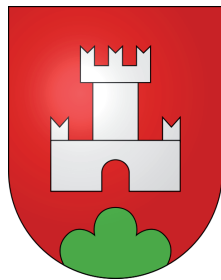


# COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO

Piano regolatore della  
Sezione di Castel San Pietro



## NORME DI ATTUAZIONE

**DOCUMENTO CONFORME ALLA DECISIONE  
DEL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

**del 2 ottobre 2015**

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
SST - Ufficio della pianificazione locale  
il Capo ufficio

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'M' followed by a horizontal line.

**INDICE**

<b>CAPITOLO I. NORME INTRODUTTIVE.....</b>	<b>5</b>
ART. 1 BASE LEGALE, LEGISLAZIONE APPLICABILE.....	5
ART. 2 SCOPO, EFFETTI.....	5
ART. 3 COMPONENTI.....	5
ART. 4 COMPENSORIO.....	6
ART. 5 RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE.....	6
ART. 6 CAMPO DI APPLICAZIONE.....	6
<b>CAPITOLO II. NORME EDIFICATORIE GENERALI.....</b>	<b>7</b>
ART. 7 SITI E PAESAGGI PITTORESCHI.....	7
ART. 8 CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ DI UN FONDO.....	7
ART. 9 ASPETTO ESTETICO E INSERIMENTO.....	7
ART. 10 DEFINIZIONI.....	7
ART. 11 LINEE DI ARRETRAMENTO.....	7
ART. 12 LUNGHEZZA DELLE FACCIATE (INGOMBRO).....	7
ART. 13 SUPPLEMENTO ALLA DISTANZA DAI CONFINI.....	8
ART. 14 DISTANZA TRA EDIFICI, CASI SPECIALI.....	8
ART. 15 CONVENZIONE FRA PRIVATI.....	8
ART. 16 DISTANZA DALL'AREA PUBBLICA.....	8
ART. 17 MODIFICHE DI COSTRUZIONI ESISTENTI IN ZONE EDIFICABILI.....	9
ART. 18 COSTRUZIONI SU FONDI CONTIGUI.....	9
ART. 19 COSTRUZIONI ACCESSORIE.....	9
ART. 20 ALTEZZA DEGLI EDIFICI PER CASI SPECIALI.....	10
ART. 21 PIANO ABITABILE E NUMERO DEI PIANI AMMISSIBILI.....	10
ART. 22 FRAZIONAMENTO DEI FONDI.....	10
ART. 23 FONDI A CAVALLO DI DUE ZONE.....	11
ART. 24 PROTEZIONE FONICA.....	11
ART. 25 PIAZZALI DA GIOCO.....	11
ART. 26 AUTORIMESSE, POSTEGGI.....	11
ART. 27 COSTRUZIONI RESIDENZIALI SU GRANDI SUPERFICI.....	12
ART. 28 CAMPEGGI, ROULOTTES, MOBIL HOMES, ECC.....	13
ART. 29 DISTANZA VERSO L'AREA FORESTALE.....	13
<b>CAPITOLO III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....</b>	<b>14</b>
<b>A. PIANO DEL PAESAGGIO.....</b>	<b>14</b>
ART. 30 ZONE DI UTILIZZAZIONE CANTONALI DEL M. TE GENEROSO (MG) E DEL PARCO DELLA BREGGIA (PB).....	14
ART. 31 AREA FORESTALE.....	14
ART. 32 ZONA AGRICOLA.....	14
ART. 33 CORSI D'ACQUA.....	15
ART. 34 AREA DI PROTEZIONE DELLA FALDA FREATICA E DELLE SORGENTI.....	15
ART. 35 BENI CULTURALI.....	15
ART. 36 PERIMETRI DI RISPETTO DEI BENI CULTURALI.....	16
ART. 37 ZONA DI PROTEZIONE DELLA FATTORIA DI VIGINO.....	16
ART. 38 ZONE DI PROTEZIONE NATURALISTICA (ZP).....	17
ART. 39 ZONE DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO (PA).....	18
ART. 40 ELEMENTI NATURALI PROTETTI.....	18
ART. 41 ZONE DI INTERESSE GEOPALEONTOLOGICO.....	20
ART. 42 PERCORSI PANORAMICI.....	20

ART. 43 ELETTRODOTTI .....	20
ART. 44 ESTRAZIONE DI MATERIALE .....	20
ART. 45 DEPOSITO DI MATERIALE .....	20
ART. 46 ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	20
ART. 46A BENI ARCHEOLOGICI.....	21
ART. 47 ZONA DI PERICOLO SOGGETTA AD EROSIONI.....	21
ART. 48 TERRITORIO SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA.....	21
<b>B. PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI .....</b>	<b>22</b>
ART. 49 ZONE EDIFICABILI .....	22
ART. 50 ZONA DEL NUCLEO DI VILLAGGIO (NV).....	22
ART. 51 RESTRIZIONI MATERIALI .....	23
ART. 52 DOMANDE DI COSTRUZIONE.....	24
ART. 53 ZONA R <sub>2</sub> RESIDENZIALE A DUE PIANI.....	25
ART. 54 ZONA R <sub>3</sub> RESIDENZIALE A TRE PIANI .....	25
ART. 55 ZONA R <sub>4</sub> RESIDENZIALE A QUATTRO PIANI.....	26
ART. 56 ZONA AR ARTIGIANALE.....	26
ART. 57 ZONE DI DENSIFICAZIONE (ZD) .....	27
ART. 58 ZONE DI MANTENIMENTO DEGLI INSEDIAMENTI (MI) .....	27
ART. 59 AZIENDE NON MOLESTE IN ZONE RESIDENZIALI .....	27
<b>C. PIANO DEL TRAFFICO.....</b>	<b>28</b>
ART. 60 VISIBILITÀ ED ACCESSI .....	28
ART. 61 COSTRUZIONE DI STRADE PRIVATE .....	28
ART. 62 I PERCORSI PEDONALI.....	28
<b>D. PIANO DEGLI EDIFICI E DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO .....</b>	<b>29</b>
ART. 63 ZONA ATTREZZATURE PUBBLICHE (AP).....	29
ART. 64 ZONA EDIFICI PUBBLICI (EP) (EPIP) .....	29
<b>E. SERVIZI TECNOLOGICI .....</b>	<b>30</b>
ART. 65 DEFINIZIONE.....	30
<b>CAPITOLO IV. INVENTARIO DEGLI EDIFICI SITUATI FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI .....</b>	<b>31</b>
ART. 66 EDIFICI FUORI ZONA EDIFICABILE.....	31
ALLEGATO IN RIF. ALL'ART. 50 NAPR – ESTENSIONE ZONA NUCLEO DI CORTEGLIA (FMN 286 E 283) .....	35
TABELLA DELLE PRESCRIZIONI DI BASE PER LE ZONE DI CARATTERE INDICATIVO E NON NORMATIVO .....	36
ALLEGATO IN RIF. ALL'ART. 64 NAPR – ZONA EDIFICI PUBBLICI (CASA ANZIANI QUIETE) .....	37
ALLEGATO IN RIF. ALL'ART. 66 NAPR (EFZE) .....	39



**TABELLA DELLE ABBREVIAZIONI**

P.R.	=	Piano Regolatore
LPT	=	Legge federale sulla Pianificazione del Territorio
LAPT	=	Legge Applicazione della LPT
LALPT	=	Legge cantonale di Applicazione della LPT
RLALPT	=	Regolamento della LALPT
LE	=	Legge Edilizia cantonale
RALE	=	Regolamento Applicazione LE
LPA	=	Legge federale sulla Protezione dell'Ambiente
LAC	=	Legge Applicazione e Complemento Codice Civile Svizzero
SUL	=	Superficie Utile Lorda
USS	=	Unione Svizzera costruttori Strade
LALIA	=	Legge Applicazione della Legge Inquinamenti delle Acque
DEPT	=	Decreto Esecutivo Protezione Territorio
CMS	=	Commissione cantonale Monumenti Storici
CBN	=	Commissione cantonale protezione Bellezze Naturali
OIF	=	Ordinanza contro l'Inquinamento Fonico
PGC	=	Piano Generale Canalizzazioni
IO	=	Indice di Occupazione
IS	=	Indice di Sfruttamento

Per il piano delle zone e del paesaggio:

NV	=	Nucleo di Villaggio
R <sub>2</sub>	=	Zona Residenziale a 2 piani
R <sub>3</sub>	=	Zona Residenziale a 3 piani
R <sub>4</sub>	=	Zona Residenziale a 4 piani
AIC	=	Attrezzature di interesse Comunale
AR 2/3	=	Zona Artigianale
AP	=	Zona delle Attrezzature Pubbliche
EP	=	Zona degli Edifici Pubblici
ZD	=	Zona di Densificazione
ZP	=	Zona di Protezione della natura
ZA	=	Zona Archeologica
ZM	=	Zona di Mantenimento
PM	=	Zona di Protezione Monumenti
PA	=	Zona di Protezione dell'Ambiente
P	=	Posteggi

**CAPITOLO I.****NORME INTRODUTTIVE**

<p><b>Art. 1</b></p> <hr/> <p><b>Base legale</b></p>   <p><b>Legislazione applicabile</b></p>	<p>1. Il Piano Regolatore comunale (P.R.) ha quale base legale la Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22.06.1979 (LPT) e la Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23.05.1990 (LALPT).</p> <p>2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme, sono applicabili la LPT, la LALPT, il regolamento della LALPT (RLALPT), la Legge edilizia cantonale (LE) e relativo regolamento d'applicazione (RALE) unitamente alla Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) alle altre leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici e artistici, sulle foreste, sulle acque nonché altre leggi, disposizioni legali o inventari che riguardano direttamente o indirettamente la materia.</p>												
<p><b>Art. 2</b></p> <hr/> <p><b>Scopo, effetti</b></p>	<p>1. Il P.R. ha lo scopo di provvedere principalmente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. all'organizzazione razionale del territorio e allo sviluppo armonico del Comune;</li> <li>b. alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze d'interesse pubblico nel campo delle costruzioni;</li> <li>c. ad un'opportuna organizzazione degli interventi pubblici;</li> <li>d. alla tutela e all'avvaloramento del paesaggio in generale, alle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.</li> </ol> <p>2. Il P.R. crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.</p>												
<p><b>Art. 3</b></p> <hr/> <p><b>Componenti</b></p>	<p>Il P.R. si compone:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. di rappresentazioni grafiche, ossia: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;"><u>in scala:</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>▪ piano del paesaggio</td> <td style="text-align: right;">1:2000</td> </tr> <tr> <td>▪ piano delle zone edificabili</td> <td style="text-align: right;">1:2000</td> </tr> <tr> <td>▪ piano del traffico</td> <td style="text-align: right;">1:2000</td> </tr> <tr> <td>▪ piano degli edifici e delle attrezzature di interesse pubblico</td> <td style="text-align: right;">1:2000</td> </tr> <tr> <td>▪ piano indicativo degli impianti tecnologici (acqua) + PGC</td> <td style="text-align: right;">1:2000</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>b. delle presenti norme di attuazione</li> <li>c. del rapporto di pianificazione con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi di attuazione (piano d'attuazione)</li> <li>d. del programma di realizzazione</li> <li>e. dell'inventario degli edifici fuori zona edificabile</li> </ol>		<u>in scala:</u>	▪ piano del paesaggio	1:2000	▪ piano delle zone edificabili	1:2000	▪ piano del traffico	1:2000	▪ piano degli edifici e delle attrezzature di interesse pubblico	1:2000	▪ piano indicativo degli impianti tecnologici (acqua) + PGC	1:2000
	<u>in scala:</u>												
▪ piano del paesaggio	1:2000												
▪ piano delle zone edificabili	1:2000												
▪ piano del traffico	1:2000												
▪ piano degli edifici e delle attrezzature di interesse pubblico	1:2000												
▪ piano indicativo degli impianti tecnologici (acqua) + PGC	1:2000												

**Art. 4**  
**Comprensorio**

Le norme di P.R. sono applicabili su tutto il territorio giurisdizionale di Castel San Pietro, fatta riserva dei comprensori disciplinati dal piano di utilizzazione cantonale del Monte Generoso (PUC-MG) e del piano di utilizzazione cantonale del Parco naturale delle Gole della Breggia (PUC-PB).

