



Comune di Gravesano

Agosto 2008

Norme di attuazione (art. 29 LALPT)

PLANIDEA S.A. - PIANIFICAZIONE URBANISTICA E STUDI AMBIENTALI

Pierino Borella e Sergio Rovelli urbanisti, ingg. dipl. ETH
Via Campagna 22, CH-6952 CANOBBIO, Tel. ++41 (0)91 941.92.25, fax 941.71.44
www.planidea.ch, e-mail: info@planidea.ch, studio associato: ing. B. Lepori

PLAN
■
IDEA

SOMMARIO

CAPITOLO I	BASE LEGALE, COMPONENTI PR	
ART. 1	BASE LEGALE - LEGISLAZIONE APPLICABILE.....	1
ART. 2	COMPONENTI IL PR	1
CAPITOLO II	COMPENSORIO, OGGETTO D'APPLICAZIONE, SCOPO E RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE	
ART. 3	COMPENSORIO.....	2
ART. 4	OGGETTO.....	2
ART. 5	SCOPO, EFFETTO	2
ART. 6	RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE	2
CAPITOLO III	PRESCRIZIONI GENERALI	
ART. 7	CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ DI UN FONDO	3
ART. 8	PRINCIPIO DI ORGANIZZAZIONE SPAZIALE DI PROGETTO	3
ART. 9	SISTEMAZIONE DEL TERRENO	3
ART. 10	OPERE DI CINTA.....	4
ART. 10BIS	DEFINIZIONI	5
ART. 11	INDICI E LORO UTILIZZAZIONE	5
ART. 12	DISTANZA DA CONFINE.....	5
ART. 13	SUPPLEMENTO ALLA DISTANZA DA CONFINE	6
ART. 14	DISTANZA TRA EDIFICI.....	6
ART. 15	DISTANZA DALL'AREA FORESTALE	6
ART. 16	DISTANZE VERSO L'AREA PUBBLICA.....	7
ART. 17	CONTIGUITÀ, EDIFICAZIONE A CONFINE, DEROGHE	7
ART. 18	COSTRUZIONI ACCESSORIE	8
ART. 19	FRAZIONAMENTO DEI FONDI	8
ART. 20	RISANAMENTO ENERGETICO (DEROGHE ALLE DISTANZE ED AGLI INDICI DI SFRUTTAMENTO E DI OCCUPAZIONE)	9
ART. 21	PIAZZALI DA GIOCO, AREE DI SVAGO.....	9
ART. 22	COSTRUZIONI SU GRANDI SUPERFICI	9

CAPITOLO IV PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A.	PIANO DEL PAESAGGIO-AMBIENTE	11
	ART. 23 AREA FORESTALE	11
	ART. 24 ZONA AGRICOLA.....	11
	ART. 25 ZONE DI PERICOLO	11
	ART. 26 ACQUE DI SUPERFICIE.....	12
	ART. 27 POZZO DI CAPTAZIONE: ZONE DI PROTEZIONE	12
	ART. 28 SPAZI LIBERI.....	13
	ART. 29 TERRITORIO SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA	13
	ART. 30 I MONUMENTI NATURALI.....	13
	ART. 31 OGGETTI CULTURALI	14
	ART. 32 SITI E PAESAGGI PITTORESCHI E PUNTI DI VISTA PROTETTI DAL CANTONE	14
	ART. 33 PROTEZIONE CONTRO L'INQUINAMENTO FONICO	14
	ART. 34 LIMITAZIONE DELLE EMISSIONI FONICHE.....	15
	ART. 35 SENTIERI	15
	ART. 36 DEPOSITI E DISCARICHE	15
	ART. 36BIS POLLAI, CANILI, VOLIERE E COSTRUZIONI ANALOGHE	15
	ART. 37 RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI.....	16
	ART. 37BIS EDIFICI SITUATI FUORI ZONA EDIFICABILE.....	16
B.	PIANO DELLE ZONE	20
	ART. 38 ZONE EDIFICABILI	20
	ART. 39 TABELLA RIASSUNTIVA: DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE	21
	ART. 40 ZONA NUCLEO DEL VILLAGGIO (NV).....	22
	ART. 41 ZONA RESIDENZIALE GRAVESANO (RG).....	24
	ART. 42 ZONA RESIDENZIALE SPECIALE (RS)	25
	ART. 43 ZONA TURISTICO-RICREATIVA A DESTINAZIONE VINCOLATA (TR)	26
	ART. 44 ZONA RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA (R3)	27
	ART. 45 ZONA PER ALLOGGI ECONOMICI A DESTINAZIONE VINCOLATA (AE)	28
	ART. 46 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA (R2)	29
	ART. 47 ZONA COMMERCIALE (CO).....	29
	ART. 48 ZONA ARTIGIANALE (AR)	30
	ART. 49 ZONA INDUSTRIALE (IN).....	31
	ART. 51 CONDIZIONI E DEROGHE ALLA DESTINAZIONE D'USO PER CASI DI RIGORE	32

C.	PIANO DEL TRAFFICO	33
A)	Normative generali	
ART. 52	ACCESSI.....	33
ART. 53	AUTORIMESSE E POSTEGGI	34
B)	Normative particolari	
ART. 54	STRADE	35
ART. 55	PERCORSI PEDONALI.....	35
ART. 56	POSTEGGI PUBBLICI (COMUNALI) (P)	36
D.	PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO	37
ART. 57	DEFINIZIONE	37
ART. 58	ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO AP (COMUNE)	37
ART. 59	COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO CP (COMUNE).....	38
ART. 60	ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO AP (ALTRI ENTI O PRIVATI) .	39
ART. 61	COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO CP (ATRI ENTI PRIVATI)	39
E.	SERVIZI	41
ART. 62	DEFINIZIONE	41
CAPITOLO V	DISPOSIZIONI VARIE E FINALI	
ART. 63	DOMANDA DI COSTRUZIONE E PROGETTI	41
ART. 64	DEROGHE.....	41

CAPITOLO I**BASE LEGALE, COMPONENTI PR****ART. 1 BASE LEGALE - LEGISLAZIONE APPLICABILE**

1. Il piano regolatore comunale prende origine dalla legislazione federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e dalla legislazione edilizia cantonale (LE) e d'applicazione di quella federale sulla pianificazione del territorio (LALPT).
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LE ed il RLE unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali sulla protezione del paesaggio e della natura sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, sull'ambiente nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

ART. 2 COMPONENTI IL PR

Il piano regolatore di Gravesano comprende:

- | | | |
|--|--------|------|
| - il piano del paesaggio-ambiente | 1:2000 | N. 1 |
| - il piano delle zone | 1:2000 | N. 2 |
| - il piano del traffico | 1:2000 | N. 3 |
| - il piano delle attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico | 1:2000 | N. 4 |
| - il piano dei servizi tecnologici: schema acquedotto | 1:2000 | N. 5 |
| - il piano dei servizi tecnologici: schema canalizzazioni | 1:2000 | N. 6 |
| - le norme di attuazione | | |
| - la relazione tecnico-economica in cui sono illustrati in particolare il piano di realizzazione ed il finanziamento delle opere | | |

CAPITOLO II

COMPENSORIO, OGGETTO D'APPLICAZIONE, SCOPO E RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

ART. 3 COMPENSORIO

Il piano regolatore e le rispettive norme disciplinano lo sviluppo, l'assetto ed il disegno urbanistico sul territorio giurisdizionale del Comune di Gravesano.

ART. 4 OGGETTO

Oggetto d'applicazione sono in generale tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi; in particolare tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti ed ampliamenti nonché tutti gli interventi inerenti all'utilizzazione ed alla protezione del paesaggio ed alla tutela dell'ambiente.

ART. 5 SCOPO, EFFETTO

Gli scopi principali del piano regolatore sono:

- a) l'organizzazione razionale del territorio e la disciplina dell'attività edilizia
- b) la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni
- c) un'opportuna organizzazione di tutti gli interventi pubblici
- d) il disciplinamento degli interventi inerenti all'utilizzazione ed alla protezione del paesaggio e dell'ambiente
- e) la promozione d' insediamenti residenziali, artigianali ed industriali.

Il PR crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.

ART. 6 RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

Il territorio giurisdizionale del Comune di Gravesano é suddiviso nelle zone rappresentate nei piani citati all' art. 2 in scala 1:2000 e più precisamente:

- l'area forestale
- la zona agricola
- il territorio senza destinazione specifica
- le zone di pericolo
- le zone con le acque di superficie e del sottosuolo con le rispettive zone di protezione
- le zone insediative suddivise a seconda del carattere prevalente in residenziali, commerciali, artigianali ed industriali e di mantenimento degli insediamenti
- le zone per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
- le zone istituite dal piano del traffico

CAPITOLO III

PRESCRIZIONI GENERALI

ART. 7 CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ DI UN FONDO

Un fondo è edificabile nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni cumulative:

- a) se è situato in una zona definita edificabile dal PR (vedi art. 38 delle presenti norme)
- b) se è urbanizzato (vedi art. 19 e 22 della Legge Federale sulla pianificazione del Territorio - LPT).

