

**Norme d'attuazione del Piano Regolatore**  
(del 28 febbraio 2000)

IL CONSIGLIO COMUNALE DI SORENGO

vista la Legge di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT);

**d e c r e t a :**

**TITOLO I**  
**Norme introduttive**

**Art. 1** <sup>1</sup>Il Piano regolatore (in seguito PR) è lo strumento di programmazione delle attività di incidenza territoriale nel comprensorio giurisdizionale del Comune di Sorengo.

**Definizione e obiettivi del PR**

<sup>2</sup>Esso persegue gli obiettivi stabiliti dalla LALPT.

**Art. 2** Il Piano regolatore si compone dei seguenti documenti:

**Componenti del PR**

- Piano del paesaggio, in scala 1:2'000
- Piano delle zone, in scala 1:2'000
- Piano della zona dei nuclei, in scala 1:500 (Piano di rilievo)
- Piano del traffico, in scala 1:2000
- Piano delle attrezzature e degli edifici di interesse pubblico, in scala 1:2'000
- Piano dei gradi di sensibilità al rumore, in scala 1:5'000
- Piano indicativo dei servizi pubblici (acquedotto e canalizzazioni), in scala 1:2'000
- Norme di attuazione (NAPR)
- Rapporto di pianificazione (indicativo)
- Programma di realizzazione (indicativo)

**Art. 3** Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone ed aree:

**Suddivisione del territorio**

- Zona forestale
- Zona di protezione del laghetto di Muzzano (PRP-LM)
- Zona di protezione della Chiesa della Beata Vergine (S. Maria Assunta)
- Zona di protezione naturalistica e del paesaggio
- Zona di pericolo naturale
- Territorio senza destinazione specifica
- Zona residenziale
- Zona residenziale con servizi
- Zona residenziale intensiva
- Zona mista
- Comparti soggetti a piano di quartiere obbligatorio
- Aree di svago della Cisterna
- Aree speciali per scuole private
- Zona dei nuclei
- Aree di circolazione veicolare e pedonale
- Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico
- Area ferroviaria

TITOLO II  
Norme generali

- Art. 4** Dove non sia diversamente stabilito le distanze minime tra edifici sono: **Distanza tra edifici**
- a) nella zona residenziale e residenziale con servizi: 6,0 metri;
  - b) nelle zone residenziale intensiva e mista: 8,0 metri.
- Art. 5** <sup>1</sup>Dove non sia diversamente stabilito, le distanze minime dei fabbricati dai limiti dei fondi sono: **Distanza dai confini**
- nella zona residenziale e residenziale con servizi: 3,0 metri;
  - nelle zone residenziale intensiva e mista: 4,0 metri.
- Art. 6** <sup>1</sup> **Altezza degli edifici**
- Art. 7** <sup>1</sup>I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza tra edifici. **Accordi tra proprietari**
- <sup>2</sup>I proprietari possono accordarsi anche per ridurre la distanza tra gli edifici quando si ottenga una migliore disposizione delle costruzioni o una più confacente utilizzazione del suolo. E' riservata l'approvazione del Municipio.
- <sup>3</sup>Verso un fondo aperto o semplicemente cinto possono essere costruiti fabbricati senza aperture anche a confine con il consenso del vicino. Quest'ultimo può costruire sin contro il muro dell'altro.
- <sup>4</sup>Sono riservati gli articoli 121 e 122 della LAC (Legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero) circa l'appoggio alla fabbrica altrui ed il riscatto dell'area intermedia.
- <sup>5</sup>Gli accordi tra proprietari si ritengono conclusi con l'iscrizione della relativa servitù a registro fondiario.
- Art. 8** <sup>1</sup>La distanza minima delle nuove costruzioni (edifici e impianti) dal limite del bosco è di 10,0 metri. **Distanza dal bosco**
- <sup>2</sup>Per consentire l'effettiva edificabilità del fondo il Municipio, con il consenso dell'Autorità cantonale competente, può concedere eccezionalmente deroghe fino a una distanza minima di 6,0 metri per le costruzioni principali e fino al limite del bosco per manufatti alti al massimo 1,50 m.
- Art. 9**<sup>2</sup> <sup>1</sup>La distanza dei nuovi edifici, impianti, sistemazioni di terreno, muri di cinta e di sostegno, deve essere di almeno ml 6 dal filo esterno degli argini e di 10 dal limite dei corsi d'acqua non corretti. **Distanza dai corsi d'acqua**
- <sup>2</sup>Il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, può concedere eccezionalmente deroghe o, in casi particolari, imporre maggiori distanze.