**Art. 5**  
**Ripartizione del territorio in zone**

Il territorio giurisdizionale di Castel San Pietro è suddiviso nelle seguenti zone:

- area forestale (indicativa)
- zone edificabili
- zone di densificazione
- zone di mantenimento
- zona per attrezzatura ed edifici di interesse pubblico
- zone di protezione della natura e dei monumenti
- zona agricola
- territorio senza destinazione specifica
- zone pericolose
- zone di interesse archeologico

**Art. 6**  
**Campo di applicazione**

Il piano regolatore e le presenti norme trovano applicazione per tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare per tutte le nuove costruzioni, demolizioni, ricostruzioni, riattamenti ed ampliamenti.

**CAPITOLO II.****NORME EDIFICATORIE GENERALI**

<b>Art. 7</b> <hr/> <b>Siti e paesaggi pittoreschi</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. I siti e i paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano scala 1:5000 stabilito dal Consiglio di Stato.</li> <li>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.</li> </ol>
<b>Art. 8</b> <hr/> <b>Condizioni per l'edificabilità di un fondo</b>	<p>Un fondo è edificabile, nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. se è situato in una zona definita edificabile del P.R. (piano delle zone);</li> <li>b. se è urbanizzato (vedi art. 19 e 22 LPT).</li> </ol>
<b>Art. 9</b> <hr/> <b>Aspetto estetico e inserimento</b>	<p>Le costruzioni e gli impianti dovranno essere perfettamente inserite nell'aspetto paesaggistico della zona e in ossequio ai principi pianificatori prescritti dall'art. 3 LPT.</p>
<b>Art. 10</b> <hr/> <b>Definizioni</b>	<p>Per le definizioni dell'indice di sfruttamento, dell'indice di occupazione, della superficie utile lorda, della superficie edificabile ed edificata, delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali, valgono le norme della Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 e del relativo Regolamento d'applicazione del 9 dicembre 1992.</p> <p>L'indice di edificabilità (i.e) è il rapporto tra il volume lordo della costruzione, calcolato secondo le norme SIA 416, e la superficie edificabile del fondo (SEF).</p>
<b>Art. 11</b> <hr/> <b>Linee di arretramento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire: essa deve essere rispettata tanto nelle nuove costruzioni quanto nelle ricostruzioni.</li> <li>2. In casi eccezionali, il Municipio può concedere deroghe all'obbligo dell'arretramento verso strade pubbliche o aperte al pubblico traffico.</li> </ol> <p>Per le strade cantonali, il Municipio può concedere all'obbligo dell'arretramento sentito il parere vincolante dell'Autorità Cantonale.</p>
<b>Art. 12</b> <hr/> <b>Lunghezza delle facciate (ingombro)</b>	<p>Quale lunghezza delle facciate di un edificio s'intendono le misure del minimo rettangolo che inscrive la costruzione stessa. Tale misura è calcolata per le parti arretrate oltre i ml 10.00.</p> <p>Deroghe alla presente possono essere concesse per costruzioni su grandi superfici.</p>



**Art. 13**  
**Supplemento alla  
 distanza dai confini**

1. Qualora la lunghezza di una facciata superi i valori sottoelencati, la distanza minima da confine prescritta dalle norme di zona - misurata perpendicolarmente a detta lunghezza - deve essere maggiorata di un terzo della maggiore lunghezza fino ai seguenti valori massimi:

Zona	Lunghezza oltre	Distanza massima
R <sub>2</sub>	ml 18	ml 10
R <sub>3</sub>	ml 20	ml 10
R <sub>4</sub>	ml 24	ml 10

2. Lungo le strade restano validi gli arretramenti previsti, senza supplemento.
3. Sono concesse deroghe per edificazioni su grandi superfici.

**Art. 14**  
**Distanza tra edifici,  
 casi speciali**

La distanza tra edifici situati sullo stesso fondo deve essere calcolata come all'art. 39 cpv. 3 della LE del 13 marzo 1991 e riferita ad un confine ideale.

Questa norma non si applica alla distanza tra edifici principali e relative costruzioni accessorie.

Deroghe alle distanze tra edifici situati sullo stesso fondo possono essere concesse per costruzioni su grandi superfici (art. 27).

Verso una costruzione sorta sul fondo confinante prima dell'adozione del P.R. la distanza tra edifici deve essere di almeno ml 6.00, ritenuto che la distanza minima da confine sia rispettata.

**Art. 15**  
**Convenzione fra  
 privati**

Previa convenzione fra due o più proprietari confinanti il Municipio può concedere - allo scopo di un miglior inserimento volumetrico - una deroga alla distanza da confine stabilita per singole zone. Il confinante dovrà assumersi la minore distanza in modo da garantire quella minima richiesta tra edifici. Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

**Art. 16**  
**Distanza dall'area  
 pubblica**

1. Strade e piazze
- Le distanze dalle strade e piazze sono fissate dalle linee di arretramento del P.R. (vedi art. 11).
- Qualora queste manchino, sono da rispettare le seguenti distanze minime:
- ml 10.00 dall'asse della strada cantonale Mendrisio - Morbio Superiore (strada di raccolta cat. A1);
  - ml 8.00 dall'asse delle strade cantonali Mendrisio/Salorino - Balerna, Coldrerio - Campo sportivo, Castello - Obino (strada di raccolta cat. A2 e A3);
  - ml 8.00 dall'asse delle strade di servizio, cat. B1;
  - ml 7.00 dall'asse della strada di servizio, cat. B2;
  - ml 6.00 dall'asse della strada di servizio, cat. B3;
  - Le nuove strade di lottizzazione dovranno avere una larghezza minima di ml 4.50.

In ogni caso deve essere rispettato un arretramento di ml 4.00 dal bordo esterno del campo stradale (marciapiede compreso).

2. Sentieri

La distanza minima dai sentieri è di ml 3.00 misurata dal ciglio. Il Municipio può concedere deroghe alla distanza dai sentieri nel caso di trasformazioni, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici situati ad una distanza inferiore a quella prevista.

3. Attrezzature pubbliche

La distanza dalle attrezzature pubbliche (zona di svago, posteggi, ecc.) è uguale a quella da confine prescritta dalle norme di zona.

4. Corsi d'acqua

La distanza di un edificio dal ciglio esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale degli alvei non corretti, deve essere di almeno ml 6.00 (vedi art. 34 RALE).

Eccezioni possono essere concesse di volta in volta dal Dipartimento del territorio, sentito il Municipio.

Per la zona artigianale è richiesto un arretramento di ml 10.00 dall'asse dei riali.

**Art. 17**

**Modifiche di costruzioni esistenti in zone edificabili**

1. Costruzioni esistenti, non soggette a vincolo di P.R. (linea di arretramento, contiguità, ecc.) possono essere riattate nel rispetto della volumetria esistente e dei parametri di zona.
2. Aggiunte o sopraelevazioni sono concesse unicamente nel rispetto delle norme di zona.
3. Per costruzioni soggette a vincolo di P.R. sono autorizzate unicamente le opere di ordinaria manutenzione, altrimenti l'ente pubblico provvederà all'esproprio necessario.

**Art. 18**

**Costruzioni su fondi contigui**

L'edificazione in contiguità, con accordo tra privati (accordo da ritenersi concluso con la firma delle parti sul piano di situazione allegato alla domanda di costruzione) può essere attuata:

- a. nel rispetto delle prescrizioni di zona;
- b. considerando il supplemento di distanza, computato come ad art. 13.

**Art. 19**

**Costruzioni accessorie**

Per costruzioni a carattere accessorio si intendono tutte quelle che non sono destinate ad abitazione o al lavoro, ma sono al servizio di una casa d'abitazione e non abbiano una funzione industriale, artigianale o commerciale.

L'altezza misurata dal terreno sistemato non deve superare i ml 3.00 al colmo. Esse possono sorgere a confine, o a ml 1.50 (senza aperture).

In ogni caso devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:

- a confine o a ml 3.00 da edifici esistenti senza aperture;
- a ml 4.00 da edifici esistenti con aperture.

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

Costruzioni accessorie fuori terra devono conformarsi alle prescrizioni di zona ai fini del computo della superficie edificabile.

**Art. 20**

**Altezza degli edifici per casi speciali**

1. Corpi scale e lift che non siano arretrati almeno di ml 3.50 dal filo della facciata possono superare al massimo di ml 1.50 l'altezza massima consentita nella zona.

Corpi arretrati di almeno ml 3.50 possono superarla al massimo di ml 2.50.

2. In presenza di pendenze naturali del terreno maggiori del 20% le altezze fissate nelle seguenti prescrizioni di zona possono essere aumentate di ml 1.00.

**Art. 21**

**Piano abitabile e numero dei piani ammissibili**

1. È considerato piano abitabile ogni piano che comprende una superficie utile lorda, con le eccezioni definite al punto 4.
2. Il numero dei piani stabilito per le singole zone (art. 53 e seguenti) indica il numero dei piani fuori terra.
3. Per il calcolo del numero dei piani viene presa in considerazione un'altezza di ml 3.00 per piano, misurata da pavimento a pavimento; una maggiore altezza viene computata come piano supplementare. Eccezioni possono essere accordate per locali commerciali o artigianali e per le ristrutturazioni nei nuclei.
4. Piani seminterrati o mansardati adibiti ad abitazione o al lavoro, non sono computati quali piani completi qualora la loro superficie, conteggiabile per l'indice di sfruttamento, non superi il 50% di quelle del piano tipo. Al numero dei piani abitabili può essere aggiunto solo un piano seminterrato o un piano mansardato, nel rispetto delle norme di zona.

**Art. 22**

**Frazionamento dei fondi**

1. I fondi non possono essere frazionati in modo da eludere le norme di P.R., in particolare le norme concernenti l'indice di sfruttamento e di occupazione.
2. In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati a carico delle nuove particelle nella misura in cui gli stessi eccedono il limite consentito.