ART. 8 PRINCIPIO DI ORGANIZZAZIONE SPAZIALE DI PROGETTO

Tutti gli interventi (insediamenti edifici impianti) devono essere progettati tenendo conto dell'obiettivo di costruire uno spazio qualificato per rapporto al contesto specifico e particolare degli immediati dintorni, nonché del quadro di riferimento nel paesaggio percettibile di contorno.

ART. 9 SISTEMAZIONE DEL TERRENO

1. La sistemazione del terreno è intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale del medesimo, ed è parte integrante del progetto architettonico di disegno dello spazio. Il terreno dovrà quindi essere sistemato in modo da sottolineare e valorizzare la collocazione dell'edificio o impianto nello spazio di progetto.
2. Il terreno non occupato dalle costruzioni (principali ed accessorie) deve essere sistemato a verde e le parti pavimentate il più possibile contenute. Il Municipio ha la facoltà di prescrivere degli arredi particolari, degli spazi destinati agli accessi, posteggi, ecc. in modo da favorire la percolazione dell'acqua piovana ed attenuarne lo scorrimento in superficie.
La superficie edificata complessiva (edifici principali ed accessori) non deve, di regola, superare il 50% (per le zone artigianali ed industriali) ed il 30% (per le restanti zone residenziali) della superficie edificabile del fondo.
Eccezioni sono ammesse nei comparti in cui sono stabiliti gli spazi liberi (da mantenere) e segnatamente nei nuclei o se condizioni particolari lo esigono.
3. Il progetto dovrà tendere alla collocazione ed al disegno della struttura di eventuali manufatti di opere come autorimesse, terrazze, cancelli, piscine, corpi accessori, opere di cinta ed accessi in modo da valorizzare, e non umiliare, lo spazio annesso agli edifici in ossequio ai principi di sistemazione del terreno menzionati ai capoversi precedenti.

4. L'andamento del terreno naturale può essere modificato solo a titolo eccezionale ed a condizione che siano ossequiate le disposizioni dei capoversi precedenti. Nel caso di formazione di terrapieni gli stessi non devono di regola superare l'altezza di 1.50 m. In casi eccezionali, sempre in ossequio ai disposti sui principi di sistemazione menzionati precedentemente, può essere concessa un'altezza superiore fino ad un massimo di 2.50 m. In tal caso l'altezza della sistemazione oltre i 1.50 m è conteggiata nell'altezza dell'edificio.

ART. 10 OPERE DI CINTA

Le seguenti disposizioni riguardano le opere di cinta, di sostegno e di controriva poste a confine di proprietà.

I muri di cinta o elementi pieni non devono superare l'altezza massima di 0.70 m sia verso la proprietà pubblica che la proprietà privata, e possono essere sormontati da rete metallica, cancellate, parapetti, ecc. fino ad un'altezza complessiva di 1.60 m.

Per le siepi vive l'altezza non deve superare 1.80 m.

All'interno delle zone nucleo del villaggio valgono le disposizioni di cui all'art. 40. L'altezza massima ammessa per queste opere è di 2.50 m.

Le opere di sostegno, formate da muri o elementi prefabbricati per scarpate, non devono superare l'altezza massima di 1.50 m verso la proprietà privata e di 0.70 m verso la proprietà pubblica. In entrambi i casi le opere di sostegno possono essere sormontate da rete metallica, cancellate, parapetti, ecc. per al massimo 1.00 m.

Le opere di controriva non possono superare i 0.20 m dal livello del terreno esistente e complessivamente non devono superare l'altezza massima di 2.50 m sia verso la proprietà privata che verso la proprietà pubblica. Le opere di controriva possono inoltre essere sormontate da rete metallica, cancellate, parapetti, ecc. per al massimo 1.00 m.

Verso la proprietà pubblica l'altezza è misurata dalla quota del piano dell'area pubblica sistemata. Lungo le strade si stabilisce quanto segue:

- le opere di cinta, di sostegno e di controriva definitive sono ammesse solo lungo la linea d'esproprio.
- sul confine del fondo oltre la linea d'esproprio verso strade sono ammesse cinte di carattere provvisorio o siepi. In ogni caso non derivano oneri al Comune al momento dell'esecuzione dell'opera stradale.

Per la salvaguardia della visuale per il traffico, il Municipio ha la facoltà d'imporre le misure che ritiene opportune in particolare limitare l'altezza, stabilire arretramenti particolari o fissare il materiale delle opere.

Nei comparti edificabili sottoposti ad immissioni foniche rilevanti così come segnalati sul piano del paesaggio-ambiente, sono ammesse deroghe all'altezza dei muri di cinta, di sostegno e di controriva, entro i limiti di un corretto inserimento paesaggistico. La richiesta deve essere accompagnata da una perizia fonica che ne comprovi la necessità e l'efficacia.

ART. 10BIS DEFINIZIONI

1. Definizioni contenute nella Legge edilizia cantonale (Le) e nella Legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (Lalpt)
Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (Is), della superficie utile lorda (SUL), della superficie edificabile del fondo (SEF), delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali valgono le norme della Le, del Rle e della Lalpt.
2. Indice di edificabilità
L'indice di edificabilità (Ie) è il rapporto tra il volume fuori terra della costruzione, calcolato secondo le norme SIA 416, e la superficie edificabile del fondo (SEF).
3. Lunghezza della facciata
La lunghezza della facciata è la misura del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio. Non vengono computati nella misura della lunghezza di una facciata le parti rientranti per almeno 4.00 m rispetto al lato del rettangolo che la circonda.

ART. 11 INDICI E LORO UTILIZZAZIONE

Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati una volta sola.

In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati, nel registro degli indici, a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua.

Una copia dei piani di frazionamento deve essere trasmessa al Municipio prima dell'iscrizione a RF.

ART. 12 DISTANZA DA CONFINE

La distanza minima verso il fondo privato di un edificio con facciate non superiori ai 20.00 m di lunghezza deve essere di:

- 3.00 m per gli edifici ubicati nelle zone RG, R2
- 4.00 m per gli edifici ubicati nelle zone R3, AE, CO, RS, AR
- 5.00 m per gli edifici ubicati nelle zone IN, TR

Nel caso di realizzazioni di costruzioni contigue, le norme sulle distanze da confine non sono applicate.

ART. 13 SUPPLEMENTO ALLA DISTANZA DA CONFINE

Per gli edifici ubicati nelle zone residenziali valgono le seguenti disposizioni:

- per edifici con facciate di una lunghezza oltre i 20.00 m le distanze di cui all'art. 14 devono essere aumentate di 0.50 m ogni metro o frazione superiore di maggior lunghezza della facciata oltre i 20.00 m fino ad una distanza massima di:
 - 5.00 m per gli edifici ubicati nelle zone RG, R2
 - 6.00 m per gli edifici ubicati nelle zone R3, AE, RS
 - 7.00 m per gli edifici ubicati nella zona TR
- per gli edifici ubicati in zona CO, AR e IN e destinati ad attività commerciali, artigianali o industriali il supplemento alla distanza da confine non viene calcolato.

ART. 14 DISTANZA TRA EDIFICI

La distanza tra edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine. Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale; questa norma non si applica alle distanze tra edifici principali e le relative costruzioni accessorie.

La distanza minima tra edifici deve essere di:

- 6.00 m per le zone R2 e RG
- 8.00 m per le zone R3, AE, CO, AR, RS
- 10.00 m per la zona IN, TR

e ciò fino ad una lunghezza del fabbricato di 20.00 m.

Oltre questa lunghezza del fabbricato la distanza tra edifici è pari alla somma della distanza da confine stabilita all'art. 13.

Per le zone AR ed IN le distanze dovranno essere adattate alle disposizioni della polizia del fuoco.

Per nuove costruzioni, verso edifici esistenti prima della pubblicazione del PR situati rispetto al confine ad una distanza inferiore o quella prevista dalle norme, è applicabile la sola distanza da confine prevista dalle presenti norme, ritenuto in ogni caso una distanza minima di 6.00 m. Questa disposizione non è applicabile nel caso di costruzioni contigue.

Nel caso particolare di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute alle condizioni che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR.

ART. 15 DISTANZA DALL'AREA FORESTALE

Tutte le costruzioni devono distare 10.00 m dal limite del bosco.

Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso della competente Autorità cantonale, fino a 6.00 m in casi eccezionali.

