PQ: IS. = 0.2, superficie minima mq 5'000
- b) Zona urbana centrale 2 (UC2)  
Si estende lungo l'asse stradale di via F. Zorzi dall'incrocio con via Tatti fino al confine con il Comune di Giubiasco.  
Limiti edificatori sono i seguenti:
- Indice di sfruttamento IS= 1.0
  - Altezza minima ml 10.50
  - Altezza massima ml 16.50
  - Distanze da confine e tra edifici: vale l'art. 6 NAPR
  - Bonus per PQ: IS. = 0.2, superficie minima mq 3'500
  - Prescrizione particolare per il fmn 4620: Le modalità per gli accessi stradali e la copertura del fabbisogno di posteggi relative al fondo fmn 4620 sono indicate nell'art. 53 pto 3.3.9.

**Art. 40**    **Centro storico**  
**CS**

Fanno stato le normative del piano regolatore particolareggiato (NAPRPCS).

**Art. 41**    **Zona nucleo**  
**Tradizionale**  
**NV**

1. Sono le parti di tessuto urbano che per le caratteristiche ambientali e per la presenza di parti edilizie risalenti storicamente al passato, sono riconoscibili come facenti parte dei nuclei abitativi che costituiscono gli insediamenti originari. Si tratta dei nuclei di Daro, Artore, Ravecchia, Carasso e di Via Mezzavilla a Carasso (cfr. piani dei nuclei delle frazioni 1:500).
2. Gli interventi edificatori devono salvaguardare e valorizzare la struttura urbanistica e architettonica del nucleo. Sono ammessi interventi di contrapposizione se tali aspetti sono presenti.
3. Il Municipio può concedere la sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione, nuove costruzioni e imporre allineamenti, se ciò permette un miglioramento della struttura urbanistica e della qualità architettonica. L'altezza di riferimento è di ml 11.00 (media delle altezze), fatta eccezione per Via Mezzavilla in cui vale un'altezza di ml 9.00.
4. Per il comparto di Via Mezzavilla valgono le seguenti prescrizioni particolari:
  - sul fronte stradale va realizzata una pavimentazione in duro fino al limite delle costruzioni;
  - vale un vincolo di portico al mappale no. 3516 RFD per creare un accesso in forma coattiva.

5. Ove non siano definite linee d'edificazione, le distanze da osservare sono le seguenti:
  - ml 1.50 verso i confini privati;
  - ml 3.00 verso gli edifici esistenti;
  - nuovi edifici possono sorgere a confine senza apertura dove è permessa la contiguità;
  - interventi su edifici allineati lungo strade, carraie, viottoli pubblici o aperti al pubblico non chiedono distanze verso gli edifici prospicienti e/o situati sul fronte opposto dell'area di transito.
6. Le suddette regole non valgono per le costruzioni accessorie quali pollai, box, legnaie, ecc. non integrati nella struttura principale dell'edificio.
7. Sono ammesse nuove costruzioni, nelle aree libere di contorno alle parti edilizie storiche, solo se esse costituiscono un prolungamento organico del "contesto edificato esistente".  
Per le nuove volumetrie valgono le disposizioni al cpv. 3.
8. Nel nucleo tradizionale, la formazione di autorimesse, depositi e posteggi non é ammessa. Eccezioni sono possibili solo quando non risultano compromesse le caratteristiche ambientali e tipologiche del tessuto edilizio o della viabilità pedonale.
9. Il Municipio può richiedere e/o imporre determinate soluzioni plano-volumetriche e di sistemazione degli spazi esterni privati nell'interesse pubblico.
10. Grado di sensibilità II.

**Art. 42    Zona nucleo di  
tamponamento  
NT**

1. Prescrizioni generali  
In questa zona la destinazione è prevalentemente a carattere commerciale-amministrativa e/o alberghiera (eventuali altri possibili contenuti sono specificati nel paragrafo riguardante il singolo sottocomparto).  
La zona del nucleo di tamponamento è suddivisa in:
2. **Zona NT1a:** Comprende il fronte a nord di Via S. Franscini, ad ovest di via Ghiringhelli ("Sottocorte").  
E' ammessa la destinazione abitativa fino ad un massimo del 40% della SUL complessiva realizzata sui singoli fondi.  
Parametri edificatori
 

- Distanza min. senza aperture	ml 2.00
- Distanza min. con aperture	ml 4.00
- Indice di sfruttamento	IS = 1.5
- Altezza minima	ml 13.50
- Altezza massima	ml 17.50
- Grado di sensibilità al rumore	GdS III.

3. **Zona NT1b:** Comprende il fronte a nord di Via S. Franscini, tra via Jauch e via Lugano

E' ammessa la destinazione abitativa fino ad un massimo del 40% della SUL complessiva realizzata sui singoli fondi.

Parametri edificatori

- Distanza min. senza aperture ml 2.00
- Distanza min. con aperture ml 4.00
- Indice di sfruttamento IS = 1.3
- Altezza minima ml 13.50
- Altezza massima ml 17.50
- Grado di sensibilità al rumore GdS III

4. **Zona NT2:** comprende la zona ovest di Via S. Gottardo a Molinazzo.

Valgono le prescrizioni seguenti:

- superfici abitative ammesse senza limitazione in tutto il sottocomparto
- Indice di sfruttamento IS = 0.8
- Altezza minima ml 10.00
- Altezza massima ml 11.00
- Area verde minima 30%
- Grado di sensibilità al rumore GdS II

5. **Zona NT3:** comprende i mapp. n i. 1184 e 2756 in v. Pellandini - v. C. Molo

E' ammessa la destinazione abitativa fino ad un massimo del 40% della SUL complessiva realizzata sui singoli fondi.

Parametri edificatori

- Distanza min. senza aperture ml 2.00
- Distanza min. con aperture ml 4.00
- Indice di sfruttamento IS = 1.5
- Altezza minima ml 13.50
- Altezza massima ml 17.50
- Grado di sensibilità al rumore GdS III

**Art. 43 Zona intensiva speciale A  
Con sottozone A1, A2, A3**

1. Prescrizioni generali

E' ammessa l'edificazione di costruzioni commerciali, amministrative, residenziali o di carattere alberghiero, nel rispetto delle indicazioni e delle superfici utili lorde minime per genere d'utilizzazione (SUL min.) specificate per le singole sottozone. Sono ammesse attività artigianali non moleste compatibili con i contenuti summenzionati.

2. La parte retrostante del fondo può essere edificata purché sia rispettato l'indice di sfruttamento di zona, computato sull'intero fondo, e siano rispettate le altre prescrizioni.

## Sottozona A1

I limiti edificatori sono i seguenti:

- Linee d'edificazione specificate dal piano;
  - Superfici abitative ammesse nella misura di ca. 1/5 della SUL complessiva realizzata sui singoli fondi;
  - Indice di sfruttamento IS = 1.3
  - Altezza minima ml 13.50
  - Altezza massima ml 17.50
  - Distanza min. senza aperture ml 2.00
  - Distanza min. con aperture ml 4.00
  - Distanza tra edifici verso l'altro comparto ml 20.00
  - Bonus per PQ: IS.= 0.3, superficie minima mq 3000
  - Grado di sensibilità al rumore GdS II
- Il rispetto del GdS deve essere dimostrato tramite una perizia fonica al momento della domanda di costruzione.

Prescrizione particolare per il fmn 4616: Per il fmn 4616 l'altezza degli edifici è fissata nella quota massima di 244 m/slm e nella quota minima di 240 m/slm. Le modalità per gli accessi stradali e la copertura del fabbisogno di posteggi sono indicate nell'art. 53 pto 3.3.9

## Sottozona A2

I limiti edificatori sono i seguenti:

- Sono ammessi esclusivamente contenuti abitativi;
- Linee di edificazione specificate dal piano;
- Indice di sfruttamento IS = 1.0
- Altezza minima 240 m.s.l.m.
- Altezza massima 244 m.s.l.m.
- Distanza da confine e tra edifici: vale l'art. 6, ove non specificato dalle linee d'edificazione
- Bonus per PQ IS= 0.2, superficie minima mq 5000
- Grado di sensibilità al rumore GdS II

Il collegamento pedonale lungo il Dragonato dovrà essere potenziato.

## Sottozona A3

I limiti edificatori sono i seguenti:

- Sui fronti affacciatisi su via Ghiringhelli sono ammessi esclusivamente contenuti abitativi;
- Sul fronte affacciatisi su via Zorzi sono ammessi contenuti amministrativi-commerciali;
- Linee di edificazione specificate dal piano;
- Indice di sfruttamento IS = 1.0
- Altezza minima 236 m.s.l.m.
- Altezza massima 240 m. s. l. m.
- Distanza da confine e tra edifici: vale l'art. 6, ove non specificato dalle linee di edificazione;
- Bonus per PQ IS= 0.2, superficie minima mq. 5000
- Grado di sensibilità al rumore GdS II

**Art. 44**    **Zona residenziale  
intensiva  
B**

1.    Prescrizioni generali

1. È ammessa l'edificazione di costruzioni non moleste residenziali, commerciali, artigianali, amministrative e di carattere alberghiero.
2. Grado di sensibilità al rumore GdS II.

2. Prescrizioni edificatorie

I limiti edificatori sono i seguenti, salvo diverse disposizioni indicate nei piani di dettaglio relativi alle volumetrie vincolate

- Linee di edificazione con contiguità ammessa;
- Superfici abitative richieste nella misura di ca. 4/5 della SUL complessiva realizzata sui singoli fondi, salvo nel comparto tra via dei Gaggini, viale Franscini, via B. Luini e via Tatti, dove tale prescrizione è esclusa.
- Indice di sfruttamento IS = 1.00
- Area verde minima 30%
- Altezza minima ml 13.50 (solo per nuovi edifici)
- Altezza massima ml 16.50
- Distanza dal confine e tra edifici: vedi art. 6
- Bonus per PQ IS= 0.2, superficie minima mq 2500.

**Art. 45** **Zona residenziale  
semi-intensiva  
C**

1. Prescrizioni generali

1. È ammessa l'edificazione di costruzioni residenziali con la possibilità d'inserimento di contenuti commerciali e artigianali non molesti, amministrativi e/o di carattere alberghiero, nel rispetto delle superfici utili lorde minime per genere d'utilizzazione (SUL min.) specificate al cpv. 2.

2. Grado di sensibilità al rumore GdS II.

2. Prescrizioni edificatorie

I limiti edificatori sono i seguenti, salvo diverse disposizioni indicate nei piani di dettaglio relativi alle volumetrie vincolate.

I limiti edificatori sono i seguenti:

- Linee d'edificazione specificate dal piano;
- Superfici abitative richieste nella misura di ca. 4/5 della SUL complessiva realizzata sui singoli fondi;
- Indice di sfruttamento IS = 0.8
- Area verde minima 40%
- Altezza massima ml 16.50
- Distanza dal confine e tra edifici: vedi art. 6
- Bonus per PQ: IS= 0.2, superficie minima mq 3500

**Art. 46** **Zona residenziale  
semi-estensiva  
D**

1. Prescrizioni generali

1. E' ammessa esclusivamente l'edificazione di costruzioni residenziali. Il Municipio potrà autorizzare eccezionalmente, se d'interesse pubblico, la creazione di esercizi pubblici di quartiere e servizi di carattere commerciale, amministrativo o di piccolo artigianato non molesto.