**Art. 23**  
**Fondi a cavallo di due zone**

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

**Art. 24**  
**Protezione fonica**

Le emissioni foniche delle attività o aziende devono rispettare i limiti d'esposizione al rumore prescritti dall'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) per il grado di sensibilità assegnato alla zona in cui sono ubicate e specificamente:

- a. in una zona con grado di sensibilità I non sono ammesse aziende;
- b. in una zona con il grado di sensibilità II non sono ammesse aziende mediamente moleste o moleste;
- c. in una zona con grado di sensibilità III non sono ammesse aziende fortemente moleste.

Aziende o attività incompatibili con il grado di sensibilità della zona devono essere risanate ai sensi del capitolo 4 OIF.

**Art. 25**  
**Piazzali da gioco**

1. Per le abitazioni con più di 4 appartamenti un'area unica, pari ad almeno il 20% della SUL, deve essere destinata a parco da gioco per bambini.

Se la creazione di aree da gioco private risulta oggettivamente impossibile, il proprietario è tenuto a corrispondere al Comune un contributo da destinare alla formazione di aree di svago pubbliche.

2. I proprietari di fondi limitrofi possono destinare un'area di comune interesse a parco da gioco per bambini, la cui superficie può essere ridotta al 15% della SUL totale.  
In questo caso, il vincolo "area destinata al gioco dei bambini" dovrà essere iscritta al R.F.
3. Questa norma non è applicabile per i nuclei.

**Art. 26**  
**Autorimesse, posteggi**

Per costruzioni o ricostruzioni è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionate secondo le norme VSS:

- a. per abitazione, 1 posto auto per appartamento o per ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore;
- b. per uffici, 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda o frazione superiore;
- c. per negozi, 1 posto auto ogni 30 mq di superficie utile lorda o frazione superiore;
- d. per fabbriche e laboratori il numero dei posteggi sarà determinato caso per caso. Di regola vale la norma di 1 posto auto ogni addetto;
- e. per esercizi pubblici, 1 posto auto per ogni 3 posti a sedere o ogni 6 mq di superficie utile lorda e 1 posto auto ogni 2 letti (tenendo conto delle eventuali sovrapposizioni);

- f. per casi particolari come: scuole, sale di spettacolo, ospedali, motels, ecc., il Municipio deciderà di volta in volta in funzione del caso specifico.

Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risulta oggettivamente impossibile o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici ambientali del nucleo.

In questo caso il Municipio prevede l'imposizione dei contributi pari al 25% del costo di formazione dei posteggi, compreso il valore del terreno per la formazione di posteggi pubblici nella zona.

**Art. 27**

**Costruzioni residenziali su grandi superfici**

Il Municipio, d'intesa con le Autorità cantonali competenti, nell'ambito delle disposizioni di zona, può permettere la costruzione residenziale su grandi superfici, quando sussista un interesse generale derivante dalla realizzazione degli obiettivi urbanistici qualitativi fissati dal piano regolatore.

Lo strumento indicato per interventi di questo genere è il PIANO DI QUARTIERE costituito da un progetto planivolumetrico che definisce l'insieme degli edifici oggetto di realizzazione.

Il Piano di quartiere da ritenersi obbligatorio deve venir concepito conformemente ai disposti dell'art. 56 della LALPT.

Il P.R. fissa inoltre i seguenti requisiti affinché un piano di quartiere sia attuabile:

1. La superficie edificabile del fondo deve essere almeno di mq 5'000.
2. Il complesso deve essere realizzato secondo il piano approvato; l'edificazione deve costituire un assieme armonico, perfettamente inserito nell'aspetto paesaggistico della zona.
3. In particolare si deve tenere conto:
  - a) concentrazione razionale dei posteggi;
  - b) separazione del traffico pedonale da quello veicolare, rete viaria adeguata;
  - c) area attrezzata per il gioco dei bambini con una superficie minima pari al 20% della SUL, discosta dal traffico e soleggiata.
4. Per costruzioni su grandi superfici l'I.S. prescritto per le diverse zone, può essere aumentato del 20 %. Possono essere concesse deroghe alle altezze, al numero dei piani e alle distanze tra gli edifici all'interno dell'edificazione.  
Le distanze dai confini devono rispettare le prescrizioni di zona, ma per edifici che superino le altezze di zona esse devono corrispondere ai 2/3 dell'altezza.
5. Il giudizio d'opportunità, l'esame delle condizioni, l'ampiezza delle deroghe sono da concertare, caso per caso, con le Autorità cantonali e comunali competenti. Le concessioni suddette possono essere accordate anche a diversi proprietari che si siano impegnati per una edificazione in comune.  
Il calcolo degli indici di occupazione e di sfruttamento viene allora

eseguito sul complesso dei sedimi.

6. L'aspetto costruttivo, come pure l'organizzazione spaziale dei volumi costruiti devono essere caratterizzati da una ottimale concezione del fabbisogno, della distribuzione e delle perdite delle quantità energetiche necessarie al suo funzionamento.

Più precisamente si terrà conto:

- a) della concezione architettonica che dovrebbe permettere di ridurre al massimo le perdite caloriche come pure uno sfruttamento ottimale degli apporti dell'irradiazione solare sia passivo che attivo;
  - b) dell'altezza e delle possibilità di raggruppamento delle costruzioni così da ridurre le perdite caloriche globali.
7. Le autorizzazioni per le costruzioni in oggetto dovranno essere regolate da una convenzione fra interessati e Municipio.

**Art. 28**

**Campeggi, roulotte,  
mobil homes, ecc.**

Su tutto il territorio comunale è vietata la posa, a scopo di campeggio e di residenza, di case prefabbricate trainabili tipo roulotte, mobil homes, ecc. Per eventuali campeggi di durata limitata il Municipio rilascerà permessi caso per caso, purché:

- la rispettiva ubicazione non contrasti con le finalità del P.R.;
- siano assicurati gli allacciamenti all'acquedotto e alla fognatura, alla rete stradale.

È riservata la legislazione cantonale sui campeggi.

**Art. 29**

**Distanza verso l'area  
forestale**

Tutte le nuove costruzioni devono distare almeno 10.00 ml dal limite del bosco.

Deroghe a tale distanza possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente impossibile edificare il fondo.

In ogni caso la distanza dal bosco non potrà essere inferiore a 6.00 ml.

## CAPITOLO III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### A. PIANO DEL PAESAGGIO

<p><u>Art. 30</u> Zone di utilizzazione cantonali del M.te Generoso (MG) e del Parco della Breggia (PB)</p>	<p>Per quanto riguarda il comprensorio del M.te Generoso e del Parco della Breggia, fanno stato le disposizioni definite negli specifici piani di utilizzazione cantonali del M.te Generoso (PUC – MG) e del Parco della Breggia (PUC – PB).</p>
<p><u>Art. 31</u> Area forestale</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.</li> <li>2. I limiti dell'area forestale a contatto con aree situate nel territorio fuori dalle zone edificabili sono inseriti negli elaborati grafici del PR a titolo indicativo.</li> <li>3. I limiti dell'area forestale a contatto con le zone edificabili hanno carattere vincolante conformemente all'art. 10 cpv. 2 della Legge Forestale (Lfo).</li> <li>4. In caso di dissodamento la superficie sottratta all'area forestale è attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato.</li> <li>5. Nel caso in cui l'Autorità forestale non riconosca più il carattere boschivo ad una superficie indicata nel P.R. come area forestale indicativa, la stessa sarà considerata attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.</li> </ol>
<p><u>Art. 32</u> Zona agricola</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La zona agricola, così indicata nei piani delle zone e del paesaggio, comprende i terreni che oltre ad essere idonei sono destinati all'utilizzazione agricola. In particolare essa si conferma con le superfici agricole idonee all'avvicendamento delle colture SAC e alle rispettive schede di coordinamento.</li> <li>2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.</li> <li>3. Le eccezioni (il ripristino, la trasformazione, la ricostruzione possibile di edifici esistenti) in conformità all'art. 24 della Legge Federale sulla Pianificazione del Territorio (LPT) e al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.</li> <li>4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.</li> </ol>

5. Nei casi in cui le zone agricole si sovrappongono ad altre zone di interesse comunale (zone di protezione dei monumenti, zone di interesse archeologico e zone di protezione delle sorgenti) valgono in aggiunta a quelle agricole le norme di attuazione particolari.
6. Alla zona viene attribuito il grado di sensibilità III.

**Art. 33**

**Corsi d'acqua**

Sui piani sono segnati i principali corsi d'acqua.

Tutte le opere e i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tener conto degli obiettivi del piano e delle disposizioni della Sezione economica delle acque del Dipartimento del Territorio ed in particolare della salvaguardia dei contenuti naturalistici.

**Art. 34**

**Area di protezione della falda freatica e delle sorgenti**

1. Per le sorgenti captate ed i pozzi di captazione le cui aree di protezione sono state definitivamente approvate dal C.d.S. conformemente all'art. 36 LALIA, sono applicabili le restrizioni all'impiego dei fondi, le misure di protezione e l'obbligo d'autorizzazione previsti dalle "direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque sotterranee" emanate dall'Ufficio federale per la protezione dell'ambiente dell'ottobre 1977 (aggiornamento 1982).
2. Le misure di risanamento sono fissate dalla Sezione protezione acque del Dipartimento del territorio.
3. Per le sorgenti sprovviste di un piano di protezione delle acque sotterranee approvato fanno stato le disposizioni dell'art. 33 LALIA.

**Art. 35**

**Beni culturali**

1. Sono considerati beni culturali di interesse cantonale ai sensi della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:
  - Chiesa parrocchiale di Sant'Eusebio, fmn 104;
  - Chiesa di San Pietro (Chiesa Rossa), fmn 403;
  - Chiesa di Sant'Antonino, Obino, fmn 202;
  - complesso di Villa Turconi, ora collegio Sant'Angelo, comprendente la villa, il parco antistante, la portineria comprendente l'oratorio di San Carlo, l'ala delle vecchie scuderie, la cinta muraria, fmn 672;
  - fattoria di Vigino, fmn 549;
  - castello di San Pietro (ruderi), fmn 401.
2. Sono da considerare inoltre oggetti di interesse culturale: antichi portali in pietra, fontane, o altre testimonianze culturali esistenti sul territorio comunale e in particolare lungo le strade dei nuclei.
3. Per il mantenimento e la valorizzazione di detti oggetti qualsiasi intervento sui monumenti e le loro adiacenze deve essere sottoposto preliminarmente alla Commissione cantonale dei monumenti storici.



4. Interni, parti di edifici e oggetti di valore artistico e storico di proprietà pubblica o privata, dovranno essere oggetto di un inventario da parte del Comune.

**Art. 36**

**Perimetri di rispetto dei beni culturali**

A tutela dei seguenti beni culturali d'interesse cantonale è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali:

- Chiesa di Sant'Eusebio;
- complesso della Chiesa di San Pietro (Chiesa Rossa) e del castello (ruderi);
- Chiesa di Sant'Antonino, Obino;
- complesso di Villa Turconi e della fattoria di Vigino.