ART. 16 DISTANZE VERSO L'AREA PUBBLICA

- a) La distanza di una costruzione verso un'area pubblica (costruzione pubblica, attrezzatura pubblica) deve essere uguale a quella verso i fondi privati prevista dalle disposizioni di zona.
- b) La distanza verso piazze, strade, corsi d'acqua è la seguente:
- 4.00 m dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze cantonali esistenti o di progetto
 - 3.00 m dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze comunali, strade coattive o private esistenti o di progetto
 - 3.00 m dal ciglio dei percorsi pedonali, sentieri e marciapiedi
 - 6.00 m dal filo esterno dell'argine dei corsi d'acqua per i riali Vallone (verso Manno) e Val Finale (verso Bedano)
 - 5.00 m dal filo esterno dell'argine dei corsi d'acqua per il riale Valleggio (all'interno del comprensorio comunale)
- c) Previo preavviso da parte dell'Autorità cantonale competente sono ammesse deroghe a tali distanze per le zone o comparti in cui sono stabilite linee di allineamento oppure quando ciò rientri nell'obiettivo di valorizzazione dell'assetto spaziale e del disegno urbano.

ART. 17 CONTIGUITÀ, EDIFICAZIONE A CONFINE, DEROGHE

1. Due o più proprietari possono accordarsi per costruire in contiguità, nei limiti delle prescrizioni di zona.
2. La concezione architettonica dovrà essere il più possibile unitaria.
L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire in contiguità o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici.
L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione ed sia stato annotato nel registro degli indici.
3. Il Municipio può rilasciare licenze edilizie in deroga alle distanze da confine, stabilite per ogni singola zona, con il consenso del proprietario del fondo contiguo che s' impegna a garantire le distanze minime tra edifici.
La convenzione sarà iscritta nel registro comunale degli indici.
Per le costruzioni accessorie non è concessa nessuna deroga alle distanze da confine.

ART. 18 COSTRUZIONI ACCESSORIE

Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale che:

- non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale
- non siano alte più di 3.00 m alla gronda e di 4.00 m al colmo e non superino la lunghezza pari al 40% del lato delle particelle su cui sorgono. Qualora il lato della particella fosse inferiore a 18.00 m sarà autorizzata l'edificazione su 7.00 m.

Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine se senza aperture o ad una distanza di almeno 1.50 m se con aperture.

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

- a confine o a 3.00 m da edifici esistenti

La sporgenza massima delle gronde inclusi i canali, dal piano delle facciate del corpo accessorio non può superare i 50 cm.

Le costruzioni accessorie devono rispettare le distanze previste verso l'area pubblica per gli edifici principali.

In particolare lungo i percorsi pedonali deve essere rispettata la distanza di 3.00 m.

Per le piscine (coperte e non) valgono le medesime normative che per gli accessori; per le piscine scoperte non è computato l'indice di occupazione.

ART. 19 FRAZIONAMENTO DEI FONDI

In caso di frazionamento dei fondi nelle zone residenziali di una superficie edificabile iniziale di più di 1'000 m² é obbligatoria la presentazione di uno schema di edificazione riferito alla nuova sistemazione fondiaria che si intende eseguire.

Questo schema planimetrico dovrà contenere le indicazioni grafiche (in scala 1:1'000 o 1:500) inerenti all'ubicazione delle future costruzioni nonché gli accessi ai singoli lotti.

La documentazione, in duplice copia, deve essere trasmessa al Municipio per esame ed osservazioni prima dell'esecuzione del frazionamento da parte del geometra.

ART. 20 RISANAMENTO ENERGETICO (DEROGHE ALLE DISTANZE ED AGLI INDICI DI SFRUTTAMENTO E DI OCCUPAZIONE)

Per tutte le costruzioni esistenti è ammessa una deroga alle distanze da confine e tra edifici stabilite per le singole zone in caso di esecuzione di opere di isolamento termico e ciò fino ad un massimo di 12 cm.

Per edifici esistenti non sono parimenti conteggiate nella superficie utile lorda né nella superficie edificata le sezioni dei muri corrispondenti allo spessore delle opere di isolamento termico.

Sono riservate le disposizioni previste dalla legislazione cantonale.

ART. 21 PIAZZALI DA GIOCO, AREE DI SVAGO

Nelle zone destinate alla residenza con case di 4 e più appartamenti, deve essere prevista una superficie di terreno, convenientemente sistemata, da riservare al gioco dei bambini o ad area di svago pari ad almeno il 20% della superficie utile lorda adibita all'abitazione.

Nel caso in cui la formazione di aree di svago é oggettivamente impossibile, il Municipio preleva un contributo sostitutivo pari al 25% del costo dell'opera che si dovrebbe realizzare, incluso il costo del terreno.

Deroghe alle precedenti disposizioni sono ammesse in particolare nella zona NV e se particolari esigenze progettuali lo esigono.

ART. 22 COSTRUZIONI SU GRANDI SUPERFICI

1. Allo scopo di favorire complessi edilizi urbanisticamente validi nelle zone R2-R3-CO, sentito il parere dell'autorità cantonale competente, possono essere accordate condizioni speciali:

- a) riduzioni della distanza minima tra edifici
- b) deroghe alle altezze degli edifici
- c) abbuono dello 0.1 sull'indice di sfruttamento

Non esiste un diritto oggettivo per la concessione di condizioni speciali ma la stessa è di carattere facoltativo. In particolare dovranno essere dimostrate delle ricadute positive dal profilo ambientale, urbanistico, sociale ed economico tali da qualificarsi come interesse pubblico.

2. Per l'ottenimento delle suddette facilitazioni devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) la superficie edificabile del fondo deve essere di almeno 6'000 m²
- b) l'edificazione é da progettare e realizzare in modo unitario.

Essa deve essere ben composta planimetricamente e volumetricamente, tanto nel suo insieme, quanto nel dettaglio

Saranno particolarmente osservate le seguenti condizioni:

- l'edificazione deve costituire un assieme armonico e qualificato
- planimetrie accuratamente studiate in rapporto all'igiene dell'abitato
- organizzazione funzionale dei posteggi a livello per i visitatori ed i fornitori
- separazioni del traffico pedonale e veicolare
- l'area a verde deve essere pari al 40% della superficie edificabile od oggetto di un progetto di dettaglio d'arredo; in questa superficie occorre attrezzare, in zona soleggiata e discosta dal traffico, un'area pari al 15% della superficie utile lorda adibita all'abitazione, per il gioco dei bambini.

3. L'aspetto costruttivo come pure l'organizzazione spaziale del volume costruito devono essere caratterizzati da un'ottimale concezione del fabbisogno, della distribuzione e delle perdite delle quantità energetiche necessarie al suo funzionamento.

Più precisamente si terrà conto:

- dell'orientamento in funzione dei venti dominanti, dell'orografia del terreno e della durata di insolazione
- della concezione tecnica che dovrà permettere di ridurre al minimo le perdite caloriche come pure uno sfruttamento ottimale degli apporti dell'irraggiamento solare sia passivo che attivo
- delle necessità di isolamento termico e dell'energia termica delle costruzioni
- dell'altezza massima dei locali
- dell'altezza e delle possibilità di raggruppamento delle costruzioni così da ridurre le perdite caloriche globali.

4. Le concessioni suddette possono essere accordate anche a diversi proprietari che si siano volontariamente impegnati per un'edificazione in comune.

Il calcolo degli indici di occupazione e di sfruttamento viene allora eseguito sul complesso dei sedimi.

CAPITOLO IV PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO-AMBIENTE

(VEDI PIANO 1:2000/N.1)

ART. 23 AREA FORESTALE

L'area forestale è inserita nel piano a titolo indicativo e soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.

Nel caso di dissodamento o nel caso in cui l'autorità forestale non riconosca più il carattere boschivo di un'area indicata "area forestale" nel PR, la stessa sarà considerata attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.

L'attribuzione ad una zona edificabile di aree esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è invece soggetta a variante di PR secondo la procedura prevista dalla legislazione edilizia cantonale.

ART. 24 ZONA AGRICOLA

La zona agricola comprende la superficie per l'avvicendamento colturale (SAC) ed i terreni idonei che, nell'interesse generale, devono essere utilizzati dall'agricoltura.

Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se sono indispensabili per l'attività agricola. Le eccezioni in conformità degli art. 24 LPT e della legislazione cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.

Le costruzioni e le installazioni per uso agricolo devono essere ubicate compatibilmente con le esigenze di inserimento paesaggistico.

ART. 25 ZONE DI PERICOLO ¹

~~Comprendono le zone indicate sul piano e più precisamente quelle soggette:~~

~~— allo scivolamento in roccia~~

~~— al crollo in roccia~~

~~— al rotolamento di blocchi~~

~~— ad alluvionamento~~

~~Per le zone di pericolo di basso grado (colore giallo) che interessano settori delle zone edificabili sono ammesse nuove costruzioni, riattamenti e trasformazioni alla condizione che i progetti siano corredati da accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre il più possibile la vulnerabilità.~~

¹ Articolo non approvato dal Consiglio di Stato in quanto la zona di pericolo deve ancora seguire la specifica procedura di adozione prevista dalla LPTN. L'approvazione dell'art. 25 NAPR sarà oggetto di una futura variante di PR.