---

<sup>1</sup> Articolo stralciato con decisione del Consiglio comunale del 2 giugno 2003

<sup>2</sup> Cpv. modificato d'ufficio con decisione del CdS del 18 dicembre 2001

**Art. 10<sup>3</sup>** <sup>1</sup>La distanza delle costruzioni dalle strade è indicata nel Piano del traffico. **Distanza dalle strade**

<sup>2</sup>Dove non viene indicata la linea di arretramento o di allineamento e al di fuori della zona del nucleo, le costruzioni devono rispettare le seguenti distanze dalle strade cantonali e comunali:

- a) 3.0 metri dal ciglio stradale o dal filo esterno del marciapiede, delle strade di collegamento principali, di raccolta e di servizio esistenti o di progetto;
- b) 2.0 metri dai percorsi pedonali, piste ciclabili e sentieri, riservate le distanze minime tra edifici.

<sup>3</sup>Lungo le strade di collegamento e di raccolta, le autorimesse chiuse devono rispettare la distanza di ml 5.50 dal ciglio della carreggiata o dal filo esterno del marciapiede.

<sup>4</sup>Il Municipio può concedere deroghe in casi eccezionali. Sono riservate le competenze dell'Autorità cantonale relativamente alle distanze dalle strade cantonali.

**Art. 11** La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire; quella di allineamento sancisce l'obbligo di costruire lungo tale limite. **Linea di arretramento e di allineamento**

**Art. 12** <sup>1</sup>Sono costruzioni accessorie quelle al servizio di un edificio principale e non utilizzate o utilizzabili per l'abitazione o il lavoro. **Costruzioni accessorie**

<sup>2</sup>Le costruzioni accessorie non possono eccedere quanto è oggettivamente necessario per l'edificio cui sono annesse.

<sup>3</sup>L'altezza massima ammessa è di 3,0 metri.

<sup>4</sup>Possono sorgere a confine, se non hanno aperture, sempre che sia rispettata la distanza di 3,0 metri dagli edifici principali sorgenti su fondi adiacenti e riservato l'art. 6 cpv. 2.

<sup>5</sup>Una costruzione accessoria, per essere trasformata in edificio principale, dovrà ossequiare tutte le disposizioni delle presenti norme.

**Art. 13** <sup>1</sup>Le costruzioni sotterranee devono rispettare le linee di arretramento e di allineamento; deroghe possono essere concesse dal Municipio in casi particolari e validamente motivati. **Costruzioni sotterranee**

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

<sup>3</sup>Se particolari disposizioni di zona non dispongono diversamente, le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo l'80% della superficie edificabile del fondo.

**Art. 14** <sup>4</sup> **Costruzione di tetti / corpi sporgenti**

---

<sup>3</sup> Articolo modificato con decisione del Consiglio comunale del 2 giugno 2003

<sup>4</sup> Articolo stralciato con decisione del Consiglio comunale del 2 giugno 2003

**Art. 15** La costruzione di trincee d'accesso ad autorimesse o a locali sotterranei, non è computata nell'altezza dell'edificio della facciata corrispondente, purché la larghezza non superi il 50% della lunghezza della facciata.