Entro questi perimetri non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene culturale. Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nei perimetri di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.

**Art. 37**

**Zona di protezione della fattoria di Vigino**

1. La zona di protezione della masseria di Vigino è indicata nel piano con colore rosa e comprende il complesso degli edifici agricoli, l'area di posteggio riservata, un'area di protezione ristretta ed un'area di protezione generale.
2. Obiettivo di questa zona è quello di creare le premesse per il restauro conservativo delle parti più pregiate della masseria, per garantire la salvaguardia del paesaggio circostante e la promozione delle attività agricole nel preminente interesse della continuazione dell'uso degli edifici.
3. È ammesso il cambiamento di destinazione degli edifici nei limiti dei volumi esistenti. La nuova destinazione dovrà essere compatibile con le finalità della zona di protezione, segnatamente con le esigenze di restauro.  
È richiesto un progetto globale che promuova:
  - il restauro conservativo del blocco formante l'angolo nord-est comprendente vani residenziali disposti su due piani;
  - il restauro conservativo del corpo nord comprendente le stalle;
  - la conservazione della volumetria del blocco a sud-est con possibilità di ripristino del semidiroccato;
  - l'inserimento di un'area di posteggio con 14 stalli di posteggio al massimo nell'ubicazione indicata nel piano.

Le proposte di intervento dovranno essere preventivamente concordate con la Sezione beni monumentali e ambientali.

Nel rispetto di quanto precede sono ammesse nuove utilizzazioni atte a facilitare il raggiungimento degli obiettivi di cui al punto 2. Ad esempio le infrastrutture per l'agroturismo quali i locali per il soggiorno o la

ristorazione, esposizioni, ecc.

4. All'interno dell'area di protezione ristretta sono vietate nuove costruzioni di edifici e coltivazioni intensive, come pure i ripari antigrandine. I muri devono essere in pietra del luogo e limitati quanto a numero e dimensioni.
5. Nell'area di protezione generale sono ammesse le costruzioni indispensabili per l'esercizio agricolo come serre, stalle, depositi,.... La loro ubicazione dovrà essere fissata nell'ambito di uno studio generale per il risanamento dell'azienda agricola.
6. L'area di posteggio deve essere a fondo naturale; non sono ammesse strutture di copertura.
7. Alla zona è attribuito il grado di sensibilità II.

**Art. 38**  
**Zone di protezione naturalistica (ZP)**

1. Le zone protette comprendono aree di particolare valore naturalistico. I loro contenuti sono integralmente protetti.
2. Nelle zone protette sono ammessi solo interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti alla valorizzazione dei biotopi presenti alla conservazione delle popolazioni vegetali e animali protette.
3. Le zone protette inserite nel P.R., segnalate in verde chiaro nel piano del paesaggio sono:

ZP1	Avra (stagno)
ZP2	Tognano (stagno)
ZP3	Nebbianò (zona umida)
ZP4 - PUC - PB	Parco naturale delle gole della Breggia

4. Normative particolari:

ZP1: La zona protetta va ripristinata secondo il piano di sistemazione e di gestione elaborato dal Cantone. La zona viene segnalata con cartelli.

ZP2: Le superfici a vegetazione igrofila che circondano lo stagno vanno falciate almeno una volta ogni due anni durante il tardo autunno. Al fine di rallentare il naturale processo d'interramento, sempre nel tardo autunno, parte dell'abbondante vegetazione acquatica andrà eliminata ogni qualvolta questa minaccerà di coprire per intero la superficie dello stagno. La gestione del boschetto va limitata al minimo indispensabile e deve essere eseguita fuori dal periodo vegetativo. Lo strato arbustivo va rispettato. La zona viene segnalata con cartelli.

ZP3: Allo scopo di evitare un rimboschimento, le superfici aperte con vegetazione igrofila vanno falciate ogni autunno a mano o con mezzi meccanici leggeri. Le restanti superfici vanno anch'esse, per lo stesso motivo, falciate o pascolate in modo

estensivo. In quest'ultimo caso si provvederà a cingere le zone umide sensibili al calpestio.  
La campicoltura è vietata.  
La zona viene segnalata con cartelli.

ZP4: Per il PUC – PB (Parco naturale delle gole della Breggia) valgono i disposti del regolamento speciale, allestito dalla SPU.

**Art. 39**

**Zone di protezione del paesaggio (PA)**

1. Le zone di protezione del paesaggio comprendono aree di particolare valore paesaggistico. Ogni intervento deve dunque essere subordinato al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia presenti.
2. In particolare sono vietate grosse modifiche della morfologia del terreno, e la costruzione di elettrodotti.
3. Le edificazioni su parcelle comprese nelle zone edificabili dovranno conformarsi alle finalità della protezione.  
La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato contenente precise indicazioni riguardanti tipo e ubicazioni di eventuali piantagioni, cinte e pavimentazioni.
4. Le zone di protezione del paesaggio inserite nel P.R. sono:
 

PA1	Colle degli ulivi
PA2	Bassora
PA3	Loverciano
PA4	Muscino
PA5	Castello
PA6	Obino
PA7	Dree
5. Normative particolari:
 

PA6:	al fine di preservare l'habitat dell'Averla piccola, un passeraceo presente ad Obino, inserito nella lista rossa degli uccelli rari e minacciati in Svizzera, la struttura territoriale attualmente esistente va conservata allo stato attuale. È dunque vietata l'eliminazione delle siepi spinose.
------	--

**Art. 40**

**Elementi naturali protetti**

1. Sono considerati elementi naturali protetti oggetti o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico.
2. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche e l'equilibrio biologico presente.
3. Gli elementi naturali protetti indicati nel piano del paesaggio sono:

- a. I prati secchi di Obino, Fontana e Al Ronco
  - b. Le siepi e i boschetti in verde tratteggiato
  - c. I singoli alberi in rosso
  - d. I muri a secco in rosso
  - e. I corsi d'acqua
  - f. I massi erratici
4. Normative particolari:
- a. I prati magri devono essere falciati almeno una volta l'anno allo scopo di evitare un eventuale rimboschimento. Per salvaguardare le specie vegetali caratteristiche di questi biotopi, come pure la fauna, in particolare quella invertebrata, lo sfalcio deve essere effettuato il più tardi possibile nel corso dell'estate.  
Per gli stessi motivi sono vietate l'irrigazione, la concimazione e il pascolo intensivo.
  - b. La manutenzione va limitata a tagli selettivi regolari (diradamenti) da effettuarsi a scaglioni durante il periodo di riposo della vegetazione.  
Siepi e boschetti vanno rispettati nella loro struttura a piani sovrapposti (arboreo, arbustivo, erbaceo). È assolutamente vietato il taglio raso. Deroghe possono essere concesse dagli uffici cantonali competenti.  
Lungo i margini delle siepi e dei boschetti vale una fascia di rispetto di almeno ml 3.00 che va mantenuta a prato.
  - c. Vigè il divieto d'abbattimento e di capitozzatura degli alberi protetti. Deroghe per l'abbattimento possono essere concesse dal Municipio sentite le autorità cantonali competenti.  
Eventuali interventi di potatura devono essere eseguiti da personale qualificato.  
In caso di morte la pianta va sostituita.
  - d. I muri a secco indicati nel piano devono mantenere le loro caratteristiche attuali. In particolar modo è vietata l'applicazione di cemento o di altri materiali leganti negli spazi tra sasso e sasso.
  - e. Tutti i corsi d'acqua fuori e dentro il bosco, temporanei e permanenti, sono, insieme alle loro rive, protetti. È vietato qualsiasi intervento che possa alterare le caratteristiche naturali del percorso, dell'alveo e delle rive. Deroghe possono essere concesse dagli uffici cantonali competenti qualora fossero in pericolo vite umane, immobili o terreni pregiati. In questi casi gli interventi dovranno essere eseguiti nel limite del possibile con tecniche naturali (bio – ingegneria).  
Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.
  - f. È vietato rimuovere, distruggere o alterare qualsiasi masso erratico presente sul territorio comunale a cielo aperto.

<b>Art. 41</b> <b>Zone di interesse geopaleontologico</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Comprendono aree di potenziale valore scientifico segnalate dal Museo di Storia Naturale del Dipartimento del territorio.</li><li>2. Ogni intervento sul sottosuolo va dunque preventivamente segnalato al Dipartimento del territorio.</li></ol>
<b>Art. 42</b> <b>Percorsi panoramici</b>	<p>Alfine di mantenere libera, nel limite del possibile, la vista lungo i percorsi panoramici precisati dal piano del paesaggio si prescrive quanto segue: il punto più alto delle coperture delle costruzioni sottostanti la strada non potrà sopravanzare la linea teorica di 10° sotto l'orizzontale. In caso di impossibilità gli edifici dovranno mantenere la distanza di ml 6.00 da entrambi i confini trasversali alla strada, così da ottenere una finestra di vista di ml 12.00, ove sono vietate piantagioni che occultino la vista verso valle.</p>
<b>Art. 43</b> <b>Elettrodotti</b>	<p>Nuove linee elettriche ad alta tensione sono, in linea di principio, proibite sul comprensorio urbanizzato del Comune e nelle immediate adiacenze. Eventuali concessioni possono solo essere accordate tenendo conto degli obiettivi del P.R.</p>
<b>Art. 44</b> <b>Estrazione di materiale</b>	<p>Su tutto il comprensorio del Comune sottoposto al piano regolatore comunale è vietata l'estrazione a carattere industriale di materiali.</p> <p>Le cave in attività potranno essere sfruttate in conformità dei piani già approvati.</p>
<b>Art. 45</b> <b>Deposito di materiale</b>	<p>Sul territorio, nonché nel sottosuolo del Comune è vietata ogni attività in contrasto con i principi della tutela dell'ambiente o costituente pericolo per persone o cose.</p> <p>In particolare, nelle gallerie e nelle cavità sotterranee è vietata ogni attività inquinante, fra cui quella di produzione o di deposito di sostanze nocive, di deposito di scorie di ogni genere, di carburante e di ogni altro materiale che provochino fermentazione o combustione.</p>
<b>Art. 46</b> <b>Zone di interesse archeologico</b>	<p>Le zone di interesse archeologico, denominate San Pietro, Muscino, Corteglia, Avra, Obino-Norée sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nella zona di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zone di interesse archeologico".</p> <p>L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.</p>

**Art. 46a**  
**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 (art. 1-3).

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

Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15, cpv. 2).

Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cpv. 3).

**Art. 47**  
**Zona di pericolo  
soggetta ad erosioni**

Le aree che, non offrono garanzie di salubrità e stabilità, o sono esposte a pericoli di frane o inondazioni, non possono essere edificate.

**Art. 48**  
**Territorio senza  
destinazione  
specificata**

Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali non sono previste utilizzazioni ed obiettivi pianificatori particolari: tutto questo territorio è soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della legislazione cantonale di applicazione.