In particolare al piano terra si dovranno escludere aperture verso la direzione del potenziale alluvionamento fino ad una quota adeguata e predisporre appropriati sistemi di drenaggio ed evacuazione delle acque nonché l'uso di materiale idoneo costruttivo come il cemento armato fino alla soletta del primo piano.

Locali destinati alla residenza devono di regola essere esclusi al piano terra.

Le condizioni di edificabilità citate valgono anche per eventuali richieste di autorizzazione a costruire fuori dalla zona edificabile in settori compresi nelle zone di pericolo a basso rischio. E' inoltre escluso il ricovero di animali.

Per le zone di pericolo di medio grado (colore arancione) e di alto grado (colore rosso) sono escluse costruzioni o interventi che potrebbero aggravare o accentuare il grado di pericolo sia nell'area direttamente interessata all'evento che in quella presumibile.

Deroghe ai capoversi precedenti possono essere concesse dal Municipio previo preavviso di un esperto in materia che dovrà stabilire il grado di pericolo e valutare l'idoneità di eventuali misure di protezione individuale.

ART. 26 ACQUE DI SUPERFICIE

Sul piano sono indicati i riali che scendono dai pendii di contorno.

Tutte le costruzioni e gli impianti, compatibilmente con la destinazione di zona, dovranno rispettare le distanze dai corsi d'acqua elencate all'art. 16 pt. b) delle presenti norme.

Per casi particolari il Municipio ha la facoltà, in collaborazione con l'autorità cantonale competente, di stabilire maggiori o minori distanze a dipendenza delle esigenze di sicurezza.

Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque o i diritti del Consorzio Arginatura del Vedeggio.

ART. 27 POZZO DI CAPTAZIONE: ZONE DI PROTEZIONE

Sul piano sono indicati i limiti delle zone di protezione II e III del pozzo di Lamone che interessano il territorio giurisdizionale di Gravesano in località Mezzene.

I limiti sono stati approvati dal C.d.S. e nelle zone di protezione, conformemente all'art. 36 LALIA, sono applicabili le restrizioni all'impiego dei fondi, le misure di protezione e l'obbligo di 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).

ART. 28 SPAZI LIBERI

Gli spazi liberi comprendono quelle parti di territorio che devono essere mantenute libere dall'edificazione ed hanno per scopo l'articolazione e la suddivisione dei comparti e dei fondi edificabili con l'obiettivo della costruzione di un disegno urbano qualificato d'assieme.

Lo stato fisico dei fondi non può di regola essere modificato ed in particolare sono esclusi scavi, depositi e la messa a dimora di alberi di alto fusto senza l'autorizzazione del Municipio.

Sono per contro ammesse le piccole costruzioni ed installazioni al servizio dell'edificio ed in particolare quelli di carattere accessorio compatibilmente con le esigenze di salvaguardia della funzione dello spazio libero.

Qualora questi spazi sono inclusi in sedimi in cui è stabilita una determinata potenzialità edificatoria, in particolare nella forma dell'indice di sfruttamento, il calcolo della superficie utile lorda può essere comprensivo anche della parte di superficie edificabile del fondo incluso negli spazi liberi.

ART. 29 TERRITORIO SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA

Il territorio senza destinazione specifica comprende quelle parti di territorio per le quali il piano non prevede degli obiettivi particolari di utilizzazione o di protezione.

Questo territorio è soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della legislazione cantonale d'applicazione.

ART. 30 I MONUMENTI NATURALI

Come monumenti naturali sono indicati alcuni alberi (alto fusto e sempreverdi) in corrispondenza dei mappali:

- mapp. 146 tiglio
- mapp. 151 castagneto
- mapp. 168 piante d'alto fusto
- mapp. 406 pioppo
- mapp. 317 rovere
- mapp. 481 pino
- mapp. 336 noce

Gli eventuali interventi che si rendessero necessari per la manutenzione, sono sottoposti a licenza comunale.

Si richiama l'inventario degli alberi protetti allestito dal Municipio secondo le disposizioni dell'art. 6 cpv. 3 RLE.

Nel piano sono inoltre indicati le siepi-boschetti che sono tutelati per il loro particolare pregio naturalistico. La sorveglianza di questi elementi naturali protetti è di competenza comunale ai sensi della Legge cantonale sulla protezione della natura (LPN).

ART. 31 OGGETTI CULTURALI

L'unico oggetto culturale protetto é la croce astile nella Chiesa Parrocchiale dei SS. Pietro e Paolo. Restano riservati i disposti della legislazione cantonale sulla protezione dei monumenti storici ed artistici.

ART. 32 SITI E PAESAGGI PITTORESCHI E PUNTI DI VISTA PROTETTI DAL CANTONE

I siti e i paesaggi pittoreschi e i punti di vista protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano in scala 1:5'000 approvato dal Consiglio di Stato.

Le costruzioni, le ricostruzioni ed ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale.

ART. 33 PROTEZIONE CONTRO L'INQUINAMENTO FONICO

1. Nuove costruzioni, modifiche o ampliamenti sostanziali di costruzioni esistenti sono autorizzati nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di protezione contro l'inquinamento fonico.
2. In particolare all'interno dei comparti sottoposti ad immissioni foniche superiori (di giorno) ai 60 dB(A) indicati nel piano del paesaggio/ambiente, dovranno essere presi in considerazione di regola i seguenti possibili interventi di protezione:
 - disposizione dei locali sensibili ai rumori sul lato opposto dell'edificio rispetto al rumore stesso
 - contenuti residenziali disposti verso il lato opposto dell'edificio rispetto al rumore stesso (zona CO)
 - arretramento degli edifici dalle fonti di rumore
 - sistemazione del terreno con formazione di ripari fonoassorbenti
 - utilizzazione di materiali isolanti sull'edificio medesimo (materiali delle facciate, finestre)
3. I gradi di sensibilità ai rumori delle singole zone di PR sono indicati nella legenda del piano delle zone.
4. Alla zona agricola è attribuito il grado di sensibilità III.

ART. 34 LIMITAZIONE DELLE EMISSIONI FONICHE

Nuove costruzioni, modifiche o ampliamenti sostanziali di impianti che causano emissioni foniche sono autorizzati nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di limitazione delle emissioni nocive per l'ambiente.

Gli impianti, come edifici, infrastrutture per il traffico, impianti tecnici degli edifici ed altre installazioni non mobili il cui esercizio provoca rumore esterno sono autorizzate se compatibili con la destinazione d'uso di zona e se le immissioni provocate rispettano i valori-limite di pianificazione stabiliti per la zona. Per la valutazione delle emissioni bisogna tenere conto anche dell'eventuale traffico indotto.

Gli impianti fissi esistenti che non sono conformi alle disposizioni vigenti devono essere risanati.

ART. 35 SENTIERI

I sentieri principali (esistenti e di progetto) sono situati per lo più nell'area forestale e nella zona agricola.

Il tracciato dei sentieri di progetto è di carattere indicativo.

Ogni tracciato soppresso per altri scopi deve essere sostituito ai sensi della legislazione federale in materia.

ART. 36 DEPOSITI E DISCARICHE

I depositi e le discariche di materiali di qualsiasi genere sono vietati, salvo nelle aree appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le autorità cantonali competenti o in quelle identificate da una pianificazione di ordine superiore.

L'esecuzione di depositi o la formazione di discariche è soggetta a permesso di costruzione giusta gli art. 4 LE e 4 RLE.

ART. 36BIS POLLAI, CANILI, VOLIERE E COSTRUZIONI ANALOGHE

Le costruzioni di nuovi pollai, canili, voliere, ecc. nel perimetro dei nuclei di Gravesano e di Grumo e nelle immediate vicinanze sono vietate.

Nelle altre zone edificabili, il Municipio può autorizzare la costruzione di nuovi pollai, canili, voliere, ecc. a condizione che abbiano un aspetto decoroso e che non rechino molestia alle abitazioni circostanti. Le costruzioni dovranno avere una distanza minima di 5 m da tutti i lati del confine.

Il Municipio, previa diffida, potrà ordinare la soppressione o l'eliminazione della cause degli inconvenienti, per costruzioni esistenti non conformi ai principi della sistemazione decorosa come pure nel caso di esalazioni o rumori molesti.

Restano comunque riservate le leggi cantonali vigenti in materia.

ART. 37 RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici del 26 gennaio 1942.

Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o di altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio, alla Polizia cantonale o all'Ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento dell'Ambiente.

ART. 37BIS EDIFICI SITUATI FUORI ZONA EDIFICABILE

1. Scopo

Gli interventi nel territorio comunale fuori dalle zone edificabili definiti dalla scheda 8.5 del Piano Direttore "Paesaggio con edifici ed impianti degni di protezione" devono mirare alla salvaguardia e alla tutela del patrimonio storico-architettonico, paesistico e culturale nonché alla valorizzazione delle componenti di interesse ricreativo.