2. Grado di sensibilità al rumore GdS II.

2. Prescrizioni edificatorie

I limiti edificatori sono i seguenti:

- Linee d'edificazione specificate dal piano;
- Indice di sfruttamento IS = 0.6
- Area verde minima 45%
- Altezza massima ml 10.50
- Distanza dal confine e tra edifici: vedi art. 6
- Bonus per PQ: IS= 0.15, superficie minima mq 3500.

- Art. 47**    **Zona residenziale estensiva E/F**
1.    Prescrizioni generali
1.    E' esclusivamente ammessa l'edificazione di costruzioni residenziali; l'inserimento parziale di contenuti di servizio d'interesse pubblico (ad es. bar o negozietto di quartiere) può essere autorizzato dal Municipio nelle zone di Daro, Artore, Carasso e Galbisio, purché non in contrasto con il carattere residenziale della zona e nella misura massima di ca 1/5 della SUL complessiva del fondo.
2.    Grado di sensibilità al rumore        GdS II.
- Sottozona E**
2.    Prescrizioni edificatorie
- I limiti edificatori sono i seguenti:
- linee d'edificazione specificate dal piano;
  - Indice di sfruttamento                    IS= 0.4
  - per la sottozona E speciale:            IS= 0.5
  - Area verde minima                        50%
  - Altezza massima                            ml 9.00
  - Distanza dal confine e tra edifici: vedi art. 6
  - Bonus per PQ: IS= 0.1, superficie minima mq 3500.
- Sottozona F**
3.    Prescrizioni edificatorie
- I limiti edificatori sono i seguenti:
- Linee d'edificazione specificate dal piano (art. 5 cpv. 4);
  - Indice di sfruttamento                    IS = 0.25
  - Area verde minima                        55%
  - Altezza massima                            ml 9.00
  - Distanza dal confine e tra edifici: vedi art. 6.
- Art. 48**    **Piani Particolareggiati PP**
1.    Nel piano delle zone sono inseriti i seguenti comparti da sviluppare con un Piano particolareggiato:
- PP 1    Comparto Stadio;
- PP 2    Comparto Officine FFS.
2.    I contenuti ammessi sono i seguenti:
- PP1: contenuti prevalentemente abitativi, inoltre superfici commerciali, amministrative e alberghiere per un massimo di ca. 1/9 della SUL complessiva realizzata sui singoli fondi. Nel frattempo sono ammessi interventi di miglioria di piccola entità per le infrastrutture sportive.
- PP2 : fino ad un'eventuale riconversione delle attività, le FFS potranno operare liberamente nell'ambito della loro attuale attività; l'eventuale riconversione, possibile anche a tappe, deve privilegiare funzioni d'interesse pubblico e residenziali, oltre a consentire contenuti commerciali e di servizio confacenti all'ubicazione centrale dell'area rispetto alla Stazione e di supporto e/o complemento funzionale alle attività del Centro Città; sono ammessi contenuti compatibili con la funzione residenziale; devono inoltre essere previste adeguate superfici d'uso pubblico (EAP min. 6000 mq);  
il PP potrà specificare ulteriormente i fabbisogni di destinazione e il rapporto quantitativo fra i contenuti ammessi.
3.    I parametri, i limiti edificatori e i gradi di sensibilità verranno definiti nell'ambito dell'elaborazione dei PP.

4. Prescrizioni transitorie

Salvo per le attività delle Officine FFS, per gli edifici esistenti possono essere autorizzati solo lavori di manutenzione e/o miglioria (esclusa la riedificazione), senza modifica sostanziale delle volumetrie esistenti (max. + 20%).

**Art. 49 Centri di quartiere CQ**

*\* Variante da elaborare a seguito della votazione popolare (giugno 2010)*

Nel piano delle zone sono indicati i comparti da sviluppare con un Piano di quartiere la cui funzione, principalmente abitativa, è legata all'inserimento nel tessuto urbano di due centri di quartiere:

- CQ 1 Zona Semine (mappali N.ri 29p/31/41/3819p);
- \* CQ 2 Zona Pratocarasso

La funzione di questi CQ dovrà essere quella di offrire quei servizi di copertura di fabbisogno di prima necessità (quali sale di riunione, farmacie, negozi alimentari, spazi per la vita sociale ecc.).

Sono pure ammesse destinazioni a carattere amministrativo, commerciale e artigianale compatibili con l'abitazione.

I limiti edificatori sono i seguenti:

- linee d'edificazione specificate dal piano;
- superfici abitative nella misura di almeno 2/3 della SUL complessiva realizzata sui singoli fondi;
- Indice di sfruttamento IS = 0.90 + bonus massimo 0.4;
- Altezza minima ml 13.50
- Altezza massima ml 19.50
- Distanza min. tra edifici sul medesimo fondo ml 4.00, verso altri edifici o fondi vedi art. 6.
- Grado di sensibilità al rumore GdS II
- L'elaborazione del piano di quartiere CQ1 dovrà prevedere un accesso veicolare di servizio di ml 3.0 ai mappali n. 38 e 39 (variante in elaborazione).

Il Municipio valuta l'applicazione variabile del bonus a dipendenza della conformazione del CQ rispetto al fabbisogno del comparto urbano (contenuti d'interesse pubblico messi a disposizione).

**Art. 50 Comparti speciali: San Giovanni(1), Via Vela(2), Ravecchia(3) Csp**1. Principio

Nei Comparti dei Quartieri S. Giovanni (Csp 1), via V. Vela (Csp 2) e Ravecchia (Csp 3) sono da valorizzare i contenuti ambientali esistenti e quegli elementi caratteristici ritenuti vincolanti per la salvaguardia dell'unitarietà qualitativa degli spazi pubblici costruiti e di quelli arredati a verde e per il loro utilizzo.

Non sono ammesse edificazioni di costruzioni principali in contiguità e costruzioni accessorie. Eventuali accessori preesistenti (vedi art. 5 punto 9.1 depositi attrezzi e simili) vanno eliminati in caso di interventi edificatori quali ricostruzioni e nuove costruzioni degli edifici principali.

Grado di sensibilità al rumore GdS II.

2. Prescrizioni edificatorie

2.1. Nelle zone citate, in caso di modifica di destinazione, trasformazione o nuove costruzioni, almeno il 50% della superficie utile lorda sfruttata deve essere destinata all'abitazione.

Non sono ammesse attività commerciali.

Non sono ammesse attività amministrative o di servizio in contrasto con la destinazione residenziale della zona:

- Indice di sfruttamento IS = 1.00
- Altezza massima ml 13.50
- Distanza dal confine e tra edifici: vedi art. 6.

- 2.2. L'ubicazione delle nuove costruzioni dovrà riproporre l'allineamento sulle strade, con il mantenimento o ripristino di elementi delimitanti lo spazio pubblico (muri, inferriate, cancelli, ecc.).
- 2.3. Per ogni proprietà potrà essere concesso solamente un accesso pedonale e uno veicolare non abbinabile nel rispetto dell'obiettivo citato (larghezza massima ml. 3.00 per il veicolare, ml. 1.80 per il pedonale). Eccezioni possono essere concesse in situazioni particolari dove l'esecuzione tecnica di questa prescrizione non è realizzabile.
- 2.4. Le fasce di ogni fondo affaccianti sulla pubblica via devono essere arredate a giardino ad eccezione degli accessi.  
Le pavimentazioni in duro potranno essere pari al massimo al 30% della superficie del fondo.

**Art. 51 Zona artigianale  
Ar**

1. Contenuti ammessi  
Nella zona Ar1 (Carasso) sono ammesse le costruzioni e gli impianti destinati alle attività artigianali e industriali mediamente moleste; nella zona Ar2 (San Paolo) sono inoltre ammessi contenuti amministrativi e commerciali.  
Le aree di deposito all'aperto devono essere strutturate e concentrate in modo razionale.  
Sono ammesse unicamente le abitazioni destinate al personale di sorveglianza.

Grado di sensibilità al rumore GdS III.

2. Parametri edificatori

Sottozona Ar1 (Carasso)

I limiti edificatori sono i seguenti:

- linee d'edificazione, occupazione e altezza massima e alberature specificate dal Piano delle zone e dal "Piano del comparto artigianale di Carasso" in scala 1:500
- le aperture possono essere previste solo sulla facciata nord così come all'interno delle corti tranne per le parti indicate *nello schema allegato in coda alla parte I*. Quest'ultime, così come le facciate esterne sud, est e ovest dovranno essere chiuse oppure vetrate con infissi non apribili. Le aperture per locali sensibili al rumore vanno collocate solo nelle aree indicate dal medesimo allegato.
- Altezza minima ml 10.50
- Altezza massima ml 16.50
- area verde minima 25 %

**Realizzazione**

Il planovolumetrico deve essere realizzato nella sua integrità. Per un'eventuale realizzazione a tappe è necessario verificare con una perizia fonica il rispetto dei valori fonici richiesti dall'OIF.

## Sottozona Ar2 (San Paolo)

I limiti edificatori sono i seguenti:

- linee d'edificazione specificate dal piano
- l'indice di edificabilità si applica alle costruzioni destinate solo ad attività artigianali
- per il calcolo dell'indice di edificabilità devono essere computate anche le eventuali aree di deposito coperte o all'aperto
- l'area verde (vedi art. 5.5) può essere ridotta al massimo di 1/3 per l'uso di parcheggi con superficie arredata a verde (grigliati, ecc.). Inoltre detta area deve essere alberata
- Indice di edificabilità  $IE = 5.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Indice di sfruttamento  $IS = 0.6$  per attività amministrative e commerciali
- Indice di occupazione  $IO = 50\%$
- Area verde minima  $25\%$
- Altezza minima  $\text{ml } 10.50$
- Altezza massima  $\text{ml } 16.50$
- Distanza min. tra edifici  $\text{ml. } 6.00$
- Distanza min. dai confini: vedi art. 6