## B. PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI

Art. 49

Zone edificabili

Il comprensorio del Comune, corrispondente alle superfici nette degli insediamenti (S.N.I.), è suddiviso in zone edificabili, secondo il piano delle zone stesse, con caratteristiche specifiche e con vincoli edificatori fissati dagli articoli che seguono.

Art. 50

Zona del nucleo di villaggio (NV)

1. Comprende i nuclei originari di Corteglia, Gorla, Castel San Pietro e Obino, Fontana e Al Ponte.
2. In queste zone ogni intervento edificatorio deve rispettare i valori architettonici ed ambientali tradizionali. Dovranno pertanto essere usati materiali e tecniche tradizionali nello spirito dell'edificio originale e tipico.
3. Sono possibili i seguenti tipi di intervento:
  - a. riattamento:  
ossia il risanamento di un edificio, senza ampliamenti;
  - b. trasformazioni:  
ossia risanamento con piccoli cambiamenti di destinazione senza ampliamenti;
  - c. ricostruzione:  
ossia rifacimento di un edificio appena demolito o distrutto, nella sua volumetria originaria;
  - d. ampliamento:  
ragionevole, proporzionale all'immobile esistente e che permetta di poter raggiungere gli obiettivi definiti nel seguente cpv. 4, e che non compromettano le caratteristiche (struttura, proporzioni) del complesso dei nuclei;
  - e. combinazione:  
tra gli interventi sopra descritti, sempre che non snaturino le strutture edilizie e le caratteristiche ambientali esistenti.

Di norma sono escluse sopraelevazioni, in particolare la quota del colmo delle costruzioni non accessorie deve essere mantenuta.

Deroghe sono permesse allo scopo di un miglior inserimento urbanistico architettonico per edifici o parti di essi notoriamente più basse.

I cambiamenti di destinazione sono permessi quando questi comportano la salvaguardia e il miglioramento del tessuto edilizio esistente (es. trasformazioni di stalle o fienili in case d'abitazione).

4. Nella zona di Nucleo di villaggio le abitazioni devono essere destinate, per principio, unicamente a residenza primaria.
5. Alla zona viene attribuito il grado di sensibilità II.

**Estensione zona nucleo di Corteglia (Corteglia ovest – mapp. no. 286 + 283)**

6. a) criterio d'intervento:
- è possibile la costruzione di nuovi edifici all'interno delle aree tratteggiate (ubicazioni prestabilite);
  - deve essere rispettata la linea di costruzione che definisce il fronte sud del nucleo;
  - il Municipio può autorizzare le nuove costruzioni anche leggermente al di fuori di quanto stabilito sul piano, purché non sia superato il volume previsto e venga mantenuto il carattere ambientale del nucleo.
- b) caratteristiche architettoniche:
- l'altezza massima degli edifici deve adeguarsi all'altezza dei fabbricati tradizionali vicini, e non deve comunque superare ml 10.00 per l'edificio sul mappale no. 286 (3 piani) e ml 7.00 per l'edificio sul mappale no. 283 (2 piani);
  - non sono ammessi tetti piani, i colmi devono seguire la direzione indicata sui piani;
  - le facciate principali (sud per il mappale no. 286, ovest per il mappale no. 283) devono seguire le strutture tradizionali. In particolare non è permessa la formazione di balconi a sporgere, le finestre devono essere di tipo tradizionale, con la prevalenza dell'altezza sulla larghezza;
  - eventuali parcheggi dovranno essere ricavati per il mappale no. 286 all'interno della corte;
  - non sono permesse chiusure con rolladen o simili.
- c) disposizioni generali:
- devono essere rispettate le direttive particolari elencate più avanti (art. 51);
  - ogni progettista, prima di qualsiasi progettazione dovrà contattare il Municipio per una giusta interpretazione delle presenti norme.

**Art. 51**  
**Restrizioni materiali**

Gli interventi di cui all'articolo precedente dovranno conformarsi agli elementi costruttivi tipici, in particolare:

Coperture

I tetti devono essere a falde e ricoperti con coppi. La rispettiva pendenza dovrà essere mantenuta (in genere tra il 40-50%).

Aperture

Nuove aperture devono riprendere le proporzioni e gli sguanci di quelle esistenti, essere di formato verticale e chiudersi con gelosie di tipo tradizionale, esclusi i materiali plastici.

Loggiati e balconi

Le logge esistenti devono essere mantenute. La loro chiusura con superfici vetrate è concessa con un opportuno arretramento degli infissi, in modo da non pregiudicare la lettura delle strutture originarie.

Balconi, logge o porticati sono autorizzati se eseguiti con materiali tradizionali e con carattere e dimensioni che armonizzino con i



---

preesistenti.

#### Murature

Le murature in pietrame, se mantenute possono essere consolidate con malta alla calce e intonaco a rasapietra. Rifacimenti parziali devono armonizzare nel materiale e nell'esecuzione, con la muratura esistente. Per le facciate intonacate sono esclusi i materiali plastici. Il colore del tinteggio deve essere approvato dalla Commissione Bellezze Naturali (CBN).

#### Comignoli, torrini

Devono essere di tipo tradizionale, esclusi i prefabbricati.

#### Parapetti, ringhiere e ferratine

Dovranno essere o di legno o di ferro lavorato, esclusi i materiali plastici o fibrocemento.

#### Le grondaie

Dovranno avere una sporgenza limitata, con una struttura lignea a vista, senza scatolamento dei canali, di cui sono esclusi quelli in plastica.

#### Cinte e portali

Sono da considerare inoltre come oggetti di interesse culturale gli antichi portali e muri di cinta in pietra o altro materiale, esistenti sul territorio comunale e in particolare lungo le strade dei nuclei (vedi articolo 35.2).

#### Spazi liberi e pavimentazioni

Gli spazi liberi di valore ambientale (corti, ambienti definiti, ecc.), come ai piani dei nuclei in scala 1:500, devono essere salvaguardati. Eventuali sistemazioni devono essere realizzate con materiali e caratteri tradizionali.

#### Distanze

Le distanze da rispettare sono:

- a) da un fondo aperto:  
in confine se così già sono, o a ml 1.50;
- b) verso un edificio senza apertura:  
in contiguità o a ml 3.00;
- c) verso un edificio con aperture:  
ml 4.00.

Posteggi

Nella zona NV può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi o autorimesse private che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia propugnati dal P.R.

In tal caso può essere prelevato il contributo specificato all'art. 26.

Art. 52**Domande di costruzione**Interventi nei nuclei

La domanda, oltre a quanto richiesto dalla legge edilizia, dovrà essere corredata da una documentazione fotografica a colori in due copie, dell'edificio e delle sue adiacenze, come pure del rispettivo rilievo in planimetria e altimetria, e cioè sezioni tanto del terreno adiacente quanto delle costruzioni.

Art. 53**Zona R2  
Residenziale a due piani**

Sono ammesse le costruzioni residenziali, commerciali e aziende non moleste.

In questa zona i fabbricati non potranno avere più di 2 piani abitabili.

- altezza massima alla gronda: ml 7.50
- altezza massima al colmo degli edifici: ml 9.50
- indice di occupazione massimo: 35%
- indice di sfruttamento massimo: 0.5
- distanza minima da confine: ml 3.00 per lunghezza di facciata fino a ml 18.00
- il tetto a falde deve avere una pendenza compresa tra il 30% e il 40%
- materiale di copertura: tegole o coppi
- sono ammessi i tetti piani
- distanza minima tra edifici sul medesimo fondo = media delle altezze: minimo ml 6.00

L'edificabilità sul fondo al mappale nr. 1850 potrà essere concessa unicamente previa perizia geotecnica della stabilità generale della zona.

Sono proibite le attività poco moleste e moleste.

Alla zona viene attribuito il grado di sensibilità II.

Art. 54**Zona R3  
Residenziale a tre piani**

Sono ammesse le costruzioni residenziali, commerciali e aziende non moleste.

In questa zona i fabbricati non potranno avere più di 3 piani abitabili.

- altezza massima alla gronda: ml 10.20
- altezza massima al colmo degli edifici: ml 12.20
- indice di occupazione massimo: 30%
- indice di sfruttamento massimo: 0.7
- distanza minima da confine: ml 4.00 per lunghezza di facciata fino a ml 20.00
- abbuono per negozi ed esercizi pubblici:  
i.s. = 0.05  
i.o. = 5%
- il tetto a falde deve avere una pendenza compresa tra il 30% e il 40%
- materiale di copertura: tegole o coppi

- sono ammessi i tetti piani
- distanza minima tra edifici sul medesimo fondo = media delle altezze: minimo ml 8.00

Sono proibite le attività poco moleste e moleste.

Alla zona viene attribuito il grado di sensibilità II.

**Art. 55**

**Zona R<sub>4</sub>  
Residenziale a  
quattro piani**

Sono ammesse le costruzioni residenziali, commerciali e aziende non moleste.

In questa zona i fabbricati non potranno avere più di 4 piani abitabili.

- altezza massima alla gronda: ml 14.00
- altezza massima al colmo degli edifici: ml 16.00
- indice di occupazione massimo: 30%
- indice di sfruttamento massimo: 1
- distanza minima da confine: ml 5.50 per lunghezza di facciata fino a ml 24.00
- abbuono per negozi ed esercizi pubblici:  
i.s. = 0.1  
i.o. = 10%
- materiale di copertura: tegole o coppi
- sono ammessi i tetti piani
- distanza minima tra edifici sul medesimo fondo = media delle altezze: minimo ml 11.00

Sono proibite le attività poco moleste e moleste.

Alla zona viene attribuito il grado di sensibilità II.

**Art. 56**

**Zona AR  
Artigianale**

La zona AR è destinata a costruzioni artigianali, mediamente moleste (art. 24) e secondo art. 43c OIF che corrisponde al grado di sensibilità III, magazzini d'impresе e depositi. È vietata qualsiasi costruzione di tipo residenziale ad eccezione di abitazioni per il personale di sorveglianza.

Non è fissato il numero dei piani, ma è stabilita l'altezza massima degli edifici in ml 10.00 alla gronda e ml 12.00 al colmo.

L'indice di edificabilità massima è di mc 3.00/mq, del SEL, indice di occupazione massimo 50%.

La distanza minima dai confini è di ml 5.00.

Per i sedimi fronteggianti i riali, le costruzioni dovranno rispettare la linea di arretramento e comunque distare di ml 10.00 dalla riva, la quale dovrà venire alberata a carico del proprietario con alberature continue, tipo pioppo italico, frassino, ontano o simili.

Deve essere riservata un'area minima del 10% della superficie del fondo, da mantenere a prato o parco, che apparirà sul piano di sistemazione esterna, da presentare unitamente all'istanza per licenza di costruzione.

È fatto obbligo di piantagione di latifoglie autoctone ad alto fusto (altezza minima alla piantagione di ml 2.00), soprattutto verso strade o

case.

Tutti i posteggi necessari dovranno trovare posto all'interno del sedime privato, nel numero stabilito dall'articolo 26 cap. d.