2. Categorie

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

- Meritevole di conservazione dove è ammesso il cambiamento di destinazione (categoria 1a)
- Diroccato ricostruibile (categoria 1b)
- Oggetto culturale (categoria 1c)
- Rustico agricolo o rustico di ridotte dimensioni (categoria 1d)
- Diroccato non ricostruibile (categoria 2)
- Edificio già trasformato (categoria 3)
- Edificio rilevato, edificio nuovo (categoria 4)

Gli interventi attuabili sugli edifici sono determinati dalla categoria cui è stato assegnato ciascun edificio.

Fanno stato i seguenti documenti:

- tabella generale delle valutazioni (vedi allegato 1)
- valutazioni specifiche contenute nelle schede di ogni singolo edificio.
- classificatori con schede e documentazione fotografica edificio per edificio.

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 è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione.

3. Norme edilizie

L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è di principio esclusa.

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

3.1 Per la riattazione o la trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (categoria 1a-1d) valgono le seguenti disposizioni:

a) Interventi in generale

Gli interventi devono riferirsi rigorosamente alle caratteristiche dell'edilizia rurale presente in loco ed alla tipologia originaria dell'edificio.

b) Facciate

I muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro struttura originale. Non è consentito l'innalzamento di muri perimetrali, se non per ristabilire la quota della corona originaria o per permettere il rifacimento della copertura su quote uniformi o pendenze uniche.

La sostituzione di muri perimetrali perché pericolanti non è ammessa, gli stessi devono venir rinforzati onde permettere il mantenimento delle facciate originali. Le pareti esterne in muratura in sasso vanno mantenute. Pareti intonacate vanno eseguite con intonaco grezzo non colorato.

Di regola finestre e prese di luce originali in facciata vanno mantenute. Modifiche alle aperture sono ammesse solo in via eccezionale quando non sia assicurato un minimo di ventilazione e d'illuminazione. Porte e finestre di semplice disegno devono essere in legno o ferro verniciato. Sono ammessi antoni pieni ripiegabili a pacchetto lateralmente.

c) Balconi, Terrazze

E' permesso il ripristino di balconi, logge, terrazze, ecc. solo se riscontrabili nella tipologia originale dell'edificio.

d) Tetti

Il rifacimento del tetto è concesso. Esso deve rispettare l'orientamento del colmo del tetto, la pendenza delle falde, la sporgenza e le quote originali.

La copertura del tetto deve essere eseguita in tegole o coppi in laterizio naturale. Non è ammessa la copertura con altri materiali.

Gronde, tubi pluviali, converse e scossaline, torrini di ventilazione e raccordi ai camini devono venir eseguiti in rame.

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

La posa di lucernari di qualsiasi genere non è ammessa.

e) Ampliamenti

La trasformazione di edifici meritevoli di conservazione (cat. 1a -1d) non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 OPT).

Una possibilità d'ampliamento può essere concessa dal Dipartimento unicamente per quei casi in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione.

f) Elementi deturpanti

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

3.2 Per gli edifici diroccanti non ricostruibili (cat. 2) non è ammessa la ricostruzione.

3.3 Per gli edifici già trasformati (cat. 3) valgono le seguenti disposizioni:

- sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili né dell'aspetto esterno né della destinazione).
- sono pure ammessi interventi più complessi solo se finalizzati all'effettivo recupero dell'edificio originario. In questo caso fanno stato i disposti del Cap. 3.1.
- gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sostanziali sugli edifici ammessi in base alle presenti norme e contenuti nell'inventario.

3.4 Per gli altri edifici rilevati (cat. 4) valgono le seguenti disposizioni:

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

4. Sistemazione esterna e tutela dell'agricoltura

Per i fondi su cui sorgono gli edifici oggetto dell'inventario e per i fondi attigui valgono le seguenti disposizioni:

- 4.1 E' fatto obbligo ai proprietari di gestire i fondi in maniera da evitare che il bosco li invada (generalmente basta uno sfalcio annuale delle superfici prative). Il Municipio può disporre che aree incolte vengano periodicamente ripulite a spese del proprietario. Aree vignate in cui venga a mancare un minimo di manutenzione, dovranno venir dissodate in maniera da escludere il pericolo del diffondersi di malattie.
- 4.2 La messa a dimora di vegetazione ornamentale deve limitarsi a speci locali.
- 4.3 E' vietato erigere recinzioni se non in funzione di uno sfruttamento agricolo del fondo. E' comunque vietata la recinzione dell'area forestale.
- 4.4 Siepi vive o coltivazioni a confine possono essere vietate se pregiudicano la visibilità del traffico su strade comunali.
- 4.5 I tradizionali muri in pietra a secco devono essere mantenuti, così come altri manufatti tradizionali quali fontane, pergolati, scalinate in pietra, ecc.
- 4.6 La sistemazione del terreno circostante non deve modificare percorsi storici esistenti. In particolare non possono venir deviati o sbarrati sentieri d'uso comune per l'attività agricola.
- 4.7 La sistemazione del terreno è finalizzata alla conservazione ed al recupero del paesaggio agricolo caratteristico. Non sono ammessi interventi di modifica della struttura e dell'andamento naturale del terreno. In particolare non possono venir modificati i terrazzamenti nelle zone di produzione viticola, se non per rendere più agevole la coltivazione. In ogni caso la struttura del terreno a terrazzi va mantenuta.

- 4.8 I richiesti interventi di trasformazione non devono esigere la costruzione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 cpv. 3 OPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.
- 4.9 L'autorizzazione a riattare o trasformare non dà diritto ad esigere la realizzazione di alcuna infrastruttura (fognatura, acqua potabile o altro), da parte del Comune.
- 4.10 I proprietari e gli utenti di edifici trasformati, situati fuori dalle zone edificabili, devono tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio della viticoltura e dell'agricoltura in genere sui terreni circostanti.
- 4.11 Le costruzioni elementari, come ad esempio baracche ad uso deposito di attrezzi per la lavorazione dei fondi devono integrarsi in maniera da non deturpare l'aspetto paesaggistico generale. In particolare è vietata la formazione di costruzioni elementari in materiali metallici o sintetici (ad es. baracche/autorimesse in lamiera o PVC).

5. Impianti tecnici

- 5.1 Il sistema di smaltimento delle acque residuali deve essere definito per ciascun edificio dell'inventario. Nel caso di "allacciamento alla canalizzazione comunale non attuabile", la richiesta di formazione di un pozzo perdente per lo smaltimento delle acque residuali deve essere accompagnata da una perizia che accerti l'idoneità allo smaltimento delle acque stesse (art. 13 lett. f RLE). E' essenziale che vengano definiti il sistema di smaltimento (individuale o collettivo) delle acque residuali e la valutazione del rischio idrogeologico.
- 5.2 La scelta del sistema di approvvigionamento idrico deve avvenire nel rispetto delle vigenti Leggi in materia. L'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda l'approvvigionamento.

6. Requisiti per la domanda di costruzione

Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alla disposizione della Legge Edilizia. La documentazione per la domanda di costruzione comprende:

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

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

Qualora ci fossero elementi di pregio (affreschi, graffiti, portali o altro) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda, al fine di salvaguardare il mantenimento.

B. PIANO DELLE ZONE
(VEDI PIANO 1:2000/N.2)

ART. 38 ZONE EDIFICABILI

Le zone edificabili previste dal piano regolatore sono:

- | | |
|--|-------|
| - la zona nucleo del villaggio | NV |
| - la zona residenziale Gravesano | RG |
| - la zona residenziale speciale (di Pianasc e Cios) | RS |
| - la zona turistico-ricreativa a destinazione vincolata | TR |
| - la zona residenziale semi-intensiva | R3 |
| - la zona per alloggi economici a destinazione vincolata | AE |
| - la zona residenziale estensiva | R2 |
| - la zona commerciale | CO |
| - la zona artigianale | AR |
| - la zona industriale | IN |
| - la zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico | AP-CP |

ART. 39 TABELLA RIASSUNTIVA: DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE

Oggetto	NV	RG	RS	TR	R3	AE	R2	CO	AR	IN
Indice di sfruttamento			RS1 4600 m2 SUL RS2 3900 m2 SUL		0.6	0.7	0.5	0.6		
Indice di edificabilità									3 m3/m2	5 m3/m2
Altezza degli edifici Minima	Volumetrica conforme all'assetto spaziale del contesto	(quote comp. RG4) 6.00 m – 7.00 m	8.00 m		8.00 m	10.00 m	8.00 m	10.00 m	10.00 m	13.00 m
Massima		8.00 m – 9.00 m (sec. Comparto)	10.00 m	10.00 m	10.00 m	12.00 m	10.00 m	12.00 m	12.00 m	16.00 m
Altezza dei colmi Minima	Volumetrica conforme all'assetto spaziale del contesto		10.00 m		10.00 m					
Massima			12.00 m	12.00 m	12.00 m					
Distanza minima da confine	Verso fondo aperto: a confine a 1.50 m	3.00 m	4.00 m	5.00 m	4.00 m	4.00 m	3.00 m	4.00 m	4.00 m	5.00 m
Distanza minima tra fabbricati	Verso edifici senza aperture: in contiguità a 3.00 m	6.00 m	8.00 m	10.00 m	8.00 m	8.00 m	6.00 m	8.00 m	8.00 m	10.00 m
Verso edifici con aperture: a 4.00 m										
Contiguità	ammessa	ammessa	ammessa	ammessa	ammessa	ammessa	ammessa	ammessa	esclusa	esclusa
Posizionamento edifici	Si, in riferimento a spazi liberi, pedonali, strade	Si, in riferimento a spazi liberi, pedonali, strade	Si, in riferimento a spazi liberi, pedonali, strade	NO	Si, in riferimento a spazi liberi, pedonali, strade	Si, in riferimento a spazi comunitari esterni	NO	Si, in riferimento a spazi comunitari esterni	NO	Si, in riferimento a spazi liberi, pedonali, strade
Destinazione d'uso	1/2 SUL destinata ad abitazione primaria	1/2 SUL destinata ad abitazione primaria	1/1 SUL destinata ad abitazione primaria	1/1 SUL per albergo e servizi annessi	2/3 SUL destinata ad abitazione primaria	2/3 SUL destinata ad alloggi economici		2/3 SUL destinata ad attività commerciali	1/1 SUL destinata ad attività artigianali	1/1 SUL destinata ad attività industriali
Eccezioni	Per distanze da confine ed area pubblica	Per posizionamento di parti di edifici	Per posizionamento di parti di edifici		Per posizionamento di parti di edifici					
	Per riferimento all'architettura tradizionale	Nel caso di progetti con diverso ma qualificato disegno dello spazio	Nel caso di progetti con diverso ma qualificato disegno dello spazio		Nel caso di progetti con diverso ma qualificato disegno dello spazio					
	Per destinazione d'uso ad abitazione primaria	Per destinazione d'uso ad abitazione primaria	Per destinazione d'uso ad abitazione primaria		Per destinazione d'uso ad abitazione primaria	Per destinazione d'uso come alloggi economici (competenza CC)				
Costruzione su grandi superfici					SI		SI	SI		

ART. 40 ZONA NUCLEO DEL VILLAGGIO (NV)

Comprende tutta la zona segnata sul piano con colore marrone scuro e segnatamente i nuclei di Gravesano e di Grumo.

1. Destinazione d' uso

Le costruzioni devono essere destinate alla residenza primaria nella misura di 1/2 della superficie utile lorda.

Deroghe per casi di rigore vedi art. 51 "Condizioni e deroghe".

2. Volumetria

Per le trasformazioni ed il riattamento di edifici esistenti è ammesso un **piccolo ampliamento della volumetria** (ampliamento in verticale) riferito alle quote e del colmo degli edifici contigui ritenuto che la superficie occupata resti come quella dell'edificio primitivo.

Una maggiore occupazione della superficie edificabile rispetto a quella esistente è ammessa se si fonda su un progetto di disegno qualificato dello spazio di riferimento.

Per le nuove costruzioni in sostituzione di edifici esistenti (ricostruzioni) dovranno essere rispettati i criteri di una volumetria semplice degli edifici nelle zone circostanti del nucleo riferita agli allineamenti storici. La quota della gronda ed il posizionamento dovrà essere scelta in modo tale che il progetto costituisca un tassello qualificante il tessuto edilizio del contesto spaziale di riferimento.

Nuove costruzioni principali sono ammesse salvo che negli spazi liberi. Le stesse dovranno tendere ad un restauro morfologico del tessuto edilizio con un disegno qualificato dello spazio.

Di regola sono proibite le demolizioni senza la ricostruzione di edifici sostitutivi.

Valgono le seguenti distanze minime:

- verso un fondo aperto : a confine o 1.50 m
- verso un edificio senza aperture : in contiguità o a 3.00 m
- verso un edificio con aperture : a 4.00 m

In casi eccezionali (per la salvaguardia degli allineamenti in particolare) sono concesse distanze inferiori o superiori a quelle proposte qualora non risultino lesi gli interessi dei terzi e previa approvazione da parte delle competenti autorità cantonali.

3. Disposizioni di carattere architettonico

Valgono di regola le seguenti disposizioni:

- il tetto deve essere a falde e con pendenze tradizionali conformi a quelle circostanti. La copertura deve essere prevista in coppi in laterizio naturale, tegole rosse o brune. È esclusa la formazione di terrazze sui tetti ed ogni altro squarcio o lucernario

- le facciate devono essere di materiali tradizionali ed in particolare con l'intonaco al minerale. La struttura, il disegno ed il colore dovranno essere stabilite da una prova-campione
- le porte e le finestre (e le aperture in genere) devono essere previste con un disegno, dimensioni e materiali di tipo tradizionale (modulo verticale, gelosie e porte in legno).
Sono escluse le lamelle, gli avvolgibili o simili collocati sull'esterno dell'apertura
- in particolare i loggiati possono essere chiusi con vetrate posizionate in modo da sottolineare, e non vanificare, l'immagine di spazio aperto, di profondità e trasparenza tipica della configurazione originaria.

A titolo eccezionale è ammessa una deroga alle disposizioni riferite all'"architettura tradizionale" indicata precedentemente nel caso di un progetto che si fonda su altri linguaggi architettonici ma che realizzi gli obiettivi della costruzione di uno spazio e di un disegno urbanistico ed architettonico particolarmente qualificati.

4. Altre disposizioni

Gli spazi liberi devono di regola essere salvaguardati, disegnati ed arredati a verde quali giardini, orti, prati, ecc. e sistemati in base ai principi indicati nell'art. 9 "Sistemazione del terreno".

In caso di progetti che si fondano su altri linguaggi architettonici rispetto a quello "tradizionale" possono essere modificate le reciproche suddivisioni tra spazio costruito e spazio libero.

Eccezioni possono essere ammesse qualora l'obiettivo della costruzione del disegno urbano non sia compromesso ma bensì valorizzato.

Le opere di cinta sono di regola escluse. A titolo eccezionale, e qualora l'opera rientri nell'obiettivo di costruzione del disegno urbanistico, le stesse sono ammesse. In tal caso l'opera di cinta dovrà essere parte integrante del progetto di costruzione e conforme alle disposizioni di progetto ed arredo degli spazi pubblici stabilite dal Municipio.

Il Municipio ha la facoltà, per ragioni ambientali ed urbanistiche, di proibire la costruzione di autorimesse e posteggi nonché la formazione di aree di svago annesse agli edifici con 4 o più appartamenti per il gioco dei bambini. In tal caso il Municipio ha la facoltà di prelevare dei contributi sostitutivi in base agli art. 21 e 53 NAPR.

ART. 41 ZONA RESIDENZIALE GRAVESANO (RG)

Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore marrone chiaro. Questa zona é suddivisa in 5 comparti in cui sono stabiliti gli orientamenti urbanistici specifici.

1. Destinazione d'uso

Le costruzioni devono essere destinate a residenza primaria nella misura di 1/2 della superficie utile lorda. Deroghe per casi di rigore vedi art. 51 NAPR.

2. Parametri urbanistici

Per l'edificazione valgono i seguenti principi generali:

- gli edifici devono essere progettati come ricucitura o nuova formazione del tessuto edilizio nel singolo comparto in cui sono inseriti
- dove sono previsti degli spazi liberi da salvaguardare ed i pedonali gli stessi sono da considerare come elementi di riferimento di progetto

In particolare nei singoli comparti valgono le seguenti disposizioni:

- comparto RG 1

- gli edifici devono essere riferiti e possibilmente allineati sul pedonale e la strada che delimita il comparto ad est
- l'altezza degli edifici è fissata entro l'intervallo di 7-9 m misurata dal livello stradale o del pedonale di riferimento

- comparto RG2

- gli edifici demoliti possono essere ricostruiti in riferimento all'ubicazione auspicata ed in particolare a confine con il pedonale ed a confine con il fondo mapp. 103
- l'altezza degli edifici è fissata entro l'intervallo di 6-8 m misurata dal livello del pedonale di riferimento ad ovest lungo la cantonale
- é ammessa la contiguità ed eccezioni agli allineamenti ed all'altezza per parti di fabbricato qualora sia giustificato da ragioni architettoniche ed urbanistiche

- comparto RG3

- gli edifici devono di regola essere riferiti al pedonale che delimita il comparto a sud-ovest. In particolare si deve tenere conto dello spazio libero
- l'altezza degli edifici è fissata entro un intervallo di 6-8 m misurata dal terreno sistemato a valle
- è ammessa la contiguità

- comparto RG4

- sul mapp. 83 è possibile costruire un edificio sostitutivo di quello esistente come intervento puntuale e nei limiti di un'altezza complessiva di 7 m
- l'ampliamento o la trasformazione dell'edificio esistente è possibile solo se inserito in un progetto di cui sopra, orientato da criteri architettonici tesi al ridisegno del contesto di contorno
- l'edificazione di complemento sulle parti restanti del comparto è possibile alle condizioni che sia rispettato l'allineamento indicato sul piano e che l'altezza dei fabbricati non superi la quota di 373 m.s.m. con un intervallo di variabilità ammessa di +/- 1 m
- è ammessa la contiguità

- comparto RG5
 - gli edifici devono essere riferiti allo spazio libero indicato nel piano
 - l'altezza degli edifici è fissata entro l'intervallo di 7-9 m misurata sul lato a valle in direzione est
 - è ammessa la contiguità

3. Eccezioni

Sono ammesse eccezioni al posizionamento ed all'altezza auspicati per parti di fabbricato qualora sia giustificato da ragioni architettoniche ed urbanistiche.