## C) Piano del traffico

- Art. 52 Finalità e componenti**
1. Il Piano del traffico organizza la rete dei trasporti locali in ambito regionale, al fine di soddisfare i bisogni di spostamento della popolazione in modo sicuro, funzionale, economico e compatibile con l'ambiente.
  2. Il Piano del traffico è composto dai seguenti documenti:
    - piano del traffico in scala 1:2000 (con allegato gli schemi indicativi delle sezioni tipo 1:200);
    - piano indicativo dei percorsi pedonali e/o ciclabili in scala 1:5000;
    - piano indicativo dei trasporti pubblici in scala 1:5000.
- Art. 53 Posteggi**
1. Applicazione  
Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti di destinazione di edifici esistenti, è obbligatorio soddisfare il fabbisogno di posteggi su area privata nei termini specificati di seguito.
  2. Definizioni  
Sono pubblici secondo il presente regolamento i posteggi di uso comune. Come posteggio privato si intende una superficie di proprietà privata sistemata secondo la norma SN 640 290 e SN 640 291 dell'aprile 1982 e utilizzata per i veicoli in sosta.
  3. Fabbisogno e realizzazione di posteggi
    - 3.1 *Principio*  
Per la realizzazione di posteggi occorre calcolare il fabbisogno teorico in base ai parametri stabiliti alla cifra 3.2; il numero di posteggi realizzabile e/o da realizzare è fissato alla cifra 3.3.  
Il numero di posteggi realizzabile è stato definito tenendo conto del carico accettabile sulla rete stradale, dell'impatto ammissibile sull'ambiente e degli aspetti urbanistici.  
Nel caso in cui la formazione del numero di posteggi da realizzare fosse oggettivamente impossibile o pianificatoriamente inopportuna, la differenza va conguagliata con il pagamento del contributo sostitutivo ai sensi della cifra 4.  
Ove il numero di posteggi richiesto non può essere realizzato:
      - per motivi pianificatori o urbanistici codificati nelle presenti normative; oppure:
      - per motivi tecnico-costruttivi o
      - in quanto la loro formazione fosse contraria agli obiettivi del PR, la differenza va conguagliata a seconda dei casi come segue:
        - con la realizzazione di posteggi su altri fondi (cifra 5) o
        - tramite l'ottenimento di un diritto d'uso privativo di posteggi comunali (cifra 6) o
        - con il pagamento di un contributo sostitutivo (cifra 4).
    - 3.2 *Parametri per il calcolo del fabbisogno teorico*  
Il fabbisogno di posteggi necessari per ogni edificio o impianto viene computato come segue:
- 1 gennaio 2006  
Entrata in vigore del  
Regolamento cantonale sui  
posteggi privati (Rcpp).**

- a) per abitazioni: 1 posto auto ogni 100 mq di SUL o frazione eccedente, comunque almeno 1 posto auto per appartamento; per abitazioni monofamiliari è autorizzato un posteggio supplementare;
- b) per uffici, negozi e laboratori: 1 posto auto ogni 50 mq di SUL;
- c) per le attività produttive di tipo artigianale-industriale: 1 posto auto ogni 2 addetti o 500 mc di volume edificato (in base alla norma SIA 416);
- d) per ristoranti, caffè, bar e simili: 1 posto auto ogni 10 mq di SUL;
- e) per alberghi, motel, pensioni e simili: 1 posto auto ogni camera;
- f) per sale da spettacolo: 1 posto auto ogni 15 posti a sedere;
- g) per ospedali e cliniche privati, case di cura e per anziani: 1 posto auto ogni 6 letti e ogni 2 dipendenti.

Se edifici e impianti sono usati per diversi scopi, il computo viene fatto separatamente per ogni tipo d'uso.

Per il calcolo del numero dei posteggi si può tenere conto della complementarità dei contenuti.

Il numero dei posteggi necessari per utilizzazioni qui non specificate (come ospedali pubblici, scuole, infrastrutture sportive, grandi superfici di vendita ai sensi dell'art. 69 LALPT, centri culturali o altri edifici pubblici o d'interesse pubblico) è stabilito caso per caso dal Municipio, tenuto conto degli interessi pubblici e privati implicati; le norme VSS possono servire quale direttiva.

### 3.3 *Realizzazione di posteggi*

Il numero di posteggi prescritto per ogni edificio o impianto è stabilito di seguito secondo le zone di PR. Vanno inoltre considerate a titolo complementare eventuali prescrizioni di zona concernenti i posteggi (cfr. Cap. III.B: prescrizioni particolari - piano delle zone).

Su un fondo possono essere realizzati posteggi privati solo nella misura corrispondente alla realizzazione di edifici e impianti (anche ai sensi del cpv. 5) o ove lo preveda il Piano del traffico.

#### 3.3.1 *Nelle zone CS e NV*

La formazione di posteggi non è consentita dove non è compatibile con i valori ambientali o pianificatori, le caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio o con la viabilità pedonale.

Qualora non vi fosse nessuna delle incompatibilità sopra elencate, la formazione di posteggi è ammessa nella misura massima di 1 posto auto ogni 100 mq di SUL, indipendentemente dai contenuti.

#### 3.3.2 *Nelle zone UC e NT*

Valgono i valori menzionati alla cifra 3.2, tranne per il fondo no. 4620, per il quale si rimanda alla cifra 3.3.9 seguente.

### 3.3.3 *Nelle zone A, B*

Per le destinazioni di tipo residenziale: al massimo 1 posto auto ogni 80 mq di SUL o frazione eccedente, ritenuto quale minimo i valori menzionati alla cifra 3.2.a) (parametri per il calcolo del fabbisogno teorico).

Per le altre destinazioni: il fabbisogno di posteggi da realizzare e realizzabile per ogni edificio o impianto è di 1 posto auto ogni 100 mq di SUL o frazione eccedente indipendentemente dai contenuti, ritenuto almeno 1 posto auto per ogni attività svolta.

Per le destinazioni di tipo alberghiero può essere consentito un massimo di 1 posto auto ogni 2 camere.

Prescrizione particolare per il fondo no. 4616, per il quale si rimanda alla cifra 3.3.9 seguente

### 3.3.4 *Nelle zone E e F*

Il fabbisogno minimo di posteggi da realizzare per ogni edificio o impianto è di 1 posto auto ogni 100 mq di SUL, indipendentemente dai contenuti, ritenuto 1 posto auto per appartamento.

### 3.3.5 *Nella zona PP*

Vale la nota specifica inserita nelle normative che verranno allestite con il PP.

### 3.3.6 *Nella zona CQ, C e D*

a) Per le destinazioni di tipo residenziale: 1 posto auto ogni 80 mq di SUL o frazione eccedente, ritenuto quale minimo i valori menzionati alla cifra 3.2.a) (parametri per il calcolo del fabbisogno teorico);

b) Per uffici, negozi e laboratori: il fabbisogno di posteggi da realizzare e realizzabile per ogni edificio o impianto è di 1 posto auto ogni 60 mq di SUL o frazione eccedente, ritenuto almeno 1 posto auto per ogni attività commerciale-amministrativa;

c) Per ristoranti, caffè, bar e simili: il fabbisogno di posteggi da realizzare e realizzabile per ogni edificio o impianto è di 1 posto auto ogni 20 mq di SUL;

Per le altre destinazioni fanno stato quale limite massimo i parametri prescritti alla cifra 3.2.

### 3.3.7 *Nella zona Csp*

Per le destinazioni di tipo residenziale: al massimo 1 posto auto ogni 80 mq di SUL o frazione eccedente, ritenuto quale minimo i valori menzionati alla cifra 3.2.a) (parametri per il calcolo del fabbisogno teorico).

Per le altre destinazioni: il fabbisogno di posteggi da realizzare e realizzabile per ogni edificio o impianto è di 1 posto auto ogni 100 mq di SUL o frazione eccedente indipendentemente dai contenuti, ritenuto almeno 1 posto auto per ogni attività svolta.

### 3.3.8 *Nella zona Ar*

Valgono quale limite massimo i parametri stabiliti alla cifra 3.2.c); il Municipio si riserva di applicare il parametro che più si addice al tipo di attività insediata.

### 3.3.9 *Prescrizione particolare per i fmn 4616 e 4620*

Per tutte le attività ammesse sui fondi n. 4616 (zona A1) e 4620 (zona UC2), non sono ammessi accessi veicolari da via Zorzi per una tratta corrispondente a 50 ml dall'asse stradale di via Tatti sia in direzione sud che nord e sono concessi al massimo 30 posteggi di servizio e per scarico e carico da ripartire proporzionalmente alla superficie dei due fondi. Il fabbisogno di posteggi risultante dalla SUL edificata, tranne quello relativo all'abitazione, sarà da realizzare nell'ambito dell'autosilo di Via Tatti.

### 4. Contributi sostitutivi

Nei casi specificati al cpv. 3.1 il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 30 % del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

I contributi sostitutivi vengono restituiti nella misura in cui l'obbligazione primaria di eseguire i posteggi venga adempiuta nel termine di 10 anni dall'imposizione, in misura inversamente proporzionale alla durata del periodo intercorso dall'imposizione e nei termini specificati nell'Ordinanza di applicazione.

### 5. Posteggi su altri fondi

Posteggi su fondi privati propri o di altrui proprietà su cui non sorge l'edificio cui sono destinati, sono ammissibili in quanto l'utilizzazione a scopo di posteggio sia assicurata da una servitù o da un contratto obbligazionario della durata di almeno cinque anni. Le modalità d'applicazione verranno definite nell'Ordinanza sui posteggi.

Qualora queste premesse vengano in seguito meno, tornano applicabili le regole sull'obbligo di eseguire i posteggi, rispettivamente di pagare il contributo sostitutivo.

### 6. Uso privativo di posteggi comunali

Nel caso in cui i posteggi richiesti non potessero essere eseguiti per ragioni giuridiche o fattuali o su specifica indicazione del PR, il Municipio può concedere l'uso privativo di posteggi di proprietà del Comune. Tuttavia questa facoltà sussisterà solo quando il Consiglio Comunale avrà stabilito quali posteggi possono essere dati in concessione e a quali condizioni.

L'offerta di posteggi in concessione non può essere surrogata dal contributo sostitutivo.

Concessionario è il proprietario del fondo.

#### 7. Criteri costruttivi

I posteggi possono essere ubicati entro un raggio di circa 200 ml. dall'edificio o impianto cui devono servirsi.

Il 60 % dei posteggi devono essere interrati o inseriti nell'area di proiezione dello stabile per edifici con più di 9 appartamenti.

Per posteggi aperti ma coperti la distanza dalle strade comunali deve essere di ml 4.00 e ml 1.50 dai confini privati.

La formazione fino ad un massimo di 2 posteggi aperti verso la strada, è permessa ad eccezione nei comparti speciali (Csp) e nelle fasce definite quali spazi privati di passaggio pubblico.

L'esecuzione può avvenire ad una distanza minima uguale alla profondità del marciapiede, ritenuto il rispetto delle norme VSS per il loro dimensionamento e un'accessibilità esente da intralcio o pericolo. Posteggi con oltre 2 posti auto devono essere ubicati all'interno della proprietà (non aperti direttamente sul marciapiede o sulla strada).

Le rampe a posteggi o a autorimesse dovranno avere verso le strade di PR, per una profondità di ml 5.00, una pendenza massima del 5 %.

Le autorimesse, sul fronte dell'entrata devono avere una distanza dalla strada di almeno ml 5.50 nelle zone abitative, e di ml 8.00 in zona artigianale.

Lungo le strade di raccolta e di servizio nelle zone collinari le autorimesse e gli accessi a strade private sbarrate da cancelli possono distare fino a ml 2.00 dal ciglio se le chiusure sono dotate di un dispositivo automatico d'apertura telecomandabile a distanza e se l'accessibilità è esente da intralcio o pericolo per gli altri utenti.

Le autorimesse sotterranee possono essere edificate a confine lungo le strade di servizio definite dal Piano del traffico; negli altri casi va rispettata una distanza minima di ml 4.00.