Parcelle no. 1137 e 495 – zona Nebbiano

L'ubicazione della costruzione rispetto al terreno dovrà essere concordata con il Municipio in quanto il suo inserimento dovrà effettuarsi nella parte verso Corteglia lasciando posto ai posteggi verso nord.

Alla zona viene attribuito il grado di sensibilità III.

**Art. 57**

**Zona di densificazione (ZD)**

Le zone di densificazione permettono l'edificazione su particelle inserite tra altre già edificate, fuori zona edificabile, ma già urbanizzate nel rispetto della fisionomia ambientale, senza compromettere le zone agricole confinanti.

I parametri delle nuove costruzioni saranno quelli della zona R2.

L'onere di eventuali infrastrutture mancanti andrà a carico degli interessati.

In queste zone sono concesse unicamente residenze primarie.

Alla zona viene attribuito il grado di sensibilità II.

**Art. 58**

**Zone di mantenimento degli insediamenti (MI)**

Le zone di mantenimento degli insediamenti hanno lo scopo di tutelare l'utilizzo degli edifici esistenti situati fuori dalle zone edificabili.

Esse comprendono alcune aree lungo il confine giurisdizionale verso i comuni di Mendrisio e Balerna, nonché la località "Al Ronco", così come risulta indicato sul piano delle zone.

Sono ammessi la manutenzione, il riattamento e la ricostruzione. Ampliamenti (da attuare una volta tanto) degli edifici destinati a residenza primaria, possono essere concessi solo per comprovate esigenze funzionali o se le esigenze di un normale standard di vita lo richiedono.

Le autorimesse sono ammesse solo nella misura indispensabile a soddisfare le esigenze delle economie domestiche.

Sono pure ammesse le piscine non coperte e i piccoli depositi da giardino, i pergolati e gli altri arredi da giardino ad essi assimilabili.

Ogni intervento edile o di sistemazione del terreno deve essere integrato nel paesaggio. In particolare dovranno essere salvaguardati gli edifici di tipologia tradizionale.

Il Municipio può imporre i materiali e le tecniche di costruzione nell'interesse di una miglior integrazione nel paesaggio e tutela dell'ambiente.

Per le distanze fanno stato le regole della zona R2.

**Art. 59**

**Aziende non moleste in zone residenziali**

Nelle zone residenziali R2, R3 e R4 la superficie utile lorda SUL destinata ad attività commerciali o artigianali non moleste non potrà superare il 30% dell'indice di sfruttamento fissato dai parametri di zona.



## C. PIANO DEL TRAFFICO

### Art. 60

#### **Visibilità ed accessi**

1. Muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. dovranno permettere una visuale di ml 60.00 su strade di raccolta del traffico e di ml 40.00 su strade di servizio e residenziali.
2. Per strade cantonali e casi speciali la visuale dovrà essere esaminata e determinata sul posto in funzione delle esigenze del traffico.
3. Porte, cancelli, catene, barriere, ecc. di accesso a garages o posteggi prospicienti a piazze, strade cantonali, comunali, consortili o private aperte al pubblico transito devono avere una distanza minima di almeno ml 5.50 dal confine con l'area carrozzabile o pedonale della strada.  
Per una profondità di almeno ml 4.00 dal medesimo confine, l'accesso all'autorimessa o ai posteggi può avere una pendenza massima del 5%.
4. Di regola non verranno autorizzati accessi privati sulle strade cantonali. Deroghe verranno concesse dove accessi su altre strade sono tecnicamente impossibili.

### Art. 61

#### **Costruzioni di strade private**

1. La costruzione di strade private di accesso a uno o più fondi è soggetta a concessione municipale.
2. La domanda di concessione deve essere accompagnata dai piani dettagliati, corredati da una relazione tecnica, da cui risultino la situazione planimetrica, il profilo longitudinale, le diverse sezioni ed i raccordi con le strade pubbliche, il progetto per l'evacuazione delle acque meteoriche.
3. Il Municipio può stabilire linee di costruzione e di eventuale arretramento, alla medesima stregua delle strade comunali, e dà le direttive per il raccordo con le strade pubbliche.
4. Strade private di lottizzazione dovranno avere una larghezza minima di ml 3.00. In funzione dell'importanza e della lunghezza della strada, possono essere imposti aumenti di larghezza e piazze di scambio e di giro.
5. La costruzione di una strada privata può essere vietata se essa contrasta con gli scopi del P.R. o se interferisce negativamente con la rete viaria, le attrezzature pubbliche o la suddivisione in zona prevista del P.R.

### Art. 62

#### **I percorsi pedonali**

I percorsi pedonali che appaiono sul piano del traffico del P.R. hanno carattere di diritto di passo pubblico.

## D. PIANO DEGLI EDIFICI E DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

### Art. 63

#### Zona attrezzature pubbliche (AP)

Le zone delle attrezzature pubbliche comprendono i sedimi o adibiti o riservati alle attrezzature di interesse pubblico.

Esse si differenziano tra attrezzature all'interno e all'esterno delle superfici nette di insediamento; esse sono di proprietà del Comune o di associazioni private di interesse pubblico.

Le prime appaiono sul piano delle zone in colore verde pieno, le altre in colore verde zebrato.

Le destinazioni specifiche delle aree per attrezzature pubbliche AP presenti nel P.R. sono:

AP	C	Area di compostaggio
AP	Golbina	Centro attività giovanili
AP	7	Area cimiteriale
AP	8	Campi sportivi ed attrezzature annesse
AP	9	Area di svago – percorso vita

Le superfici delle zone per attrezzature pubbliche (AP9 e AP Golbina) che si sovrappongono all'area forestale, sono soggette alla legislazione forestale.

### Art. 64

#### Zona edifici pubblici (EP) (EPIP)

Le zone degli edifici pubblici comprendono i sedimi adibiti o riservati agli edifici di interesse comunale o agli edifici privati di analoga destinazione. Le prime appaiono di colore grigio scuro, le altre in colore grigio chiaro.

La superficie di ca. mq 2'000 della parcella no. 666 in zona Avra è riservata alla costruzione del macello distrettuale. Caso contrario il vincolo cade e la superficie viene integrata nella zona agricola.

#### Attività socio-ospedaliere – Casa anziani Quiete 1483 RDf

- Vedi scheda N.1 composta da un estratto planimetrico in scala 1:500 e una descrizione formale in forma tabellare (in allegato)
- Il rilascio della licenza edilizia per l'ampliamento della struttura è vincolato alla richiesta di preavviso all'Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio prima dell'inoltro della domanda di costruzione

## E. SERVIZI TECNOLOGICI

**Art. 65**  
**Definizione**

I piani dei servizi tecnologici specificano gli interventi inerenti l'acquedotto, le canalizzazioni, la depurazione e la raccolta ed eliminazione dei rifiuti.

I piani hanno carattere indicativo.



## **CAPITOLO IV. INVENTARIO DEGLI EDIFICI SITUATI FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI**

*Con l'entrata in vigore del Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti (PUC-PEIP), le aree del territorio comunale che rientrano nei perimetri da esso delimitati soggiacciono alle disposizioni contenute nell'art. 22 delle relative norme di attuazione.*

**Art. 66**

**Definizione**

### **1. Obiettivi**

Gli interventi nel territorio fuori zona edificabile definito dalla scheda 8.5 del piano direttore cantonale "Paesaggio con edifici e impianti degni di protezione" devono mirare alla salvaguardia, valorizzazione e rispetto del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale del Comune.

In questo ambito va favorita la gestione agricola del territorio e il mantenimento del patrimonio edilizio rurale.

### **2. Inventario degli edifici fuori zona edificabile**

Le caratteristiche degli edifici situati fuori zona edificabile sono indicate nell'Inventario degli edifici situati fuori zona edificabile.

La scheda dell'Inventario e la tabella delle valutazioni fanno stato quali documenti che designano la categoria in cui ogni edificio è stato classificato.

La classificazione non è valida a tempo indeterminato; essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione.

Essi sono assegnati a una delle seguenti categorie:

1. Edifici meritevoli di conservazione
2. Edifici diroccati non ricostruibili
3. Edifici rustici già trasformati
4. Altri edifici rilevati

### **3. Categoria 1 – Edifici meritevoli di conservazione**

Questi edifici sono classificati in base ai seguenti criteri:

- 1a Edifici rustici originariamente prevalentemente utilizzati a scopo agricolo per i quali è ammessa la trasformazione con possibilità di cambiamento della destinazione originaria;
- 1b Edifici rustici diroccati che fanno parte di un nucleo o gruppo meritevole potenzialmente ricostruibili;

- 1c Edifici rustici con destinazione specifica (oggetti culturali) che vanno mantenuti;
- 1d Edifici rustici ancora utilizzati o utilizzabili a scopo agricolo che devono mantenere la loro destinazione attuale, o edifici di dimensioni ridotte che non risultano idonei ad essere trasformati a scopo residenziale.

### 3.1 Interventi ammessi

Oltre alla manutenzione sono ammessi anche i seguenti tipi di intervento:

- a) il riattamento, ossia il risanamento di un edificio senza ampliamento o cambiamento di destinazione per le categorie 1a, 1c e 1d;
- b) la trasformazione, ossia il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti per la categoria 1a;
- c) la ricostruzione, ossia il ripristino di un edificio diroccato, senza ampliamenti per la categoria 1b;
- d) per gli edifici appartenenti alle categorie 1a e 1b la trasformazione, ossia il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, è concessa se i medesimi sono ubicati all'interno di un "paesaggio con edifici e impianti degni di protezione" ai sensi della scheda 8.5 PD, purché non siano inclusi nell'area forestale o in aree soggette a forti pericoli naturali.

### 3.2 Modalità d'intervento

- a) La volumetria, le altezze dei singoli corpi di fabbrica, la pendenza e l'andamento delle falde e dei colmi dei tetti, come pure le principali caratteristiche tipologiche, devono essere mantenuti.
- b) E' ammessa la chiusura dei porticati e delle aperture esistenti con serramenti di ferro o vetratura semplice, posati al filo interno della facciata.
- c) Come materiale di copertura sono ammesse le piode calcaree posate secondo le tecniche del luogo e le tegole laterizie rosse piane, tipo marsigliesi.  
I tetti in piode in buono stato devono essere mantenuti.  
Sono vietati gli squarci nelle falde e la posa di lucernari.
- d) Possibilità di ampliamento sono concesse dal Dipartimento unicamente per i casi nei quali il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione.
- e) Di regola finestre e prese di luce in facciata vanno mantenute. Nuove aperture, o modifiche, sono ammesse solo se compatibili con le caratteristiche formali dell'edificio e delle sue facciate originarie. E' permesso il ripristino di balconi, logge, terrazze,... solo se riscontrabili nella tipologia originaria dell'edificio.

Nuove aperture, nel caso la trasformazione concessa lo richiedesse, dovranno essere compatibili con quelle degli edifici tipici esistenti della zona.