Costruzione di trincee d'accesso

**Art. 16<sup>5</sup>**

Antenne per la telefonia mobile e radioamatori

**Art. 17** <sup>1</sup>Le opere di cinta, lungo strade e piazze, possono avere un'altezza massima di m 1.50.

Opere di cinta, di sostegno e scarpate

<sup>2</sup>I muri di sostegno a confine sono considerati muri di cinta e non possono avere un'altezza superiore a m 2.50. Essi possono essere sormontati da parapetti di tipo leggero; l'altezza complessiva non deve superare i m 3.00. Muri di altezza superiori sono considerati corpi di fabbrica e devono rispettare le distanze da confine.

<sup>3</sup>Le scarpate con una pendenza superiore a 45° sono equiparate a muri di cinta.

<sup>4</sup>Il Municipio può imporre misure più restrittive, vietare la costruzione ed eventualmente ordinare la rimozione di quelle opere di cinta che ostacolano la viabilità o pregiudicano la sicurezza stradale.

**Art. 18** <sup>1</sup>Gli edifici preesistenti possono essere ricostruiti sui vecchi ingombri anche quando le distanze tra edifici non sono rispettate.

Ricostruzioni di edifici Preesistenti

<sup>2</sup>Il In tale ambito il Municipio può concedere piccoli aumenti di volume da valutare caso per caso per una migliore utilizzazione del fabbricato. Gli interessi dei vicini devono essere equamente considerati.

### TITOLO III Piano del paesaggio

#### Capitolo I Definizione delle Zone

**Art. 19** <sup>1</sup>La zona forestale, definita e protetta dalla legislazione federale e cantonale, è delimitata nei piani con valore indicativo.

Zona forestale

<sup>2</sup>Il limite esatto della zona forestale è quello definito tramite accertamento formale approvato dal Consiglio di Stato in data 29.1.1997 e successive modifiche.

**Art. 20** In questo comprensorio valgono i disposti del Piano regolatore cantonale di protezione del laghetto di Muzzano.

Zona di protezione del laghetto di Muzzano

**Art. 21** In questa zona valgono i disposti del Decreto esecutivo concernente la zona della chiesa della Beata Vergine (S. Maria Assunta).

Zona di protezione della chiesa della Beata Vergine (S. Maria Assunta)

---

<sup>5</sup> Articolo stralciato con decisione del Consiglio comunale del 2 giugno 2003

**Art. 21a**<sup>6</sup> <sup>1</sup>I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.

Ritrovamenti archeologici  
e Zona di interesse  
archeologico

<sup>2</sup>Chiunque, scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o altre costruzioni antiche deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio e all'Ufficio dei beni culturali.

<sup>3</sup>I reperti archeologici costituenti beni mobili scoperti per caso o a seguito di ricerca sono proprietà del Cantone. Il proprietario del fondo e quelli dei terreni adiacenti devono concedere l'accesso e l'occupazione temporanea del terreno, in quanto sia necessario allo scavo archeologico.

<sup>4</sup>Qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti e dei sedimi inclusi nella zona di interesse archeologico deve essere preliminarmente notificato all'Ufficio cantonale dei Beni culturali. Nell'eventualità della domanda di costruzione, i relativi moduli, dovranno riportare l'indicazione della zona di interesse archeologico.

**Art. 22** <sup>1</sup>Nelle 2 zone di protezione naturalistica:

- ZPP1: zona di protezione del paesaggio: Colle di Sorengo,
  - ZPP2: zona di protezione del paesaggio: riale di Casarico,
- sono tutelate le seguenti componenti naturali del paesaggio:
- i corsi d'acqua e le loro rive naturali;
  - le siepi e i boschetti con funzione di collegamento ecologico.

Zone di protezione  
naturalistica e del  
paesaggio

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

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

**Art. 23** Nella zona di pericolo naturale, ogni intervento che modifichi lo stato fisico del terreno è subordinato alla presentazione di una perizia geologica che ne comprovi la compatibilità con le esigenze di sicurezza.

Zona di pericolo naturale

**Art. 24**<sup>7</sup> <sup>1</sup>La zona senza destinazione specifica (ZSDS) comprende le aree per le quali il PR non prevede obiettivi o funzioni particolari, segnatamente:

- i terreni che non si prestano ad alcuna utilizzazione, segnatamente i terreni improduttivi;
- i terreni prevalentemente edificati che non possono essere assegnati ad alcuna altra zona.