#### 8. Disponibilità e gestione dell'uso dei posteggi privati

I posteggi privati in eccedenza rispetto al numero consentito dalle presenti norme, calcolati secondo i fabbisogni indicati per le singole zone e definiti secondo la norma SN 640 291 dell'aprile 1982 vanno eliminati.

A condizione che il fondo disponga di riserva di SUL, i posteggi eccedenti il realizzabile possono essere mantenuti con un aggravio di un "malus" dell'indice di sfruttamento di 25 mq per ogni posto auto, computato nel registro degli indici.

Questa norma non è applicabile nel Centro Storico.

Il "malus" non viene applicato nel caso in cui i posteggi eccedenti vengano messi a disposizione nei termini di cui alla cifra 5.

#### 9. Controllo

Il Municipio nell'ambito del Registro degli indici allestisce il necessario controllo dei posteggi.

#### 10. Modalità d'applicazione

Le modalità d'applicazione dei disposti del presente articolo saranno stabilite tramite Ordinanza sui posteggi.

#### **Art. 54 Accessi verso l'area pubblica**

Gli accessi veicolari alle strade devono permettere una buona visibilità e non devono ostacolare il traffico viario, in particolare:

- a) gli accessi veicolari e pedonali in pendio verso una strada pubblica devono essere dotati di adeguati pozzetti o griglie di raccolta delle acque piovane al fine di evitare che quest'ultime confluiscano sulle superfici di circolazione;
- b) di regola non vengono autorizzati accessi veicolari privati sulle strade cantonali. Deroghe ed eccezioni vengono concesse dove accessi su altre strade sono tecnicamente impossibili;
- c) manufatti di utilità, siepi, muri di sostegno ecc. devono permettere una corretta visibilità.

**Art. 55     Strade private per autoveicoli**

1. La formazione di strade private è possibile dopo l'approvazione preventiva del Municipio che avrà la facoltà di correggere l'imbocco, il tracciato e le sezioni in modo che la strada si inserisca convenientemente nello schema della rete viaria comunale.
2. Nelle zone edificabili il calibro delle strade di servizio deve misurare di regola almeno ml 4.20, in casi giustificati al minimo di ml 3.50.
3. Se la strada è a fondo cieco deve essere prevista una sufficiente piazza di giro.
4. Devono in ogni caso essere rispettate le indicazioni del Piano del traffico.

**Art. 56     Sentieri e strade agricole**

1. I sentieri indicati sul Piano del traffico e sul Piano del paesaggio devono essere mantenuti adeguatamente.
2. Nuovi sentieri o strade agricole devono essere tracciati e costruiti in modo da non incidere negativamente sul paesaggio e sulla natura. Larghezza massima ml 3.50.

**D) Piano degli edifici e attrezzature d'interesse pubblico**

- Art. 57 Finalità e componenti**
1. Il Piano degli edifici e attrezzature pubbliche e private d'interesse pubblico indica le superfici destinate o da destinare a tale scopo al fine di garantire servizi adeguati per uno sviluppo organico dell'insediamento urbano.
  2. Il Piano degli edifici e attrezzature pubbliche e private d'interesse pubblico è composto dai seguenti documenti:
    - piano degli EAP in scala 1:2000
- Art. 58 Edifici e attrezzature d'interesse pubblico EAP**
1. Per edifici e attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico si intendono:
    - gli edifici pubblici e/o privati (scuole, chiese, ospedali, amministrazione pubblica, strutture per anziani, ecc.);
    - le attrezzature pubbliche e/o private (campi da gioco, attrezzature sportive, cimiteri, ecc.).

Gli edifici e le attrezzature pubbliche e private sono specificate nel relativo piano di PR.
  2. Per quanto concerne le norme edilizie il Municipio stabilirà le modalità d'intervento tenuto conto delle disposizioni tecniche particolari per ogni tipo di edificio o attrezzatura.

Le distanze da confine sono stabilite a dipendenza dell'altezza degli stabili previsti in corrispondenza alle altezze di zona (cfr. art. 6).

Ove prescrizioni plano-volumetriche non dispongano altrimenti valgono i parametri edificatori riportati nella tabella allegata.
  3. Il grado di sensibilità attribuito alle superfici EAP è II, ad eccezione dell'area di svago golenale dove è I in quanto si richiede una elevata protezione fonica ai sensi dell'art. 43 OIF.

#### IV. DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 59 Deroghe**
1. Oltre ai casi specificati nelle presenti normative, il Municipio può concedere deroghe alle presenti disposizioni.
  2. La concessione di deroghe è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
    - esistenza di una situazione particolare;
    - rispetto delle finalità e dello spirito del PR;
    - rispetto dell'interesse pubblico e di altri interessi preponderanti (vicino).
  3. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente al momento della concessione della licenza edilizia.
- Art. 60 Entrata in vigore**
1. Le presenti norme di attuazione entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

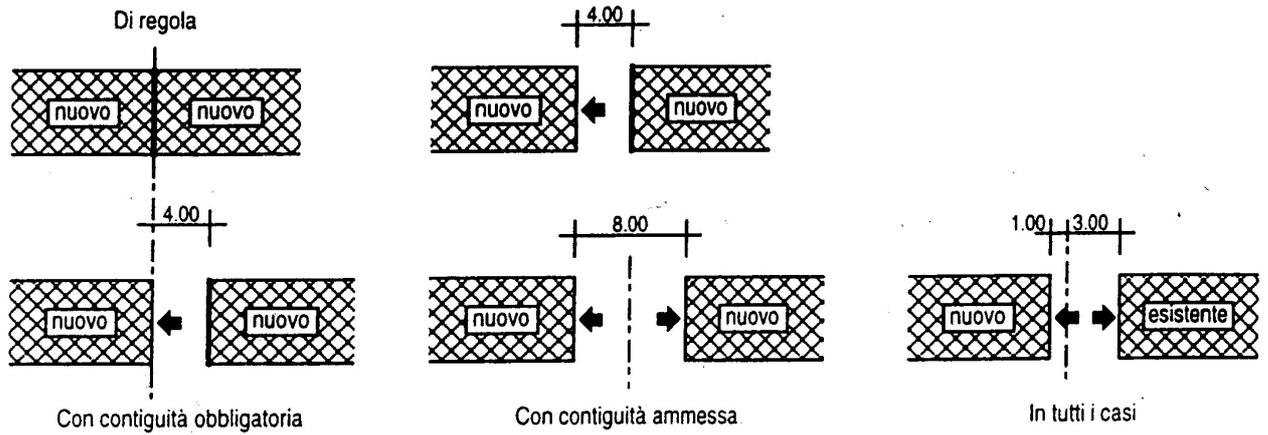
**Edifici pubblici e/o privati d'interesse pubblico – parametri edificatori**

CODICE	MAPPALE	DESTINAZIONE	MQ	I.E.	AREA VERDE	ALTEZZA	OSSERVAZIONI
111	725/742	Scuola infanzia presso cimitero	3700	2.5	40%	ml 10.50	
112	226/1096	Scuola infanzia Nord/uffici comunali	11'000	2.5	40%	ml 10.50	L'edificazione deve rispettare e valorizzare il parco alberato.
113	513	Scuola infanzia Gerretta	9015	2.5	40%	ml 10.50	
320	513	Ludoteca		2.5	40%	ml 10.50	
114	339	Scuola infanzia Molinazzo	4868	2.5	40%	ml 10.50	
120	1529	Scuola infanzia Nocca	3562	2.5	40%	ml 10.50	
121	4906	Scuola infanzia Ravecchia	1730	2.5	40%	ml 10.50	
122	2118	Scuola infanzia Daro	375	4	30%	ml 10.50	
123	5227	Scuola infanzia Artore	720	2.5	40%	ml 9.00	
124	3308	Scuola infanzia Carasso	594	2.5	40%	ml 10.50	
125	4404	Scuola infanzia Galbisio	1000	2.5	40%	ml 9.00	
126	4827	Scuola infanzia Montebello	2000	1.5	40%	ml 9.00	
130	26/33	Scuola elementare Semine	19399	2.5	40%	ml 16.50	
131	4589	Scuola elementare Nord	10000	2.5	40%	ml 16.50	L'edificazione deve rispettare e valorizzare l'edificio quale bene culturale, i parchi alberati e il rifugio di chiroteri
132	395/3767	Scuola elementare Vallone	9350	4	40%	ml 13.50	
133	984	Scuola elementare Sud	7015	2.5	40%	ml 10.50	
134	1676	Scuola elementare Ravecchia	1188	3	40%	ml 10.50	
135	2051	Scuola elementare Daro	625	5			Vedi normative nucleo
136	3308	Scuola elementare Carasso	1000	3	40%	ml 10.50	
140	4012	Scuola media 1	18297	3	40%	ml 13.50	
141	4845	Scuola media 2	18700	3	40%	ml 13.50	
150	4828	Liceo	50035	2.5	40%	ml 16.50	L'IE, l'area verde e l'altezza sono previsti per l'intero mappale
151	93	Istituto Cantonale Economia e Commercio	47270	4	40%	ml 16.50	
152	93	Scuola Alberghiera/Amministrazione	4500	4	40%	ml 16.50	L'IE, l'area verde e l'altezza sono previsti per l'intero mappale. L'intero complesso è denominato "Stabili Torretta"
220	38/39	Chiesa del Redentore, centro parrocchiale	3006	-	40%	ml 16.50	IS = 0.8
338	1622	Piazza Fontana	1250	-	-	-	La progettazione della piazza deve essere sorretta da un progetto unitario, comprensivo del parcheggio sotterraneo per 20 posti-auto, mantenere un corretto rapporto altimetrico tra la piazza e gli edifici prospicienti e preservare le percorrenze storiche e la fontana ottagonale.
362	4828 / 93	Gioventù e Sport					Idem come scuole Liceo e Commercio, dove i parametri valgono per l'intero fondo
373	4828	Palestra Liceo					Idem
645	93	Nuovo Archivio					Idem
160	2724	Scuola Arti e Mestieri	16030	4	40%	ml 16.50	
370	2724	Palestra Arti e Mestieri					
161	1119	Scuola Cantonale Infermieri	2418	4	30%	ml 16.50	