Qualora un progetto prevede un diverso e più qualificato disegno e forma dello spazio urbano possono essere concesse delle eccezioni all'ubicazione degli edifici ed al riferimento ai pedonali, agli spazi liberi ed all'altezza dei fabbricati ritenuto che gli indirizzi progettuali del piano regolatore non siano ignorati ma risolti in modo diverso ed auspicabilmente più qualificato.

4. Zone di pericolo²

Si richiamano le disposizioni dell'art. 25 per ciò che riguarda i sedimi in zone di pericolo

ART. 42 ZONA RESIDENZIALE SPECIALE (RS)

Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore rosa e segnatamente i comparti RS1 (Pianasc); RS2 (Cioss).

1. Destinazione d'uso

Le costruzioni devono essere destinate esclusivamente a residenza primaria nella misura del 100% della superficie utile lorda complessiva di 8500 m2.

2. Parametri urbanistici

Per l'edificazione valgono le prescrizioni seguenti:

- comparto RS1 e RS2
 - gli edifici devono essere ubicati nell'area indicata come edificabile e riferiti in modo organico al pedonale quale spazio pubblico di contatto integrato agli stabili. L'assetto e l'arredo del pedonale dovrà essere definito sulla scorta di un progetto generale approvato da parte del Municipio
 - gli spazi liberi devono essere mantenuti a verde in base ad un progetto di arredo che comprenda in particolari prati, orti, giardini, ecc.
 - le densità edificatorie ammesse sono le seguenti:
 - comparto RS1: 4'600 m2 di superficie utile lorda
 - comparto RS2: 3'900 m2 di superficie utile lorda
 - le altezze degli edifici sono così stabilite:
 - comparto RS1: 8-10 m misurato dal livello del pedonale (10-12 m al colmo)
 - comparto RS2: 8-10 m misurato dal livello del pedonale (10-12 m al colmo)

² Vedi nota (1).

3. Altre disposizioni

Gli accessi veicolari non dovranno di regola interferire e suddividere lo spazio occupato dal pedonale a contatto con gli stabili.

È auspicato l'uso di materiali uniformi all'interno di ogni singolo comparto.

Sono ammesse costruzioni contigue.

4. Eccezioni

Sono ammesse deroghe all'altezza e di riferimento al pedonale per parti di fabbricato qualora sia giustificato da ragioni architettoniche ad urbanistiche.

Qualora un progetto preveda un diverso disegno urbanistico ed architettonico particolarmente qualificato possono essere concesse delle eccezioni per ciò che concerne l'andamento ed il disegno planimetrico del pedonale, l'ubicazione degli edifici e degli spazi liberi con il relativo assetto e disegno nonché l'altezza dei fabbricati.

Il progetto sostitutivo dovrà quindi dare una migliore e qualificata risposta come disegno (forma) dello spazio (edificio-spazio libero) ritenuto che indirizzi del piano regolatore quali l'esigenza di un pedonale come area di contatto con gli edifici, e di spazi liberi di complemento così come le quantità (densità) edificatorie e tutti gli altri orientamenti di progetto siano rispettati.

ART. 43 ZONA TURISTICO-RICREATIVA A DESTINAZIONE VINCOLATA (TR)

Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore rosa.

1. Destinazione d'uso

La zona é destinata alla costruzione di una struttura alberghiera con annesso ristorante ed attrezzature sportive aperte al pubblico.

2. Parametri urbanistici

Il programma orientativo degli interventi è così definito:

- un albergo con al massimo 100 posti-letto, servizi annessi ed in particolare un ristorante, aperto al pubblico
- attrezzature sportivo-ricreative annesse come fitness-room, sauna, solarium, aperte al pubblico
- attrezzature sportivo-ricreative all'aperto come campi da tennis (al massimo 2 campi) o aree attrezzate per giochi all'aperto in genere pure aperti al pubblico

L'altezza massima degli edifici é stabilita in 10 m (12 m al colmo).

3. Altre disposizioni

Il progetto deve essere allestito e realizzato come unità con tutte le componenti e secondo fasi concordate con l'autorità comunale.

Il posizionamento dell'albergo, delle attrezzature sportivo-ricreative e degli spazi liberi devono essere inseriti in un disegno di spazio urbano qualificato.

In particolare le aree di parcheggio dovranno essere di regola previste sotterranee ed i percorsi pedonali essere contigui a quelli indicati nel PR attorno alla zona TR.

ART. 44 ZONA RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA (R3)

Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore rosso.

1. Destinazione d'uso

Le costruzioni devono essere destinate a residenza primaria nella misura di almeno 2/3 della superficie utile lorda. Deroghe per casi di rigore vedi art. 51 NAPR.

2. Parametri urbanistici

Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

- indice di sfruttamento	0.6
- altezza minima del fabbricato	8.00 ml
- altezza minima del colmo	10.00 ml
- altezza massima del fabbricato	10.00 ml
- altezza massima del colmo	12.00 ml
- distanza minima da confine	4.00 ml
- distanza minima tra fabbricati	8.00 ml

È ammessa la contiguità.

Sono ammesse costruzioni su grandi superfici secondo le disposizioni dell'art. 22.

3. Altre disposizioni

Nel comparto **R3a**³ e R3c devono essere rispettati gli spazi liberi. Il calcolo dello sfruttamento può essere riferito alla superficie edificabile del fondo complessiva e quindi comprendere anche le parti di fondo interessate al vincolo di spazio libero.

Nel comparto R3b l'edificazione deve avvenire secondo un progetto unitario dal profilo architettonico che preveda in particolare la sistemazione di un'area verde unica di dimensioni, ubicazione e disegno riferita e correlata, sia al progetto di utilizzo dell'area pubblica AP3-CP3, contigua sia all'immagine del sito che si intende costruire tra il comparto R3a e l'edificazione esistente ad est in località Mezzene.

4. Eccezioni

Sono ammesse eccezioni al posizionamento ed all'altezza auspicati per parti di fabbricato qualora sia giustificato da ragioni architettoniche ed urbanistiche.

Qualora un progetto preveda un diverso e più giustificato disegno e forma dello spiazzo urbano possono essere concesse delle eccezioni all'ubicazione degli edifici, al riferimento ai pedonali ed agli spazi liberi nonché all'altezza dei fabbricati ritenuto che gli indirizzi progettuali del piano regolatore non siano ignorati ma semplicemente risolti in modo diverso ed auspicabilmente più qualificato.

5. Zone di pericolo⁴

Si richiamano le disposizioni dell'art. 25 per ciò che concerne l'edificabilità dei sedimi inclusi in zone di pericolo.

³ E' tuttora pendente un ricorso contro lo stralcio degli spazi liberi in zona R3a.

⁴ Vedi nota (1).

ART. 45 ZONA PER ALLOGGI ECONOMICI A DESTINAZIONE VINCOLATA (AE)

Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore porpora.

1. Destinazione d'uso

La zona è destinata alla costruzione di alloggi (abitazioni) economici. Per alloggi economici si intendono quelle abitazioni con un livello d'affitto contenuto rispetto a prezzi correnti di mercato e comprendono sia gli alloggi a pigione moderata che quelli a pigione contenuta.

Per alloggi a pigione moderata (sussidiati) si intendono gli alloggi al beneficio degli aiuti cantonali e (o) federali in base alla legislazione sull'abitazione e l'accesso alla proprietà.

Per alloggi a pigione contenuta (non sussidiati) si intendono alloggi con un livello dell'affitto ritenuto in genere conforme alla disponibilità finanziaria (reddito) di persone o famiglie con reddito modesto in un determinato contesto territoriale.

La superficie utile lorda da destinare ad abitazione e di 2/3 della SUL complessiva.

2. Parametri urbanistici

- indice di sfruttamento	0.7
- altezza massima del fabbricato	10.00 m
- altezza massima del colmo	12.00 m
- distanza dal confine (minima)	4.00 m
- distanza tra fabbricati	8.00 m

3. Altre disposizioni

L'edificazione deve avvenire in base ad un progetto unitario in cui siano in particolare risolti in modo adeguato l'assetto e l'arredo degli spazi liberi e degli accessi pedonali in particolare; le strutture di svago all'aperto ed all'interno degli edifici.