Zona senza  
destinazione specifica

<sup>2</sup>Nella zona senza destinazione specifica sono ammesse le costruzioni che adempiono le condizioni di cui agli artt. 24 e segg. LPT.

---

<sup>6</sup> Nuovo articolo inserito d'ufficio dal CdS con decisione del 18 dicembre 2001

<sup>7</sup> Articolo inserito d'ufficio con decisione del CdS del 21 novembre 2011

Capitolo II  
**Beni culturali protetti**

**Art. 25<sup>8</sup>** Sono beni culturali protetti di interesse cantonale:  
la Chiesa della Beata Vergine (S. Maria Assunta) con il sagrato (mapp. 433), la casa parrocchiale (mapp. No. 71).

**Beni culturali protetti**  
a) di interesse cantonale

**Art. 26<sup>9</sup>** Sono beni culturali protetti di interesse comunale:  
– la casa Lampugnani (mapp. No. 297)  
– la Chiesetta a Cremignone (mapp. No. 5)  
– la Cappella a S. Grato (mapp. No. 83)  
– il Pergolone (mapp. 82) e i muri perimetrali di via al Colle (mapp. No. 81 e 98 636)

b) di interesse comunale

**Art. 26a<sup>10</sup>** <sup>1</sup>A tutela del Bene di interesse cantonale costituito dalla Chiesa parrocchiale è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali.

Perimetro di rispetto per  
la Chiesa parrocchiale  
Beata Vergine Assunta

<sup>2</sup>Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione della Chiesa.

**Art. 27** <sup>1</sup>Il proprietario del bene culturale protetto ha l'obbligo:  
– di conservarlo nella sua sostanza senza modifiche né alterazioni e di provvedere alla sua manutenzione regolare;  
– di sottoporre ogni progetto di intervento all'Autorità competente;  
– di notificare per iscritto alla medesima autorità l'alienazione del bene protetto.

c) disposizioni particolari

<sup>2</sup>I monumenti culturali di interesse cantonale sono soggetti alla legislazione cantonale.

<sup>3</sup>Il Comune può concedere sussidi per le opere di restauro dei beni culturali protetti di interesse comunale quando il sacrificio richiesto al proprietario nell'interesse della comunità risulta eccessivamente oneroso.

<sup>4</sup>Il Municipio sottopone alla Commissione consultiva di cui all'art. 53 le domande di costruzione concernenti il restauro dei beni culturali di interesse comunale e consulta preliminarmente l'Autorità cantonale competente.

TITOLO IV  
**Piano delle zone**

Capitolo I  
**Definizione delle zone**

**Art. 28** <sup>1</sup>La zona residenziale è in principio destinata alla residenza; sono ammesse attività commerciali e di servizio compatibili con tale destinazione.

Zona residenziale

<sup>2</sup>L'altezza massima delle costruzioni è di metri 10,00.

<sup>3</sup>L'indice di sfruttamento (I.S.) massimo è dello 0,6.

---

<sup>8</sup> Articolo modificato d'ufficio dal CdS con decisione del 18 dicembre 2001

<sup>9</sup> Articolo modificato con decisione del Consiglio comunale del 23 gennaio 2007

<sup>10</sup> Nuovo articolo inserito d'ufficio dal CdS con decisione del 19 settembre 2007

<sup>4</sup>Il 40% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e, di regola, per almeno la metà sistemata a verde.

**Art. 29** <sup>1</sup>La zona residenziale con servizi è in principio destinata alla residenza; sono ammessi attività commerciali e di servizio compatibili con tale destinazione. Sono vietate le stazioni di servizio.

Zona residenziale  
con servizi

<sup>2</sup>L'altezza massima delle costruzioni è di metri 10,00.

<sup>3</sup>L'indice di sfruttamento massimo è dello 0,6.

<sup>4</sup>Il 40% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e, di regola, per almeno la metà sistemata a verde.