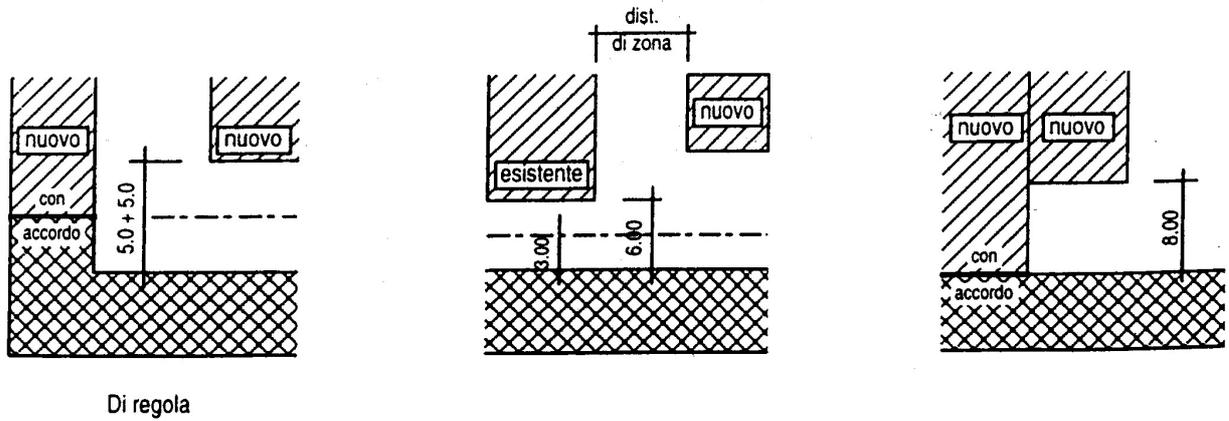
CODICE		DESTINAZIONE	MQ	I.E.	AREA VERDE	ALTEZZA	OSSERVAZIONI
162	4268	Scuola Professionale Commerciale	8954	3	40%	ml 13.50	
170	1000	Istituto Santa Maria	14411	2.5	40%	ml 16.50	
371	225	Palestra SFG	1399	6	30%	ml 16.50	Parametri da verificare nell'ambito dello studio del PP1
373	4828	Palestra Liceo	7800	3	40%	ml 16.50	
383a	4129p	Palazzetto Basket	2090	-	-	-	Volumetria vincolata vedi schema di dettaglio 1:500
383b	4129p	Centri multifunzionali	784	-	-	-	Volumetria vincolata vedi schema di dettaglio 1:500
384	5677	Stabile Espo					Volumetria vincolata vedi scheda di dettaglio 1:500
410	2701	Pinacoteca Villa dei Cedri	8387	2.5	40%	ml 13.50	
412A	5288	Area di servizio nell'ambito della valorizzazione del monumento e della collina (capanna, deposito forestali e servizi igienici)	1162			ml 3.50	
421	6002	Centro d'incontro Spazio Aperto	4631 parz.	4	40%	ml 16.50	
510	861	Casa Anziani Paganini-Rè	11257	2.5	40%	ml 10.50	Indicazione dell'altezza quale regola generale. Rispetto dell'altezza degli stabili adiacenti
511	672	Casa Anziani Comunale	7379	4	40%	ml 16.50	Possibilità di travaso di indici con il mappale 685 (Fond. Primosole)
513	4280	Casa Anziani Greina	3848	2.5	40%	ml 13.50	
514	527	Casa Anziani Mariotti	8830	4	40%	ml 16.50	
520	1726 1679	Ospedale San Giovanni (OSG)	26305	8	40%	ml 17.50	- ½ della percentuale di area verde richiesta – ovvero per un massimo del 20% della superficie totale della zona – può essere costituita da aree verdi che ricoprono manufatti sotterranei o fuori terra (tetti giardino) - l'eventuale demolizione dell'edificio esistente sul mappale 1679 RFD di Bellinzona (villa Weith) potrà essere autorizzata soltanto previa dimostrazione dell'interesse preponderante rispetto al suo mantenimento.
530	1827	Istituto Von Mentlen	9493	3	40%	ml 13.50	
531	1546	Culla San Marco	5651	2.5	40%	ml 10.50	
540	564	Centro d'incontro di quartiere	523	2.5	30%	ml 10.50	
610	3004	Mag. Comunali/Croce Verde/Pompieri	18297	4	20%	Libera	
624	1671	Serra comunale	1904	1.5	40%	ml 10.50	
640	69	Arsenale cantonale/Amministrazione	21478	3	30%	ml 13.50	
641	975	Pretorio+ex comm. (Ammin./scolastica)	9316				Ampliamento possibile pari al 40% della volumetria esistente
643	1044	Centro informatica Cantonale/Amministrazione	5394	5.5	30%	ml 16.50	
644	3910	Amministrazione cantonale	18601	4	30%	ml 16.50	
661	2542	Stazione San Paolo					Secondo i bisogni FFS
662	2476	Deposito FFS					Secondo i bisogni FFS
665	797	Guardie di Fortificazione	4510	4	40%		Altezza nel rispetto dell'edificio protetto
673	177	AMP	18598	2.5	30%	ml 13.50	
672	1042	Swisscom Officina	16563	2.5	40%	ml 16.50	
680	4595	Labor.Igiene-Siero battereologico	8166	4	40%	ml 13.50	
681	4027	Istituto Ricerca Biomedica	1100				Volumetria esistente
683	3589p	Polo scientifico	13'200	6	30%	MI 16.50	Sono ammesse prevalentemente attività legate alla ricerca scientifica e alla formazione
710	769	Autosilo/Amministrazione (via Tatti)	18807	6	20%	ml 16.50	
	1722	Autosilo Ospedale San Giovanni	2669	6	20%	ml 13.50	Zona AP

**Schema esplicativo relativo all'art. 8**

**a.1 FRONTE STRADALE (CROSTA)**



**a.2 RETROSTANTE**



**Legenda**

- Crosta urbana
- fronte con aperture
- fronte senza aperture
- confini privati



**PARTE II****A) Norme generali**

<b>Art. 61</b>	<b>Base legale</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Le presenti norme edilizie generali si basano sulla Legge edilizia cantonale del 9 dicembre 1992 (LE) e sul relativo Regolamento d'applicazione (RLE).</li><li>2. Per quanto non esplicitamente disposto, sono applicabili le norme della LE e del RALE come pure tutte le altre leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali concernenti l'edilizia, le foreste, le acque, la protezione dei valori storici ed artistici, delle bellezze naturali e del paesaggio, l'igiene del suolo e dell'abitato, la polizia del fuoco, ecc.</li></ol>
<b>Art. 62</b>	<b>Comprensorio</b>	Le presenti norme sono applicabili a tutto il territorio giurisdizionale della Città di Bellinzona, quando non sia disposto altrimenti.
<b>Art. 63</b>	<b>Scopo</b>	Le presenti norme contengono disposizioni di polizia che disciplinano l'attività nel campo delle costruzioni.
<b>Art. 64</b>	<b>Edificabilità</b>	Per l'edificabilità dei fondi valgono le condizioni stabilite dalle Norme di attuazione del PR.
<b>Art. 65</b>	<b>Opere anticipate</b>	Per la realizzazione anticipata di opere di urbanizzazione previste dal PR valgono gli articoli 80 e seguenti della LALPT.
<b>Art. 66</b>	<b>Opere sotterranee</b>	Il Comune può costruire nei terreni destinati alle future strade e sulle zone d'espropriazione previste dal PR condutture e manufatti sotterranei (ad esempio fognatura, acqua potabile, cavi elettrici) o opere di preparazione per le costruzioni previste risarcendo equamente ai proprietari i danni che ne risultano.
<b>Art. 67</b>	<b>Espropriazione collettiva</b>	<p>Se in relazione all'esecuzione di un'opera di PR risultano necessari la sistemazione dei confini delle particelle o un raggruppamento di esse allo scopo di riordinare il particellare ai fini edificatori si può ricorrere all'espropriazione collettiva.</p> <p>In tal caso viene stabilito il comprensorio del raggruppamento o della sistemazione dei confini e l'area necessaria alla costruzione dell'opera di PR è dedotta in modo proporzionale alla superficie delle particelle incluse nel comprensorio di raggruppamento, avuto riguardo al maggior o minore vantaggio che le stesse hanno. Il principio è quello stabilito dalla legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni.</p>

**B) Disciplina delle costruzioni**

- Art. 68 Licenza preliminare**
1. La licenza preliminare può essere richiesta secondo i disposti degli art. 15 LE e 26 RLE.
  2. La domanda di licenza preliminare deve essere accompagnata dall'estratto ufficiale di mappa indicante l'ubicazione della prevista costruzione, da un piano di massima dal quale risultino le caratteristiche volumetriche, segnatamente l'altezza della costruzione, nonché da una breve relazione tecnica indicante la natura e la destinazione dell'opera.  
Gli elaborati sono da presentare in 5 copie.
  3. Il Municipio può chiedere la modinatura delle principali linee delle opere che si intendono eseguire.
- Art. 69 Licenza di costruzione**
1. Le licenze di costruzione devono essere chieste secondo quanto disposto dagli art. 4 e segg. LE e 8 e segg. RLE.
  2. Gli allegati dovranno essere presentati secondo le istruzioni del dicastero territorio e mobilità (DTM).
- Art. 70 Tasse**
- Per l'esame e l'evasione delle domande di costruzione il Comune preleva una tassa del 2 per mille della spesa prevista, al massimo fr. 10'000.-- e al minimo fr. 100.--.
- Sono applicabili gli art. 19 LE e 29 RLE.
- Per il rinnovo della licenza edilizia verrà emessa una tassa pari al 50% di quella originariamente percepita.
- Art. 71 Inizio dei lavori**
- Oltre a quanto disposto dall'art. 23 RLE valgono le seguenti norme:
1. La notifica per mezzo dell'apposito formulario deve comprendere:
    - la data d'inizio dei lavori;
    - il nome del direttore dei lavori;
    - il nome dell'ingegnere;
    - l'appaltatore dell'opera;
    - l'attestato dell'avvenuto controllo del tracciamento delle linee di PR, della costruzione e dei capisaldi da parte del Geometra revisore, in quanto richiesto.
  2. I lavori iniziati devono essere portati a termine senza interruzioni.
  3. Il proprietario deve comunicare tempestivamente al Municipio la sostituzione del direttore dei lavori o dell'appaltatore dell'opera. Non si potrà dare inizio ad alcun lavoro relativo alle fondazioni dei muri fronteggianti il suolo pubblico senza che siano stati verificati dal Dicastero opere pubbliche (DOP) gli allineamenti e le quote. La verifica deve essere richiesta per iscritto dall'interessato.