### **3.3 Sistemazione esterna**

La sistemazione esterna deve essere impostata sul mantenimento dell'aspetto fisico esistente; in particolare vanno mantenuti terrazzamenti, muri a secco e altri manufatti tradizionali esistenti. Le superfici prative vanno sfalciate almeno una volta all'anno.

Le recinzioni fisse che non sono in consonanza con lo sfruttamento agricolo del fondo sono vietate.

Le piante ornamentali devono essere limitate alle specie locali.

La trasformazione non deve esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico; l'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.

### **3.4 Destinazione degli edifici**

L'utilizzazione a scopo di residenza primaria, se non prevista nella tabella delle valutazioni, è esclusa.

Le abitazioni primarie esistenti possono essere mantenute anche in caso di alienazione. In caso di cambiamento di destinazione a residenza secondaria dovranno successivamente sottostare alle disposizioni del presente capoverso.

Gli edifici meritevoli utilizzabili per la residenza primaria, non possono essere ampliati per soddisfare nuove esigenze abitative degli occupanti.

## **4 Categoria 2 – Edifici diroccati non ricostruibili**

Vi appartengono i sedimi e gli edifici diroccati isolati per i quali non è ammessa la ricostruzione (art. 29 RLALPT).

## **5. Categoria 3 – Edifici rustici già trasformati**

Oltre alla manutenzione è ammesso il riattamento con lo scopo di recuperare parti originali. Parti non conformi alla tipologia originaria vanno sistemate o eliminate al più tardi in occasione del prossimo intervento edilizio.

Per le modalità d'intervento e la sistemazione esterna valgono le disposizioni della categoria 1 (edifici meritevoli di conservazione) e fanno stato i disposti del cpv 3.2 precedente.

## **6. Categoria 4 – Altri edifici rilevati**

Sono ammessi unicamente interventi in conformità con gli art. 22 cpv 2 lett. a e 24 LPT e la relativa legislazione cantonale d'applicazione.

## **7. Licenza edilizia**

Per l'autorizzazione dei lavori soggetti a licenza edilizia (art. 4 RALE) resta riservata l'applicazione delle legislazioni non direttamente applicabili con l'inventario.

## **8. Impianti tecnici**

L'autorizzazione edilizia non crea diritti particolari per quanto concerne l'approvvigionamento in acqua potabile e l'estensione o il miglioramento degli esistenti servizi e delle infrastrutture pubbliche.

## **9. Requisiti per la domanda di costruzione**

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

La domanda di costruzione dovrà essere completata da una documentazione fotografica dell'edificio e delle sue adiacenze.

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

Considerato che il territorio giurisdizionale di Castel San Pietro risulta in parte nella zona particolare di protezione delle sorgenti del Monte Generoso, per quegli edifici ove è impossibile l'allacciamento fognario alle canalizzazioni pubbliche, i progetti che prevedono riattazioni e cambiamenti di destinazione degli edifici situati fuori zona edificabile, dovranno comprendere la rispettiva perizia idrogeologica che accerti l'idoneità del terreno allo smaltimento delle acque e al dimensionamento dell'impianto stesso.

In effetti secondo l'art. 17 della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC) del 24 gennaio 1991 il permesso di costruzione o di trasformazione di un edificio fuori del perimetro delle canalizzazioni pubbliche può essere concesso soltanto se "procedimenti speciali assicurano l'evacuazione adeguata delle acque di scarico inquinate".

Gli interventi sugli edifici fuori zona edificabile e di sistemazione delle aree libere circostanti sono disciplinati dall'art. 66 NAPR.

Per tutti gli edifici restano comunque riservati, alla presentazione della domanda di costruzione, gli esami tecnici derivanti dal diritto cantonale e comunale, non direttamente applicabili nell'inventario.



**Tabella delle prescrizioni di base per le zone di carattere indicativo e non normativo:**

Zone	R2 e ZD	R3	R4	Ar
Numero dei piani	2	3	4	-
Altezza alla gronda (H)	7.50	10.20	14.00	10.00
Altezza del colmo	9.50	12.20	16.00	12.00
Indice di sfruttamento massimo per abitazioni (I.S.)	0.5	0.7	1.0	0.5
Indice di edificabilità (I.E.) per aziende industriali e artigianali mc/mq	--	--	--	3.0
Indice di occupazione massimo (I.O.)	35 %	30 %	30 %	50 %
Abbuono all'I.S. per la costruzione di negozi e esercizi pubblici	--	0.05	0.1	--
Abbuono all'I.O. per la costruzione di negozi e esercizi pubblici	--	5 %	10 %	--
Distanze minime da confine, Dc	3.00	4.00	5.50	5.00
Supplemento alle distanze dai confini per lunghezza di facciata oltre ml	18.00	20.00	24.00	--
Concessioni speciali per l'edificazione su grandi superfici	sì	sì	sì	--
Aziende non moleste	sì*	sì*	sì*	sì
Aziende poco moleste	no	no	no	sì

\* SUL  $\leq$ 30% I.S.

ALLEGATO in rif. all'art. 64 NAPR – Zona edifici pubblici (Casa anziani Quiete)

**COMUNE DI CASTEL S. PIETRO  
REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE**

**Scheda grafica N. 1**

**CASA PER ANZIANI QUIETE**

<b>Definizione</b>	
Riferimento NAPR	Zona edifici pubblici
Mappali interessati	1483 RFD
Superficie complessiva	7'832 mq
<b>Disposizioni vincolanti</b>	
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attività socio-ospedaliera (casa per anziani)</li> </ul>
Grado di sensibilità al rumore (GdS)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Al fondo N. 1483 è assegnato il GdS II.</li> </ul>
Parametri edificatori generali	<ul style="list-style-type: none"> <li>SUL massima: 4'000 mq (= I.s.: ca. 0,51)</li> <li>Superficie edificata max.: ca. 1'300 mq (= I.o.: 17%)</li> </ul>
Parametri edificatori particolari	<p><u>Comparto A</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SUL massima: 4'000 mq</li> <li>Superficie edificata (SE) massima: ca. 1'300 mq (vedi indicazioni sul piano allegato)</li> <li>Altezza massima delle costruzioni: vedi gronda esistente</li> </ul> <p><u>Comparto B</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Area di svago attrezzata: ca. 2'000 mq</li> </ul> <p><u>Comparto C</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Spazio libero da costruzioni: ca. 2'300 mq</li> </ul> <p><u>Comparto D</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Accessi e aree di servizio: ca. 1'350 mq</li> </ul> <p><u>Comparto E</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Posteggi privati di servizio alla struttura socio-ospedaliera: ca. 900 mq</li> </ul>
Condizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'ampliamento volumetrico dovrà armonizzarsi con l'edificio esistente (destinazione a camere, tipologia, materiale e aspetto architettonico).</li> <li>Rispetto delle linee di costruzione e di arretramento.</li> <li>Accesso veicolare al fondo: esistente.</li> <li>Posteggi di servizio: max. 40 posti auto.</li> </ul>
Disposizioni procedurali	
<b>Indicazioni non vincolanti</b>	
Allegati	Piano in scala 1:500



**ALLEGATO in rif. all'art. 64 NAPR – Zona edifici pubblici (Casa anziani Quietè)**





ALLEGATO in rif. all'art. 66 NAPR (EFZE)

**Allegato all'approvazione del Consiglio di Stato della variante di Piano regolatore concernente l'Inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili del Comune di Castel San Pietro**

**TABELLA DELLE VALUTAZIONI**

Località	Edificio no	Fondo no	Valutazione dell'edificio	Osservazioni
Monte Generoso	1	1117	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
	2	1092	oggetto culturale (1c)	PUC-MG / ZPS
Alpe del Generoso	3	1095	rustico agricolo (1d)	PUC-MG / ZPS
Fontana	4	1083	oggetto culturale (1c)	PUC-MG / ZPS
Alpe di Castello	5	1083	rustico agricolo (1d)	PUC-MG / ZPS
Ai Forcelli	6	1080	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
Cassinelli	7	1080	già trasformato (3)	PUC-MG / ZPS
Prati della Poma	8	1319	dirocc. non ricostruibile (2)	PUC-MG / ZPS
	9	1319	dirocc. non ricostruibile (2)	PUC-MG / ZPS
Ai Ronchi	10	1324	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
Dosso dell'Ora	11	1059	rustico agricolo (1d)	PUC-MG / ZPS
	12	1080	edifici rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
Dosso Bello	13	1035	oggetto culturale (1c)	PUC-MG / ZPS
Poncione	14	1028	oggetto culturale (1c)	PUC-MG / ZPS
Caviano	15	1030	rustico agricolo (1d)	PUC-MG / ZPS
Costa	16	764	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
	17	800	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
Al Ronco	18	721	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
	19	721	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
Vairolo	20	717	già trasformato (3)	PUC-MG / ZPS
	21	717	rustico agricolo (1d)	PUC-MG / ZPS
	25-26 27-28-29	716	edifici rilevati (4)	PUC-MG / ZPS / SAC
	30	716	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS / SAC
Costorella	22	720	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
	23	720	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
Rava	24	695	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
Vernora	31	699	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS / SAC
	32	699	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS / SAC
	33	700	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
	34	700	rustico agricolo (1d)	PUC-MG / ZPS
	35	700	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
	36	700	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
	37	1310	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
	38	706	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
	39	706	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
	40	713	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
Piazzò	41	729	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
	42	730	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	PUC-MG / ZPS
	43	760	meritevole (1a)	PUC-MG / ZPS abitazione primaria

Località	Edificio no	Fondo no	Valutazione dell'edificio	Osservazioni
	43a	759	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	PUC-MG / ZPS
	49	758	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
Grügee	44	737	edificio rilevato (4)	PUC-MG
	45	737	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	PUC-MG
	46	738	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	PUC-MG
	47	738	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	PUC-MG
	48	738	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	PUC-MG
Tegnaso	50	808	meritevole (1a)	PUC-MG / ZPS
	51	809	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
	54	807	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
	55	807	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	PUC-MG / ZPS PUC-MG / ZPS
	56	807	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	PUC-MG / ZPS PUC-MG / ZPS
	57	807	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	PUC-MG / ZPS PUC-MG / ZPS
Al Ronco	52	762	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	PUC-MG / ZPS PUC-MG / ZPS
	53	762	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
Golbina	58	814	rustico agricolo (1d)	PUC-MG / ZPS
	59	814	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
	60	810	rustico agricolo (1d)	PUC-MG / ZPS
Sant'Antonino	61	206	edificio rilevato (4)	PUC-MG / ZPS
Sotto Le Case	62	226	meritevole (1a)	PUC-MG abitazione primaria
Obino	63	232	edificio rilevato (4)	PUC-MG
Roncaiolo	64	791	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	PUC-MG / ZPS
Pian Costera	65	890	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	PUC-MG
	66	890	edificio rilevato (4)	PUC-MG
Costera	67	895	edificio rilevato (4)	PUC-MG
	68	895	edificio rilevato (4)	PUC-MG
	69	895	edificio rilevato (4)	PUC-MG
	70	893	edificio rilevato (4)	PUC-MG
	71a	910	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	PUC-MG
	71b	910	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	PUC-MG
Piano d'Obino	71	894	edificio rilevato (4)	PUC-MG
Selvetta	72	909	rustico agricolo (1d)	PUC-MG / ZPS