<sup>5</sup>Sui mapp. No. 54, 53, 52 e 576 gli edifici costruiti entro la fascia di metri 20.00 indicata nel piano delle zone, devono sorgere lungo la linea di allineamento posta a metri 3.00 dal ciglio stradale. In questo caso l'altezza delle costruzioni viene misurata dalla quota del marciapiede. Edifici adibiti esclusivamente a residenza non sottostanno a queste disposizioni.

<sup>6</sup>Sui mapp. No. 50 e 434 l'altezza delle costruzioni viene misurata dalla quota della strada pedonale.

**Art. 30** <sup>1</sup>La zona residenziale intensiva è in principio destinata alla residenza. Sono ammesse attività commerciali, di servizio e artigianali compatibili con tale destinazione.

Zona residenziale  
Intensiva

<sup>2</sup>L'altezza massima delle costruzioni è di metri 17, fatto salvo il comparto Moretto dove l'altezza massima è di metri 12.

<sup>3</sup>L'indice di sfruttamento massimo è dell'1,0.

<sup>4</sup>Il 50% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e, di regola, per almeno la metà sistemata a verde.

**Art. 31**<sup>11</sup> <sup>1</sup>La zona mista in località Gemmo-Cortivallo ha una connotazione volta prevalentemente all'insediamento di contenuti a carattere residenziale, mentre la zona delimitata lungo le strade Via Paradiso e Via Ponte Tresa ha una connotazione volta prevalentemente all'insediamento di contenuti commerciali, di servizio ed artigianali.

Zona mista

<sup>2</sup>L'altezza massima delle costruzioni è di metri 12.

<sup>3</sup>L'indice di sfruttamento massimo è dello 0,8.

<sup>4</sup>Il 40% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e, di regola, per almeno la metà sistemata a verde.

<sup>5</sup>Sui fondi prospicienti via Paradiso e via Ponte Tresa, gli edifici costruiti entro la fascia di metri 25.00 indicata nel piano delle zone devono sorgere lungo la linea di allineamento posta a metri 3.00 dal ciglio stradale. L'altezza di queste costruzioni viene misurata dalla quota del marciapiede.

<sup>6</sup>Sui mappali n. 132 e 353, nella fascia oltre i 25 metri dal confine con via

---

<sup>11</sup> Cpv. modificato d'ufficio dal CdS con decisione del 18 dicembre 2001

Paradiso, sono ammessi edifici dell'altezza massima di 10 metri.

## Capitolo II Piano di quartiere

**Art. 32** <sup>1</sup>Il piano di quartiere (PQ), secondo le disposizioni della LALPT, è un progetto planivolumetrico inteso a favorire insediamenti con qualità urbanistiche particolarmente valide.

**Piano di quartiere**  
a) definizione e contenuti

<sup>2</sup>Il PQ deve indicare:

- a. la sistemazione generale dell'intero comparto;
- b. l'ubicazione, le condizioni d'uso e la dimensione delle aree di servizio (posteggi, spazi comuni);
- c. le aree verdi e di gioco;
- d. le proposte di riqualificazione ambientale.

**Art. 33** <sup>1</sup>I piani di quartiere ai sensi delle presenti normative si suddividono in obbligatori (PQo) e facoltativi (PQf).

b) suddivisione

<sup>2</sup>Essi sono elaborati dai proprietari dei fondi e sono sottoposti dal Municipio, per preavviso, alla Commissione consultiva di cui all'art. 53.

**Art. 34** <sup>1</sup>L'edificazione nei comparti del Colle di Sorengo, di Cortivallo, di Casarico, dell'OTAF e della Clinica S. Anna è soggetta all'elaborazione di un piano di quartiere obbligatorio (PQo), sulla base delle disposizioni contenute nelle schede grafiche N. 1, N. 2, N. 3, N. 4 e N. 5.

c) obbligatorio

<sup>2</sup>Per quanto non specificato nelle schede grafiche, il PQo deve rispettare i parametri delle zone edificabili in cui è situato.