- Art. 72 Misure di sicurezza nelle costruzioni e provvedimenti**
- Il proprietario è responsabile verso i terzi per ogni conseguenza derivante dalle opere eseguite o in corso d'esecuzione. In particolare il proprietario, il direttore dei lavori e le imprese esecutrici - o gli incaricati dell'esecuzione dell'opera - sono responsabili del cantiere e dei posti di lavoro per tutte quelle misure atte a salvaguardare l'incolumità dei propri dipendenti e dei terzi ed a ridurre al minimo gli inconvenienti per rumori, scosse, esalazioni, polvere. ecc.
- In caso di inosservanza di tali norme il Municipio può ordinare la sospensione dei lavori sino all'adozione da parte dei responsabili dei necessari provvedimenti.
- Il Municipio può inoltre, nell'interesse pubblico, imporre misure particolari. Si richiamano pure gli articoli 31 e 37 RLE.
- Art. 73 Ispezione finale e abitabilità**
1. Gli edifici e le parti di edifici di nuova costruzione, quelli ricostruiti o modificati non possono essere occupati senza l'autorizzazione municipale; valgono pure i combinati art. 38 della Legge sulla promozione della salute e il coordinamento sanitario, gli art. 12 e segg. RISA e l'art. 49 LE.
  2. L'abitabilità è concessa non appena accertato che i lavori siano stati eseguiti in conformità al progetto, quando risulti l'avvenuta sufficiente evaporazione dell'umidità dei muri e degli intonaci, quando siano date le necessarie sicurezze, e quando è stato prodotto il collaudo antincendio, il rapporto tecnico di collaudo degli ascensori e dei montacarichi.  
Per stabili o parte di essi destinati a scopi industriali o commerciali l'abitabilità è subordinata alla decisione del Dipartimento cantonale competente.
  3. L'abitabilità non è concessa per una sola parte del fabbricato ma unicamente per il suo complesso. Il Municipio può concedere deroghe.
  4. La domanda di abitabilità deve essere trasmessa per iscritto dal proprietario al Municipio almeno 10 giorni prima dell'effettiva prevista occupazione dello stabile.  
Gli organi tecnici del Municipio provvederanno a concordare la visita d'abitabilità.  
Se il rifiuto è dovuto a modifica sostanziale dei piani, l'abitabilità non può essere concessa che dopo l'approvazione delle varianti apportate.
  5. Ai contravventori è applicata una multa secondo l'art. 46 LE riservato lo sgombero dei locali.
  6. Per ogni visita di abitabilità è prelevata una tassa di fr. 20.-- per cantinato o unità abitativa (appartamento), ritenuto un minimo di fr. 50.--.
  7. Il Municipio regola tramite Ordinanza la visita tecnico-sanitaria delle nuove costruzioni.
- Art. 74 Allacciamenti definitivi**
- Gli allacciamenti definitivi alle reti di distribuzione dell'energia elettrica e dell'acqua potabile sono autorizzati solo dopo il rilascio della licenza d'abitabilità.

**C) Norme relative all'aspetto esteriore e alle opere esterne ai fabbricati**

<b>Art. 75</b>	<b>Recinzioni</b>	<p>Gli spazi liberi fra gli edifici e le aree pubbliche devono essere tenuti in condizioni decorosi.</p> <p>Il Municipio può prescrivere disposizioni particolari per la sistemazione delle aree private a confine con l'area pubblica.</p> <p>Lungo le strade cantonali valgono pure, se più restrittivi, i disposti della legge sulla costruzione, sulla manutenzione e sull'uso delle strade cantonali del 23 marzo 1983.</p>
<b>Art. 76</b>	<b>Siepi vive, cinte esistenti</b>	<p>Le siepi vive possono essere vietate o limitate se pregiudicano la visibilità del traffico. Le stesse devono essere mantenute in modo decoroso.</p> <p>Le cinte in filo spinato o comunque quelle che presentano un pericolo per il traffico veicolare e pedonale sono proibite.</p> <p>Quelle esistenti - siepi vive comprese - devono essere rimosse a cura ed a spese del proprietario, indipendentemente dalla durata della loro esistenza.</p> <p>Per le siepi vive e le altre disposizioni riguardanti le opere di cinta verso privati valgono i disposti degli art. 133 segg. LAC al CCS.</p>
<b>Art. 77</b>	<b>Assiti, cinte di fortuna</b>	<p>Le cinte formate da assiti, altri materiali pericolosi o dall'aspetto indecoroso verso le strade, le piazze e le aree pubbliche non sono ammesse neppure in via provvisoria.</p> <p>Sono riservati gli impianti di cantiere.</p>
<b>Art. 78</b>	<b>Manutenzione delle recinzioni verso l'area pubblica</b>	<p>In caso di carenza di manutenzione di muri di cinta o di cinte in genere il Municipio ha la facoltà di far eseguire i lavori necessari a spese del proprietario, se quest'ultimo è inadempiente.</p>
<b>Art. 79</b>	<b>Piantagioni</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Per le piantagioni che interessano privati fanno stato le disposizioni della legge di applicazione e complemento (LAC), se non regolate diversamente dalle Norme pianificatorie (art. 10).</li><li>2. Le piante su proprietà private, che per il loro sviluppo arrecassero danno, limitazione di linee di visuale e di estetica, verso strade o piazze pubbliche, possono essere fatte rimuovere o limitate dal Municipio, indipendentemente dal tempo di esistenza delle stesse.</li></ol>
<b>Art. 80</b>	<b>Accessi dall'area pubblica</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Gli accessi a viali alberati devono essere predisposti in corrispondenza degli spazi liberi fra due alberi. Ove questo non sia possibile e il Comune consenta che sia interrotta la continuità dell'alberatura esistente, il proprietario, deve corrispondere al Comune un'indennità.</li><li>2. I cancelli devono aprirsi verso l'interno della proprietà privata.</li></ol>

3. Il Municipio regola ulteriormente i criteri costruttivi degli accessi tramite ordinanza.
- Art. 81 Corpi esterni, facciate**
1. Parafulmini e antenne  
I parafulmini devono essere costruiti secondo le prescrizioni dell'associazione svizzera degli elettrotecnici e essere sempre in stato di perfetto funzionamento.  
Le antenne o le parabole per apparecchi radio o di televisione devono essere collocate in modo da non nuocere all'estetica o al vicinato.  
Di regola è ammessa la posa di una sola antenna per edificio.  
Il Municipio può concedere deroghe in casi particolari e di provato interesse pubblico.
2. Tubazioni esterne  
Lungo i muri degli edifici confinanti con l'area pubblica, con zone gravate da servitù di arretramento o di espropriazione o con area privata destinata a pubblico passaggio, è vietato far sbloccare tubazioni conducenti fumo, vapore o liquidi di qualsiasi natura, compresa l'acqua piovana.  
La posa delle suddette tubazioni lungo le pareti esterne è comunque vietata fino all'altezza di m 4.00.
3. Facciate delle case e tinteggi  
Tutte le parti degli edifici, le vetrine, i muri di cinta, le insegne, gli stemmi, ecc. visibile da vie o spazi pubblici devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino, sia per quanto si riferisce all'espressione architettonica, sia per quanto concerne i materiali da impiegarsi, le linee, i rivestimenti, le tinte, le decorazioni, ecc.  
La tinteggiatura deve essere preventivamente approvata dal Municipio o se del caso dall'autorità cantonale.
- Art. 82 Sporgenze su area pubblica o su zone gravate da servitù di espropriazione o su area privata destinata al pubblico transito**
1. Per le finestre, le insegne, i corpi illuminanti, i loggiati, i balconi e le grondaie valgono i disposti dell'art. 26 LE.
2. Pensiline  
Verso le aree suddette in quanto provviste di marciapiede è concessa la costruzione di pensiline.  
L'altezza minima dal suolo al limite inferiore della parte sporgente deve essere di almeno m 4.00 in presenza di marciapiede.  
Il filo esterno della pensilina deve essere arretrato di almeno m 0.50 dal bordo del marciapiede.  
Lungo i viali alberati la sporgenza della pensilina è decisa dal Municipio.
3. Tende  
La tenda sporgente su marciapiede non può scendere ad un'altezza inferiore ai m 2.00 per quanto riguarda le frange; le armature di sostegno devono essere almeno a m 2.20 dal suolo; la loro sporgenza non può superare la larghezza del marciapiede, ridotta di m 0.50.  
Non sono ammesse tende sporgenti sotto i portici o comunque dove non esiste marciapiede.

4. Scale o gradini

Verso le aree suddette è vietata la costruzione di scale e la posa di gradini oltre il limite della facciata.

5. Zoccoli, vetrine, lesene, cornicioni, davanzali

La sporgenza di questi elementi sulle aree suddette non può superare i m 0.10.

Per la costruzione di opere sporgenti sulle aree suddette il Comune ha il diritto di percepire una tassa fissata dallo speciale regolamento.

**Art. 83**    **Soglie**

Le soglie delle porte d'entrata verso le aree adibite al pubblico transito devono essere almeno m 0.05 più elevate del piano stradale o di quello del marciapiede.

**Art. 84**    **Illuminazione stabili**

La concessione per l'illuminazione delle facciate degli stabili è di competenza del Municipio.

L'istanza deve essere corredata dalla documentazione dalla quale emerga l'effetto dell'illuminazione.

Il Municipio si riserva la facoltà di chiedere una prova.

**D) Norme igienico-edilizie**

- Art. 85 Vani d'abitazione e loro annessi** Sono considerati vani d'abitazione i seguenti locali: sala o salotto, soggiorno o tinello, camere, cucina. La specie dei vani risulta dalla loro ubicazione o dimensione e non da pretesa indicazione di chi chiede la licenza di costruzione.
- Art. 86 Vani non abitabili** Non sono considerati vani d'abitazione in particolare i seguenti locali: bagno, office, servizi igienici, lavatoio, locali deposito, stireria.
- Art. 87 Locali sotterranei** E' vietato adibire ad uso di abitazione i locali che sono anche solo parzialmente sotterranei.  
L'uso dei sotterranei per soggiorno esclusivamente diurno sarà tollerato solo quando essi abbiano un'altezza netta di m 2.60 e quando almeno su un lato sporgano completamente dal terreno e sugli altri lati almeno m 1.00.  
Il pavimento e le pareti devono essere efficacemente protetti contro l'umidità ed i locali devono essere dotati di finestre che si aprono all'aria libera, delle dimensioni complessive di almeno un decimo della superficie del pavimento.  
Tutti i locali in contatto con l'acqua del sottosuolo o di infiltrazione, qualunque sia la loro destinazione, devono essere impermeabili.
- Art. 88 Dimensioni dei vani abitabili**
1. I vani abitabili devono avere un'altezza libera non inferiore a ml 2.50. Nessun vano destinato ad abitazione può avere una cubatura inferiore a 20 mc ed una superficie inferiore a mq 8.
  2. I locali destinati a negozio, a ritrovo pubblico, a sala di esposizione, a laboratorio ed i locali affini, devono avere un'altezza non inferiore a m 3.00, riservate le norme federali e cantonali.
  3. Il Municipio può concedere deroghe per quanto riguarda le altezze in caso di ristrutturazioni e ampliamenti di edifici esistenti, ritenuta un'altezza minima di ml 2.30.
- Art. 89 Scale**
1. Le scale devono ricevere luce direttamente dall'esterno o dall'alto ed essere adeguatamente ventilate.
  2. Le rampe delle scale all'interno di appartamenti o unità abitative devono avere una larghezza di almeno ml 0.90.  
Per larghezza utile si intende la misura in luce della scala.  
La larghezza della rampa delle scale comuni a più appartamenti deve essere di almeno m 1.20.  
Il corrimano del parapetto deve essere ad un'altezza di almeno ml 1.00. Fa stato la vigente norma SIA n. 358.