Località	Edificio no	Fondo no	Valutazione dell'edificio	Osservazioni
Scoo di Sotto	72a	916	dirocc. non ricostruibile (2)	PUC-MG / ZPS
Cuzz	73	1103	meritevole (1a)	PUC-MG
	74	914	edificio rilevato (4)	PUC-MG
	75	915	rustico agricolo (1d)	PUC-MG / SAC
Cornora	76	871	edificio rilevato (4)	PUC-MG / SAC
	79	872	edificio rilevato (4)	PUC-MG / SAC
	80	872	edificio rilevato (4)	PUC-MG / SAC
	81	870	oggetto culturale (1c)	PUC-MG / SAC
	82	868	edificio rilevato (4)	PUC-MG / SAC
	78 a	873	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	PUC-MG / SAC
	78 b	873	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	PUC-MG / SAC
	78 c	873	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	PUC-MG / SAC
Al Roccolo	77	873	rustico agricolo (1d)	PUC-MG / SAC
	86	861	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	PUC-MG
	87	851	edificio rilevato (4)	PUC-MG
	88	851	edificio rilevato (4)	PUC-MG
	89	851	edificio rilevato (4)	PUC-MG
	90	875	rustico agricolo (1d)	PUC-MG
Dree	83	869	edificio rilevato (4)	PUC-MG / SAC
	83 a	1294	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	PUC-MG
Vignora	84	1975	edificio rilevato (4)	PUC-MG / SAC
	85	1975	edificio rilevato (4)	PUC-MG / SAC
Castello	91	55	edificio rilevato (4)	PUC-PB / ZP
	92	1128	edificio rilevato (4)	PUC-PB / ZP
	93	1128	edificio rilevato (4)	PUC-PB / ZP / ZN
Selva del Ponte	93a	882	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	PUC-PB / ZP / ZN
Ciappelli	94	1113	edificio rilevato (4)	
Loverciano	94a	1966	edificio rilevato (4)	
Sopra la Peschiera	95	675	edificio rilevato (4)	
	96	675	edificio rilevato (4)	
	97	675	edificio rilevato (4)	
Costa Roccolo	98	1972	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
	99	1118	edificio rilevato (4)	SAC
	100	1118	edificio rilevato (4)	SAC
	101	1972	edificio rilevato (4)	SAC
	102	1972	edificio rilevato (4)	SAC
	103	666	edificio rilevato (4)	SAC
	104	666	edificio rilevato (4)	SAC
	105	666	edificio rilevato (4)	SAC
	106	666	edificio rilevato (4)	SAC

Località	Edificio no	Fondo no	Valutazione dell'edificio	Osservazioni
	107	666	edificio rilevato (4)	SAC
	108	666	edificio rilevato (4)	SAC
	109	1895	edificio rilevato (4)	
	110	666	edificio rilevato (4)	
Vernora	111	654	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	ZPS
	112	654	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	ZPS
	113	654	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	ZPS
	114	654	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	ZPS
	115	654	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	ZPS
	116	653	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	ZPS
Benascetta	117	652	edificio rilevato (4)	
	130	651	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	
	131	651	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	
Avra	118	656	edificio rilevato (4)	
	119	656	edificio rilevato (4)	
	120	656	edificio rilevato (4)	
	121	656	edificio rilevato (4)	
Ronchetto	122	663	edificio rilevato (4)	
	123	663	edificio rilevato (4)	
Nebbianò	124	659	edificio rilevato (4)	
	125	659	edificio rilevato (4)	
	126	659	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	
Casvegno	127	643	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	
	128	643	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	
	129	639 - 1166	edificio rilevato (4)	
Tavoree	132	1099	edificio rilevato (4)	
	138	636	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
	139	636	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
Al Moree	133	633	edificio rilevato (4)	
	133 a	636	oggetto culturale (1c)	
	134	632	edificio rilevato (4)	
	135	632	edificio rilevato (4)	
	136	632	edificio rilevato (4)	



Località	Edificio no	Fondo no	Valutazione dell'edificio	Osservazioni
	137	634	edificio rilevato (4)	
Alla Torre	140	1483	edificio rilevato (4)	SAC (in parte)
	141	1483	edificio rilevato (4)	
	142	1483	edificio rilevato (4)	
	143	1377	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
Alla Torre	144	1377	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
	145	1626	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
	146	1627	edificio rilevato (4)	SAC
	147	1627	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
	148	1627	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
Alla Selvetta	149	619	edificio rilevato (4)	SAC
	150	619	edificio rilevato (4)	SAC
	151	619	edificio rilevato (4)	SAC
	152	619	edificio rilevato (4)	SAC
	153	619	rustico agricolo (1d)	SAC
Casvegno	154	1521	edificio rilevato (4)	SAC
	155	1502	edificio rilevato (4)	SAC
	156	1502	edificio rilevato (4)	SAC
	157	1502	edificio rilevato (4)	SAC
	158	1554	edificio rilevato (4)	SAC
	159	1554	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
	160	637	edificio rilevato (4)	SAC
	161	1527	edificio rilevato (4)	SAC
Alla Selva	162	1507	edificio rilevato (4)	SAC
	163	1507	edificio rilevato (4)	SAC
	164	1507	edificio rilevato (4)	SAC
	165	1558	edificio rilevato (4)	SAC
	166	1581	edificio rilevato (4)	SAC
Pogium	167	628	edificio rilevato (4)	SAC
	168	628	edificio rilevato (4)	SAC
	169	1304	edificio rilevato (4)	SAC
Brughee	170	1148	edificio rilevato (4)	
	171	1148	edificio rilevato (4)	
	172	1148	edificio rilevato (4)	
Villa Foresta	173	1229	edificio rilevato (4)	
Maslano	174	582	edificio rilevato (4)	
	175	582	edificio rilevato (4)	
	176	582	edificio rilevato (4)	
	177	582	edificio rilevato (4)	
	178	582	edificio rilevato (4)	
	179	582	edificio rilevato (4)	

Località	Edificio no	Fondo no	Valutazione dell'edificio	Osservazioni
	180	582	edificio rilevato (4)	
	181	582	edificio rilevato (4)	
	182	582	edificio rilevato (4)	
	183	582	edificio rilevato (4)	
	184	608	edificio rilevato (4)	
	185	1102	edificio rilevato (4)	
Redegonda	186	589	edificio rilevato (4)	
	187	589	edificio rilevato (4)	
	188	589	edificio rilevato (4)	
	189	589	edificio rilevato (4)	
Pero	190	591	edificio rilevato (4)	
Cornarè	191	598	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	
Vigna delle Violette	192	1145	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	
	193	529	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	
	194	529	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	
	195	1353	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	
	196	538	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	
	197	536	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	
	198	537	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	
	199	538	edificio rilevato (4)	
	200	540	edificio rilevato (4)	
	201	540	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	
	202	540	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	
	203	542	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	
	204	543	edificio rilevato (4)	
Loverciano	205	672	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
	206	672	edificio rilevato (4)	SAC (in parte)
	207	672	edificio rilevato (4)	SAC
Vigino	208	1109	oggetto culturale (1c)	SAC
	209	1142	rustico agricolo (1d)	SAC
Campagna	210	345	edificio rilevato (4)	
	211	351	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	
	212	351	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	

Località	Edificio no	Fondo no	Valutazione dell'edificio	Osservazioni
Caraccio	213	548	edificio rilevato (4)	
	214	548	edificio rilevato (4)	
	215	1710 PPP	edificio rilevato (4)	
	216	1710 PPP	edificio rilevato (4)	
	217	1710 PPP	edificio rilevato (4)	
	218	1710 PPP	edificio rilevato (4)	
Caraccio	219	1637	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	
	220	1637	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	
Gorla	221	1181	edificio rilevato (4)	
Muscino	222	1339	edificio rilevato (4)	
	222 a	1339	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	
	222 b	1339	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	
	223	370	edificio rilevato (4)	
	224	370	edificio rilevato (4)	
	225	1358	edificio rilevato (4)	
	226	326	edificio rilevato (4)	
	227	367	edificio rilevato (4)	
	228	367	edificio rilevato (4)	
	229	1744	edificio rilevato (4)	
Albio	230	400	edificio rilevato (4)	PUC-PB / ZP / ZN
	231	400	edificio rilevato (4)	PUC-PB / ZP / ZN
	232	399	edificio rilevato (4)	SAC
	233	399	edificio rilevato (4)	SAC
	234	394	edificio rilevato (4)	SAC
	235	396	edificio rilevato (4)	SAC
	236	395	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
	237	392	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
	238	1352	edificio rilevato (4)	
	239	1352	edificio rilevato (4)	
Croce	240	414	edificio rilevato (4)	SAC
	241	414	edificio rilevato (4)	SAC
	242	415	edificio rilevato (4)	SAC
	243	415	edificio rilevato (4)	SAC
	244	415	edificio rilevato (4)	SAC
	245	1717	edificio rilevato (4)	SAC
	246	1717	edificio rilevato (4)	PUC-PB / ZP / ZN
Pianchetta	247	1100	edificio rilevato (4)	

Località	Edificio no	Fondo no	Valutazione dell'edificio	Osservazioni
Valle	248	406	edificio rilevato (4)	PUC-PB / ZP / ZN
Campee	250	434	edificio rilevato (4)	SAC
	251	484	edificio rilevato (4)	SAC
	252	484	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
	253	477	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
	254	477	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
Campee	255	476	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
	256	476	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
	257	1580	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
	258	443	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
	260	480	edificio rilevato (4)	SAC
Serto	259	446	già trasformato (3)	PUC-PB / ZP / ZN
Nebione	249	438	edificio rilevato (4)	SAC
	261	466	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
	262	1126	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
	263	458	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
	264	462	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
	265	459	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	SAC
	266	1763	edificio rilevato (4)	SAC
	267	487	edificio rilevato (4)	
	268	488	edificio rilevato (4)	
	269	488	edificio rilevato (4)	
	270	488	edificio rilevato (4)	
	271	489	edificio rilevato (4)	
	272	1552	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	
	273	1552	edificio rilevato (4)	
	274	1552	edificio rilevato (4)	
	275	1552	edificio rilevato (4)	
Pomaiolo	276	1299	edificio rilevato (4)	
Serto	277	455	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	PUC-PB / ZP / ZN
Nebione	278	456	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	PUC-PB / ZP / ZN



Località	Edificio no	Fondo no	Valutazione dell'edificio	Osservazioni
Nebione	279	456	edificio rilevato (4) abusi precedenti al 01.01.1993	PUC-PB / ZP / ZN

**PUC-MG**

Piano d'utilizzazione cantonale del Monte Generoso

**PUC-PB**

Piano d'utilizzazione cantonale del Parco della Breggia

**ZP**

Zona di protezione della natura

**ZN**

Zona di pericolo naturale

**ZPS**

Zona di protezione delle sorgenti

**SAC**

Zona agricola SAC