**Art. 35** <sup>1</sup>Il piano di quartiere facoltativo (PQf) è applicabile a superfici di almeno mq 6000 situate nelle zone residenziali e residenziali intensive.

d) facoltativo

<sup>2</sup>Il PQf deve rispettare i parametri di zona. Quando siano riconosciute particolari qualità urbanistiche, il Municipio può concedere deroghe all'altezza massima, alle distanze tra edifici all'interno del comparto, al rispetto delle linee di arretramento per le costruzioni sotterranee ed un bonus dell'I.S. di 0,2.

<sup>3</sup>In caso di mancata realizzazione totale del PQf, i supplementi delle SUL non possono essere utilizzati.

## Capitolo III Aree particolari

**Art. 36** <sup>1</sup>L'area della Cisterna è destinata ad attività di svago e ricreative compatibili con il carattere residenziale delle zone adiacenti.

**Area di svago della Cisterna**

<sup>2</sup>Gli edifici, i manufatti e gli impianti esistenti possono essere mantenuti e riparati, senza aumento sensibile del volume o della capacità ricettiva. Adattamenti di miglioria qualitativa degli impianti sono ammessi. Sono esclusi lavori di trasformazione o il cambiamento di destinazione.



**Art. 37** <sup>1</sup>Sul territorio comunale non è ammesso l'insediamento di nuove scuole, salvo quelle già esistenti segnate sul piano (Leonardo da Vinci mapp. No. 59, Franklin College mapp. No. 260-273, Scuola Parsifal mapp. No. 399).

Aree speciali per scuole private

<sup>2</sup>Sono applicabili i parametri edificatori della zona. Deroghe, in particolare alle altezze, possono essere ammesse solo per comprovate necessità funzionali.

<sup>3</sup>In caso di cessazione dell'attività scolastica, gli edifici, i manufatti e gli impianti esistenti possono essere utilizzati conformemente alla destinazione generale della zona.

## TITOLO V Piano della zona dei nuclei

**Art. 38** <sup>1</sup>Nelle zone dei nuclei di Sorengo, Cortivallo e Cremignone sono ammesse le destinazioni residenziali, le attività turistiche e quelle di servizio compatibili con le strutture edilizie esistenti. Devono essere salvaguardati i valori storici, ambientali e gli edifici di interesse storico-architettonico-spaziale indicati nei piani di rilievo.

Zona dei nuclei

<sup>2</sup>Sono possibili i seguenti interventi:

- riattazioni: miglioramenti delle strutture edilizie esistenti;
- trasformazioni: modifiche delle utilizzazioni;
- ampliamenti in verticale: aggiunte in sopraelevazione sino all'altezza di 10.00 metri;
- ricostruzioni delle volumetrie esistenti: rifacimento di una struttura edilizia in caso di demolizione o di evidenti impossibilità funzionali e costruttive;
- combinazioni tra gli interventi sopra descritti in quanto non snaturino le strutture edilizie e ambientali esistenti.<sup>12</sup>

<sup>3</sup>Gli edifici d'interesse storico-architettonico-spaziale possono in particolare essere riattati in modo conservativo; gli edifici determinanti il tessuto tradizionale indicati nei piani di rilievo possono anche essere demoliti, ma devono essere ricostruiti nel rispetto sostanziale dei volumi preesistenti.

Nel caso di importanti ristrutturazioni, gli edifici e/o manufatti minori devono essere integrati nell'edificio principale.

<sup>4</sup>Sono ammesse maggiori occupazioni della superficie edificata o nuove edificazioni, fino ad un'occupazione massima del 35%, purché si fondino su un progetto architettonico-urbanistico qualificato per rapporto allo spazio di riferimento, con particolare attenzione a quello pubblico (strade, piazze).

**Art. 39** <sup>1</sup>Il Municipio sottopone per preavviso alla Commissione di cui all'art. 53 tutti i progetti pubblici e privati di utilizzazione edilizia dei fondi inclusi in zona nucleo.