- Art. 90 Corridoi** I corridoi devono essere sufficientemente rischiarati ed avere una larghezza di almeno ml 0.90.  
Gli atrii-corridoio comuni a più appartamenti devono avere una larghezza di almeno ml 1.20.  
Restano riservate le normative vincolanti riguardanti la polizia del fuoco.
- Art. 91 Finestre e balconi** Tutti i vani abitabili devono essere convenientemente arieggiati ed illuminati direttamente con l'esterno almeno con una finestra disposta verticalmente.  
Le finestre devono avere una luce della superficie complessiva non inferiore a 1/10 di quella del pavimento; quando vi è una sola finestra non deve avere una luce inferiore a mq. 1.00.  
Il Municipio può concedere deroghe in caso di climatizzazione e in caso di riattazione di rustici o di fabbricati esistenti ubicati nelle zone dei nuclei.  
I parapetti devono avere un'altezza minima di m 1.00.  
Fa stato la vigente norma SIA n. 358 del 1996.
- Art. 92 Appartamenti e camere mansardati** Gli appartamenti e le camere mansardati sono abitabili quando:
- locali abitabili hanno una superficie minima di mq 8, una cubatura minima di 20 mc, l'altezza libera non è inferiore a m 2.40 per almeno la metà della superficie del pavimento;  
in ogni caso l'altezza della parete più bassa deve essere di almeno m 1.30;
  - le aperture rispettano le norme dell'art. 91;
  - le pareti ed i soffitti sono adeguatamente isolati.
- Art. 93 Cavedi** Quando è dimostrata l'impossibilità di migliore soluzione, ed unicamente per i locali non abitati all'interno del fabbricato, l'aerazione può avvenire a mezzo di cavedio.  
Per stabili fino a m 13.50 d'altezza la superficie minima del cavedio deve essere di mq 8.00 con un lato di almeno m 2.00.  
Per stabili di maggiore altezza e fino a m 22.00 la superficie minima del cavedio deve essere di m 12.00, con un lato di almeno m 3.00; per altezze superiori a m 22.00 i cavedi non sono ammessi.  
I cavedi devono comunicare direttamente con l'esterno e, se chiusi superiormente, deve essere prevista una copertura trasparente, con aperture laterali di almeno mq 2.00 di superficie, che garantiscano il ricambio dell'aria in ogni tempo.  
Il fondo dei cavedi deve essere facilmente accessibile dall'interno.
- Art. 94 Servizi igienici**
1. Ogni appartamento deve essere dotato di gabinetto e di bagno o doccia, situati all'interno dell'appartamento.  
Ogni esercizio pubblico o bottega deve avere un numero di gabinetti adeguato.
  2. E' vietata la costruzione di servizi igienici e simili in sporgenza, sopra ballatoi o terrazze o in diretta comunicazione con vani d'abitazione e cucine, camere da letto escluse.  
E' vietata la costruzione di gabinetti addossati a locali abitabili di altri appartamenti e non sufficientemente isolati.  
Eccezionalmente negozi o piccoli uffici possono avere gabinetti in comune di facile accesso con adeguato servizio igienico.

3. I gabinetti (doccia e bagno, esclusi) devono avere una superficie non inferiore a mq 1.50 e devono di regola essere rischiarati ed arieggiati dall'esterno o dal cavedio o mediante una finestra di almeno mq 0.60.  
Il Municipio può autorizzare deroghe alle aperture quando i gabinetti sono muniti di dispositivi speciali di ventilazione e di illuminazione che rispondono alle esigenze dell'igiene.
  4. I locali adibiti a gabinetto o a bagno devono avere pavimenti impermeabili e pareti rivestite fino all'altezza minima di m 1.50 con materiale impermeabile e di facile pulizia.
  5. I gabinetti devono essere costruiti con sifoni ad acqua e con sistemi atti ad evitare ogni esalazione secondo le prescrizioni per l'esercizio delle canalizzazioni comunali e le misure cantonali fissate nel regolamento sull'igiene del suolo e dell'abitato.
  6. I gabinetti esistenti che danno luogo ad inconvenienti devono essere soppressi o modificati in base alle norme regolamentari.
- Art. 95 Misure di sicurezza contro gli incendi; camini**
1. Per le norme di prevenzione contro gli incendi valgono i disposti degli art. 41 e seguenti della LE e 44 e seguenti del RLE.
  2. L'uso dei camini e degli impianti analoghi non deve arrecare danno o molestia al vicinato, in particolare con emanazioni di fumo, vapore, odore, polvere o simili.  
Il Municipio può imporre le misure atte ad eliminare gli inconvenienti.
  3. Il fumaiolo deve oltrepassare almeno di m. 0.50 il colmo del tetto ed avere un'altezza di almeno ml 1.00.  
Per tetti piani il fumaiolo deve superare di almeno 1.5 metri la superficie del tetto.  
L'altezza dei camini che, per giustificati motivi, dovesse essere superiore al normale è stabilita caso per caso dal Municipio.
  4. La pulizia dei camini è obbligatoria almeno una volta all'anno.
- Art. 96 Canalizzazioni**
- Per tutto quanto ha relazione con le canalizzazioni comunali, fanno stato le prescrizioni dello specifico regolamento.
- Art. 97 Fondazioni prospicienti l'area pubblica**
- Le fondazioni dei muri di prospetto a pubblica strada o piazza devono avere una profondità non inferiore a m 1.00 sotto il livello del marciapiede.  
La risega di fondazione può sorgere fino 1/10 della sua profondità dall'allineamento di PR.  
Oltre la profondità di m 1.00 i muri di fondazione possono invadere l'area pubblica o l'area gravata da servitù di espropriazione, quando non portano pregiudizio alle suddette aree.  
E' necessaria l'autorizzazione del Municipio dietro presentazione di piani particolareggiati.

- Art. 98 Raccolta rifiuti** Per tutto quanto ha relazione con la raccolta e l'eliminazione dei rifiuti, fanno stato le prescrizioni contenute nello specifico regolamento comunale.  
In ogni fabbricato di nuova costruzione e per quelli esistenti per i quali è consentito l'uso del contenitore ("container"), deve essere previsto e approvato dal Municipio il luogo del deposito.
- Art. 99 Norme sulla manutenzione, la sicurezza, l'igiene, il decoro** E' data facoltà al Municipio di obbligare i proprietari ad eseguire quelle opere di manutenzione che si rendessero necessarie per l'abitabilità degli stabili, per il pubblico decoro e l'estetica, per la tutela dell'igiene, per la pubblica sicurezza ed incolumità, per le esigenze di traffico, per il buon funzionamento delle tombature private, ecc.  
In caso di rifiuto o di non ottemperanza del termine assegnato, da parte dei proprietari, il Municipio, riservata l'applicazione delle penalità previste dalla legge e dal presente regolamento, provvederà all'esecuzione d'ufficio delle opere necessarie a rischio e spese del proprietario.
- Art. 100 Manufatti interrati**
1. La costruzione o la posa sull'area pubblica o quella privata aperta al libero transito di manufatti interrati, botole, pozzi a luce, uscite di sicurezza, ecc. è concessa solo nei casi in cui è dimostrata l'impossibilità tecnica, entro limiti ragionevoli di spesa, di collocare gli stessi sull'area privata.
  2. La relativa istanza deve essere inoltrata al Municipio in 2 esemplari contemporaneamente alla domanda di costruzione; alla stessa devono essere allegati l'estratto di mappa indicante l'ubicazione, i limiti del manufatto ed i piani di costruzione e di posa.  
Un copia dei piani è ritornata all'istante con la comunicazione della decisione municipale.  
In caso di concessione dell'autorizzazione, viene stipulata una convenzione, l'autorizzazione è concessa a titolo precario e può essere revocata in ogni tempo, senza indennizzo di sorta da parte del Comune.
  3. La convenzione non viene stipulata quando si tratta degli allacciamenti ordinari alla fognatura comunale, alle reti di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica e alle reti telefonica e televisiva.  
In casi particolari per l'entità e la natura del manufatto interrato il Municipio si riserva la facoltà di procedere all'iscrizione della relativa servitù a RF a spese del concessionario.  
E' vietato dar corso ai lavori prima di aver firmato la convenzione prevista dal presente articolo.
  4. Ogni modifica che si impone ai manufatti interrati nell'ambito della sistemazione di strade, marciapiedi, piazze, fognature comunali, reti dei servizi comunali (acqua potabile, energia elettrica) deve essere eseguita dal concessionario a proprie spese.
- Art. 101 Segnali, ripari, misure di sicurezza**
1. Durante la costruzione o la riparazione di fabbricati, in particolare di tetti prospicienti le aree pubbliche o private, devono essere posti segnali o ripari atti a garantire la sicurezza e l'incolumità.

2. Gli steccati e le protezioni o i ripari provvisori verso le strade e piazze devono avere un aspetto decoroso e uniforme.  
Con l'ultimazione dei lavori dette protezioni devono essere immediatamente rimosse.
3. Il Municipio può imporre protezioni per tutta l'altezza dell'edificio.  
Si richiamano in particolare i disposti dell'art. 37 RLE.

**Art. 102 Prevenzione infortuni**

Per la costruzione di ponti, rampe, scale di servizio e per tutte le installazioni di cantiere in genere fanno stato le prescrizioni delle normative federali concernenti la prevenzione degli infortuni.

**Art. 103 Concimaie, pollai, conigliere, stalle, ecc.**

Per questo genere di manufatti valgono i disposti della legge sulla promozione della salute e il coordinamento sanitario e del regolamento sull'igiene del suolo e dell'abitato.

**E) Strade private****Art. 104 Assunzione di strade private**

Il Comune può assumere in proprietà strade costruite da privati se esse sono cedute gratuitamente e corrispondono ai seguenti requisiti:

- a) la loro larghezza deve essere adeguata alle esigenze di PR, in ogni caso non può essere inferiore al calibro predisposto per la funzione gerarchica che detta strada assumerà;
- b) devono essere costruite a regola d'arte, secondo i criteri in uso presso il Comune e dotate di pavimentazione adeguata;
- c) devono essere provviste di canalizzazione e di pozzetti di scolo secondo le prescrizioni del Dicastero opere pubbliche (DOP).  
Per le canalizzazioni il Comune rimborserà le spese di costruzione, fatta deduzione della normale quota di ammortamento, purché i canali corrispondano alle prescrizioni comunali e siano conformi al piano generale delle fognature.  
L'obbligo del rimborso si estingue dopo 20 anni dalla costruzione;
- d) le costruzioni esistenti devono di regola rispettare l'arretramento minimo di m 4.00.

**Art. 105 Manutenzione strade private**

1. La manutenzione, la pulizia, lo sgombero della neve delle strade private incombono ai proprietari.
2. Per l'illuminazione possono essere conclusi accordi speciali con il Comune.
3. Per gli scoli delle acque provenienti dalle strade private valgono le prescrizioni del regolamento delle canalizzazioni comunali.
4. Nel caso di contravvenzione o di inosservanza di queste prescrizioni il Municipio oltre all'applicazione delle penalità previste dalla legge organica comunale e da questo regolamento, può provvedere anche alle opere di manutenzione e addebitare l'importo delle spese ai proprietari della strada.

**F) Disposizioni finali**

- Art. 106 Penalità e ricorsi** Penalità e ricorsi sono regolati dalla LE, in particolare dagli art. 42 e segg. e 48 e segg.
- Art. 107 Revoca della licenza** Le licenze edilizie possono essere revocate in conformità all'art. 18 LE.
- Art. 108 Entrata in vigore** Con l'entrata in vigore delle presenti norme edilizie sono abrogati:  
- il RE del 21 febbraio 1978, le modificazioni successive ed ogni altra disposizione contraria o incompatibile.  
Le presenti norme edilizie generali, entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

**ELENCO DEGLI ARTICOLI CHE HANNO SUBITO DELLE MODIFICHE****Articoli modificati dal Consiglio di Stato con l'approvazione del 16 ottobre 2001, ris. gov. no. 4836****Parte I**

- Art. 3** *ris. gov. no. 4836 pto 4.7 Norme di attuazione del PR*
- Art. 4** *ris. gov. no. 4836 pto 4.7 Norme di attuazione del PR*
- Art. 5** *ris. gov. no. 4836 pto 4.7 Norme di attuazione del PR + Ricorso 47 + Ricorsi 55 e 56*
- Art. 6** *ris. gov. no. 4836 pto 4.7 Norme di attuazione del PR + Ricorso 47*
- Art. 11** *ris. gov. no. 4836 cpv 2 articolo aggiornato a seguito modifica legislatura (Legge sugli impianti pubblicitari)*
- Art. 13** *ris. gov. no. 4836 pto 4.7 Norme di attuazione del PR*
- Art. 18** *ris. gov. no. 4836 Ricorso 68*
- Art. 19** *ris. gov. no. 4836 pto 4.7 Norme di attuazione del PR*
- Art. 21** *ris. gov. no. 4836 pto 4.1.3 Zone di protezione della natura e del paesaggio*
- Art. 23** *ris. gov. no. 4836 pto 4.7 Norme di attuazione del PR*
- Art. 26** *ris. gov. no. 4836 pto 4.1.4 Zone di pericolo + pto 4.7 Norme di attuazione del PR*
- Art. 35** *(da elaborare) ris. gov. No. 4836 pto 4.1.6 Monumenti storici*
- Art. 38** *ris. gov. no. 4836 pto 4.7 Norme di attuazione del PR*
- Art. 39** *(da elaborare) ris. gov. No. 4836 pto 4.24 Inquinamento fonico e gradi di sensibilità + pto 4.7 Norme di attuazione del PR*
- Art. 40** *cpv 2 (nuovo) grado di sensibilità III: aggiunta del Municipio, contenuto già approvato nelle NAPRPCS*
- Art. 41** *ris. gov. no. 4836 pto 4.2.4 Inquinamento fonico e gradi di sensibilità*
- Art. 42** *ris. gov. no. 4836 Ricorsi 24, 46, 58, 78, 112 e 113*
- Art. 43** *ris. gov. no. 4836 pto 4.2.4 Inquinamento fonico e gradi di sensibilità + pto 4.7 Norme di attuazione del PR + pto 4.2.3 zone edificabili*
- Art. 44** *ris. gov. no. 4836 pto 4.2.4 Inquinamento fonico e gradi di sensibilità*
- Art. 45** *ris. gov. no. 4836 pto 4.2.4 Inquinamento fonico e gradi di sensibilità*
- Art. 46** *ris. gov. no. 4836 pto 4.2.4 Inquinamento fonico e gradi di sensibilità*
- Art. 47** *ris. gov. no. 4836 pto 4.2.4 Inquinamento fonico e gradi di sensibilità*
- Art. 48** *ris. gov. no. 4836 pto 4.2.3 Zone edificabili + pto 4.2.4 Inquinamento fonico e gradi di sensibilità + pto 4.7 Norme di attuazione del PR*
- Art. 49** *ris. gov. no. 4836 pto 4.2.4 Inquinamento fonico e gradi di sensibilità*
- Art. 50** *ris. gov. no. 4836 pto 4.2.4 Inquinamento fonico e gradi di sensibilità*
- Art. 51** *ris. gov. no. 4836 pto 4.2.4 Inquinamento fonico e gradi di sensibilità + allegato 16 + pto 4.2.3 Zone edificabili*
- Art. 52** *ris. gov. no. 4836 pto 4.4 Piano del traffico*
- Art. 53** *ris. gov. no. 4836 pto 4.4 Piano del traffico + pto 4.7 Norme di attuazione del PR + Ricorsi 53 e 101*
- Art. 57** *ris. gov. no. 4836 pto 4.7 Norme di attuazione del PR*
- Art. 58** *ris. gov. no. 4836 pto 4.2.4 Inquinamento fonico e gradi di sensibilità*

**Parte II**

- Art. 70** *ris. gov. no. 4836 Ricorsi 55 e 56*
- Art. 92** *ris. gov. no. 4836 pto 4.7 Norme di attuazione del PR*

**Elenco degli articoli modificati a seguito di decisioni diverse (Consiglio di Stato, Tribunale della pianificazione del territorio) o correzioni (dal 2001 al 2005)**

- Art. 39** *cpv 1 In rielaborazione “zone lungo l’asse a forte traffico veicolare”*
- Art. 39** *cpv 2 Reinserito il cpv 2 (erroneamente eliminato) e relativo schizzo illustrativo*
- Art. 42** *Reinserito il NT2 (erroneamente eliminato)*
- Art. 50** *cpv 2.2 Decisione del Tribunale della pianificazione del territorio del 23 gennaio 2003 incarto n. 90.2001.103*
- Art. 51** *Decisione n. 5942 del Consiglio di Stato del 21.12.2004*
- Art. 53** *cpv 3.3.2 Stralciato il riferimento AFT*
- Art. 53** *Cifra 8 cpv 3 Decisione del Tribunale della pianificazione del territorio del 23 gennaio 2003 incarto n. 90.2001.103*
- Art. 59** *Cifra 1 Decisione del Tribunale della pianificazione del territorio del 23 gennaio 2003 incarto n. 90.2001.103*

**Modifica a seguito dell’approvazione del Consiglio di Stato del 10 luglio 2003, ris. gov. no. 3099**  
**tabella EP**      *EP 514 – Casa anziani Mariotti*

**1 gennaio 2006 Entrata in vigore del Regolamento cantonale sui posteggi privati (Rcpp).**

- Art. 53** *inserito il riferimento al “Regolamento cantonale sui posteggi privati (Rcpp)” e aggiornati i cpv. 3.3.2, 3.3.3, 3.3.9*

**Articoli modificati dal Consiglio di Stato con l’approvazione del 19 settembre 2007, ris. gov. no. 4749**

- Art. 5** *cpv 9.1 e 9.2 aggiunto UC*
- Art. 8** *stralciato art. “Costruzioni sotterranee e depositi” e sostituito con l’ex art. 39 cpv. 2 “Comparti con volumetria vincolata”, come ai cap. 3.2.15a) e 3.2.18 della risoluzione cantonale*
- Art. 9** *cpv 2 aggiunto UC*
- Art. 10** *cpv 2 e 4 aggiornati, v. cap. 3.2.15b) della risoluzione cantonale*
- Art. 16** *cpv 1 aggiunto UC*
- Art. 38** *cpv 3 aggiunto “zona urbana centrale UC”*
- Art. 39** *nuovo articolo, v. cap. 3.2.1 e 3.4 della risoluzione cantonale*
- Art. 42** *aggiornato, v. cap. 3.4 della risoluzione cantonale*
- Art. 43** *stralciata la zona A2, modificata la numerazione A1, A2 e A3, v. cap. 3.4 della risoluzione cantonale*
- Art. 44** *cpv 2 aggiunto la prescrizione relativa alle volumetrie vincolate, la definizione dell’altezza minima solo per i nuovi edifici e aggiornata la limitazione per le superfici abitative*
- Art. 45** *cpv 2 aggiunto prescrizione relativa alle volumetrie vincolate*
- Art. 49** *modifica dei limiti edificatori: definita l’altezza massima per CQ1 e prescrizione di un accesso veicolare di servizio*
- Art. 58** *è stata aggiornata la relativa tabella delle AP-EP, v. cap. 3.4 della risoluzione cantonale*  
*no. 110 mapp. no. 46, stralciato*  
*no. 220 completato con l’aggiunta del mapp. no. 39 e la destinazione di centro parrocchiale*  
*no. 660 mapp. no. 3560, stralciato*  
*no. 664 mapp. no. 1184, stralciato*  
*no. 671 mapp. no. 49, stralciato*

**Articoli modificati dal Consiglio di Stato con l’approvazione del 16 novembre 2010, ris. gov. no. 5761**

- Art. 3a)** *aggiornate le scale dei piani del paesaggio (fondovalle e montano)*

**Capitolo piano del paesaggio**

**Art. 6** cpv 1.3, ai sensi della modifica d'ufficio del CdS

**Art. 22** entrata in vigore PUC-PEIP maggio 2010

**Tabella degli edifici pubblici e/o privati d'interesse pubblico – parametri edificatori**

*Aggiunti: 412A (area servizio forestali)*

*Stralciati: il 682 (IRB Ex-Galleria)*

**Aggiornamenti a seguito di cambiamenti di legge**

**Art. 61** cpv 1 aggiornate le date della LE e del RLE

**Art. 70** sono stati aggiornati gli importi relativi alle tasse per la DC a seguito della modifica della LE

**Art. 73** cpv 2 aggiunto il collaudo antincendio, a seguito della modifica della LE

cpv 4 stralciato il riferimento al Medico delegato, ai sensi del Regolamento sull'igiene del suolo e dell'abitato e della relativa Ordinanza comunale

**Correzioni apportate d'ufficio dal Municipio**

*Tabella AP-EP sono stati corretti ni. di riferimento e ni. di mappale, per corrispondenza al relativo piano delle AP-EP.*

**Altre modifiche**

**Art. 3** cpv a a seguito della non approvazione del comparto di Pratocarasso è stato stralciato il

**Art. 18** cpv 3 riferimento grafico sul piano delle zone e la relativa ricomposizione particellare

**Art. 69** cpv 2 modificata la dicitura Ufficio comunale di pianificazione e licenze edilizie con Dicastero territorio e mobilità

**Art. 71** cpv 3 modificata la dicitura SUC con DOP (Dicastero opere pubbliche)

**Art. 104** cpv a modificata la dicitura SUC con DOP

**Modifica a seguito dell'approvazione del Consiglio di Stato del 18 gennaio 2012, ris. gov. no. 313**

**tabella EP** EP 683 - Polo scientifico

EP362 – Gioventù e sport

**31 dicembre 2013 Abrogazione del piano di quartiere facoltativo ai sensi dell'art. 118 del Regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale (RLst).**

**Art. 14** Inserito il riferimento al RLst

**Modifica a seguito dell'approvazione del Consiglio di Stato del 11 marzo 2014, ris. gov. no. 1218**

**tabella EP** EP520 - Ospedale San Giovanni

**Modifica a seguito dell'approvazione del Consiglio di Stato del 12 novembre 2014, ris. gov. no. 5108**

**tabella EP** EP111 – Scuola infanzia presso cimitero

EP112 – Scuola infanzia nord e uffici comunali

EP131 – Scuola elementare nord

EP338 – Piazza Fontana

EP338a – Palazzetto Basket

EP338b – Centri multifunzionali

**Art. 88** ridotta l'altezza minima dei locali e aggiunto il cpv. 3

**Art. 89** ridotta la larghezza delle scale e stralciato il cpv. 3

**Art. 88** ridotta la larghezza dei corridoi