Commissione di esperti

<sup>2</sup>Le attribuzioni della Commissione riguardano unicamente il diritto di competenza comunale; sono in particolare riservate le competenze delle Commissioni cantonali delle bellezze naturali (CBN) e dei beni culturali (CBC) secondo le relative legislazioni.

---

<sup>12</sup>Cpv. modificato con decisione del CC del 20 dicembre 2005, in vigore dal 14 aprile 2008

**Art. 40<sup>13</sup>** <sup>1</sup>Per quanto attiene le distanze nei nuclei si applicano le relative disposizioni della LAC (Legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero).

Distanze

<sup>2</sup>La distanza fra edifici non si applica nel caso di edifici prospicienti separati da area pubblica.

<sup>3</sup>Gli edifici esistenti possono essere ricostruiti sui vecchi ingombri anche quando le suddette distanze non sono rispettate, riservate le facoltà concesse dall'Art. 38.

## TITOLO VI Piano del traffico

**Art. 41** <sup>1</sup>Il piano del traffico indica la destinazione, la funzione (gerarchia), il carattere e la sistemazione generale delle superfici per il traffico.

Aree di circolazione  
veicolare e pedonale

<sup>2</sup>Il piano indica inoltre i viali alberati ed i posteggi aperti all'uso pubblico.

<sup>3</sup>La rappresentazione grafica del tracciato, del calibro delle strade, dell'alberatura e la capacità dei posteggi ha carattere indicativo; l'esatta ubicazione e ingombro sono precisati nell'ambito dei progetti esecutivi.

**Art. 42** Le strade previste si suddividono, secondo la loro funzione, in:

Categorie delle strade

- strade di collegamento
- strade di raccolta
- strade di servizio
- strade / percorsi pedonali

**Art. 43** Su richiesta dei proprietari il Comune può assumere in proprietà a titolo gratuito le strade private, compreso il sedime, che:

Assunzione in proprietà di  
strade private

- a) sono state eseguite secondo le regole dell'arte e hanno una larghezza di almeno 3,50 metri;
- b) sono provviste delle necessarie infrastrutture per l'evacuazione delle acque meteoriche;
- c) sono provviste di una piazza di giro o di manovra.

**Art. 44** <sup>1</sup>Gli accessi a strade e piazze pubbliche non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione, in modo particolare devono garantire la necessaria visibilità da e verso la strada pubblica.

Accessi

<sup>2</sup>L'accesso diretto è di regola permesso solo su strade di raccolta o di servizio.

<sup>3</sup>Le rampe non possono di regola avere una pendenza superiore al 15% se scoperte e al 18% se coperte o riscaldate. Tra il limite esterno del campo stradale o marciapiede e l'inizio della rampa dev'essere prevista una piazzola di almeno 4,00 metri di profondità, con pendenza massima del 5%.

**Art. 45** <sup>1</sup>Per posteggio privato si intende una superficie di proprietà privata sistemata e utilizzata per la sosta di veicoli.

---

<sup>13</sup>Articolo modificato con decisione del CC del 20 dicembre 2005, in vigore dal 14 aprile 2008

**Art. 46**<sup>14</sup> <sup>1</sup>In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti sostanziali o cambiamenti di destinazione di edifici esistenti, l'istante deve dimostrare di disporre in loco di un numero sufficiente di posti auto, dimensionati secondo le direttive VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada).

<sup>2</sup>In particolare:

- per tutti gli edifici, ad eccezione di quelli a contenuto residenziale si rinvia alla legislazione cantonale in materia;
- per gli edifici residenziali: 1 posto auto per ogni appartamento, ritenuto un minimo di un posto auto per ogni 100 mq di SUL o frazione superiore;

<sup>3</sup>Abrogato.

<sup>4</sup>Abrogato.

**Art. 47**<sup>15</sup> Abrogato.

**Art. 48** Differenze minime nel computo della SUL e delle percentuali non vengono considerate ai fini del calcolo dei posteggi.

**Art. 49** <sup>1</sup>Il Municipio può concedere deroghe qualora la formazione di un numero sufficiente di posti-auto fosse tecnicamente difficile, eccessivamente onerosa o impedita da prescrizioni legali.

<sup>2</sup>In tal caso i proprietari devono versare al Comune un contributo sostitutivo pari al 25% del costo di costruzione dei posti-auto mancanti, compreso il valore del terreno.

**Art. 50** Nell'area ferroviaria sono ammessi solo edifici ed impianti inerenti l'attività ferroviaria. In principio è comunque consentita l'attuale utilizzazione dei fondi.

## TITOLO VII

### **Piano delle attrezzature e degli edifici d'interesse pubblico**

**Art. 51** <sup>1</sup>Il piano indica i fondi riservati alla realizzazione di attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AP/EP) e le relative destinazioni.

**Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico**

<sup>2</sup>La sistemazione dei fondi AP/EP è specificata tramite singoli progetti di realizzazione.

<sup>3</sup>Nella zona AP/EP, se non specificato altrimenti, si applicano i parametri edilizi della zona edificabile adiacente che consentono un maggior sfruttamento.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Articolo modificato con decisione del Consiglio comunale del 10 dicembre 2005; in vigore dal 1. gennaio 2006

<sup>15</sup> Articolo abrogato con decisione del Consiglio comunale del 20 dicembre 2005

<sup>16</sup> Cpv. modificato d'ufficio dal CdS con decisione del 18 dicembre 2001

**TITOLO VIII**  
**Piano dei gradi di sensibilità al rumore**

**Art. 52** <sup>1</sup>Secondo le prescrizioni della Legge federale sulla protezione dell'ambiente e dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico, ai fondi inclusi nella zona dei nuclei, nella zona residenziale, nella zona residenziale con servizi, nella zona residenziale intensiva, nella zona mista di Cortivallo e nella zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico è assegnato il grado di sensibilità II.

**Gradi di sensibilità al rumore**

<sup>2</sup>Ai fondi inclusi nella zona mista di via Ponte Tresa/via Paradiso è assegnato il grado di sensibilità III.

<sup>3</sup>Le domande di costruzione all'interno della fascia indicata nel piano delle zone i cui valori d'immissione, ai sensi dell'OIF, risultano essere superati, devono essere accompagnate da una perizia fonica che comprovi il rispetto delle disposizioni legali in materia.<sup>17</sup>

**TITOLO IX**  
**Norme finali e transitorie**

**Art. 53** La Commissione consultiva di esperti di cui agli art. 27, 33 e 39 si compone di tre membri ed è nominata dal Municipio.

**Commissione di esperti**

**Art. 54** Le costruzioni esistenti in contrasto con il diritto vigente possono essere mantenute e migliorate senza ampliamenti sostanziali di volume.

**Costruzioni esistenti in contrasto con il diritto vigente**

**Art. 55** Nelle zone residenziali non sono ammessi esercizi pubblici (quali locali notturni, discoteche, piano bar, come pure sale giochi e simili) o insediamenti che producono traffico veicolare dovuto alla clientela e alle forniture nelle ore notturne.

**Attività che generano traffico nelle ore notturne**

**Art. 56** Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere, salvo nelle zone appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le Autorità cantonali competenti.

**Depositi**

**Art. 57** Il Municipio può concedere deroghe alle disposizioni edilizie comunali quando sono dati i presupposti di un bisogno oggettivamente fondato in relazione alla particolare natura e necessità degli edifici e degli impianti. Gli interessi dei vicini devono essere equamente considerati.

**Deroghe**

**Art. 58** I diritti dei terzi iscritti a Registro fondiario sono sempre riservati.

**Diritti di terzi**

**Art. 59** Sono abrogate le Norme di attuazione del Piano regolatore del 1° aprile 1981 e successivi aggiornamenti, nonché il Regolamento edilizio del 19 dicembre 1954.

**Abrogazione**

**Art. 60** Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.<sup>18</sup>

**Entrata in vigore**

---

<sup>17</sup> Nuovo cpv. inserito dal Consiglio comunale con decisione del 2 giugno 2003

<sup>18</sup> In vigore dal 18 dicembre 2001