Le superfici non occupate dalle costruzioni devono di regola essere mantenute a verde e la pavimentazione ridotta al minimo.

4. Eccezioni

Alfine di favorire un'opportuna mescolanza di soggetti sociali diversi per professione, reddito, età e contemporaneamente garantire l'efficacia agli investimenti per rapporto agli obiettivi di contenimento del livello d'affitto, il Municipio, sentito il parere del Legislativo, può concedere una deroga alla superficie utile lorda destinata all'abitazione primaria in generale e di quella per alloggi economici in particolare.

ART. 46 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA (R2)

Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore arancio.

Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

- indice di sfruttamento massimo 0.5
- altezza massima del fabbricato 8.00 m
- altezza massima del colmo 10.00 m
- distanza minima da confine 3.00 m
- distanza minima tra fabbricati 6.00 m

Nelle zone indicate con tratteggio nero è esclusa la costruzione di edifici principali e secondari, nonché la modifica della morfologia del terreno. Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.

Sono ammesse le costruzioni su grandi superfici secondo le disposizioni dell'art. 22 NAPR.

ART. 47 ZONA COMMERCIALE (CO)

Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore giallo-ocra.

1. Destinazione d'uso

Le costruzioni possono essere destinate ad attività commerciali e residenziali.

La residenza è ammessa nella misura massima di 1/3 della superficie utile lorda, compatibilmente con le disposizioni sulle immissioni di rumore previste agli art. 33 e 34 NAPR. I locali al piano terreno degli edifici situati a contatto con la strada cantonale non possono essere adibiti a residenza.

E' esclusa la realizzazione di insediamenti di carattere artigianale ed industriale.

E' esclusa a realizzazione di magazzini, depositi e simili indipendenti dalle attività commerciali insediate nella zona. In ogni caso queste costruzioni non potranno rappresentare più dei 2/3 della volumetria edificata, per ogni mappale o gruppo di mappali, comprese anche le parti interrato.

2. Parametri urbanistici

Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

- indice di sfruttamento massimo 0.6
- altezza massima del fabbricato 10.00 m
- altezza massima del colmo 12.00 m
- distanza minima da confine 4.00 m
- distanza minima tra fabbricati 8.00 m

Sono ammesse costruzioni su grandi superfici secondo le disposizioni dell'art. 22 NAPR.

3. Altre disposizioni

Gli edifici dovranno essere orientati di regola in modo da evitare il più possibile le emissioni di rumore dalla cantonale Grumo-Lamone.

Le parti non occupate dagli edifici dovranno di regola essere sistemati a verde e, a titolo eccezionale, le superfici dei costruendi posteggi dovranno essere realizzate con sagomati in cui è possibile una crescita della vegetazione. L'arredo degli spazi esterni dovrà essere previsto in modo dettagliato sia per ciò che concerne il disegno, i materiali, le specie arboree e le eventuali strutture annesse.

È auspicata la progettazione di spazi liberi ed aree d'uso comunitario come intervento unico ed organico in tutta la zona commerciale.

Il Municipio può subordinare la concessione della licenza edilizia alla presentazione e sottoscrizione, da parte dei proprietari interessati, del progetto sopra menzionato.

ART. 48 ZONA ARTIGIANALE (AR)

Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore azzurro.

1. Destinazione d'uso

Sono ammesse unicamente attività artigianali. È proibita la residenza salvo quella per i custodi o il personale di sorveglianza degli stabilimenti o del titolare dell'azienda.

È pure esclusa la realizzazione di magazzini e depositi e simili salvo quelli al servizio delle aziende artigianali insediate nella zona. In ogni caso queste costruzioni non potranno rappresentare più dei 2/3 della volumetria edificata, per ogni mappale o gruppo di mappali, comprese anche le parti interrato.

2. Parametri urbanistici

Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

- indice di edificabilità massimo	3.00 m ³ /m ²
- altezza massima del fabbricato	10.00 m
- altezza massima del colmo	12.00 m
- distanza minima da confine	4.00 m
- distanza minima tra fabbricati	8.00 m

3. Altre disposizioni

Le parti non occupate dagli edifici dovranno di regola essere sistemati a verde e, a titolo eccezionale, le superfici di eventuali posteggi all'aperto dovranno essere realizzate con sagomati in cui è possibile una crescita della vegetazione.

L'arredo degli spazi esterni dovrà essere prevista in modo dettagliato sia per ciò che concerne il disegno, i materiali, le specie arboree e le eventuali strutture previste.

ART. 49 ZONA INDUSTRIALE (IN)

Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore blu.

1. Destinazione d'uso

In questa zona sono ammesse nuove costruzioni con la destinazione prevalentemente di carattere industriale. Non è ammessa la costruzione di edifici o parti di essi destinati alla residenza salvo di quelli per il personale di sorveglianza.

Sui mapp. 506 - 507 - 508 - 509 in località Campisc gli insediamenti possono essere destinati anche ad attività di carattere artigianale e/o commerciale, a condizione che siano rispettati i parametri edificatori del cpv. 2.

È pure esclusa la realizzazione di magazzini e depositi e simili salvo di quelli al servizio delle aziende industriali insediate nella zona. In ogni caso queste costruzioni non potranno rappresentare più dei 2/3 della volumetria edificata, per ogni mappale o gruppo di mappali, comprese anche le parti interrato.

Non sono ammesse nuove costruzioni ampliamenti o trasformazioni di stabili esistenti per la residenza.

2. Parametri urbanistici

Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| - indice di edificabilità massima | 5.00 m ³ /m ² |
| - altezza massima del fabbricato | 13.00 m |
| - altezza massima del colmo | 16.00 m |
| - distanza minima da confine | 5.00 m |
| - distanza minima tra fabbricati | 10.00 m |

La distanza tra fabbricati e da confine dovrà in ogni caso ossequiare le disposizioni della polizia del fuoco.

Il calcolo dell'indice di edificabilità può essere riferito alla superficie edificabile complessiva del fondo e quindi anche alle eventuali parti vincolate a spazio libero.

3. Altre disposizioni

Nelle zone indicate con tratteggio nero è esclusa la costruzione di edifici principali e secondari, nonché la modifica della morfologia del terreno. Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.

Le parti non occupate dagli edifici dovranno di regola essere sistemati a verde e, a titolo eccezionale, le superfici di eventuali posteggi all'aperto dovranno essere realizzate con sagomati in cui è possibile una crescita della vegetazione.

L'arredo degli spazi esterni dovrà essere prevista in modo dettagliato sia per ciò che concerne il disegno, i materiali, le specie arboree e le eventuali strutture previste.

È obbligatoria la presentazione di una perizia geotecnica allegata alla domanda di costruzione.

ART. 51 CONDIZIONI E DEROGHE ALLA DESTINAZIONE D'USO PER CASI DI RIGORE

Le condizioni circa il disciplinamento della destinazione d'uso e segnatamente le quote minime destinate all'abitazione primaria sono inserite nella licenza edilizia comunale.

Nel caso di alienazioni che non comportano il rilascio di un'autorizzazione comunale dovrà venire trasmesso al Municipio entro il termine di un mese dalla sua stipulazione, un esemplare dei contratti di compra-vendita, locazione o sub-locazione.

Deroghe alla destinazione d'uso per residenze primarie possono essere concesse per casi di rigore e segnatamente nel caso:

- a) di utilizzazioni per scopi di interesse pubblico
- b) di edifici che per dimensione e stato non permettono un riutilizzo adeguato per scopi di residenza primaria se non con investimenti sproporzionati
- c) in cui il proprietario è attinente del Comune o vi ha vissuto a lungo ed è intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente o nel quale detenga particolari legami familiari
- d) in cui il proprietario è cittadino svizzero ed ha acquisito l'abitazione per via ereditaria
- e) in cui il proprietario è cittadino straniero ed ha acquisito l'abitazione per via ereditaria

Le utilizzazioni a scopi di residenza secondaria o altri scopi esistenti al momento dell'entrata in vigore del piano regolatore possono essere mantenute.

In caso di alienazioni o interventi edilizi che modificano in modo sostanziale lo stato iniziale, le stesse dovranno ossequiare le disposizioni precedenti sulla destinazione d'uso a residenza primaria.

C. PIANO DEL TRAFFICO

(VEDI PIANO 1:2000/N.3)

A) Normative generali

ART. 52 ACCESSI

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

L'accesso diretto è permesso di regola solo su strade comunali di raccolta, di servizio rispettivamente private di urbanizzazione particolare.

Di regola le autorimesse, le chiusure ed i cancelli con accessi direttamente sulle strade comunali e private devono essere ubicati ad una distanza minima di 5.50 m dal limite esterno del campo stradale o marciapiede esistente o di progetto.

Di regola le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%.

Tra il limite esterno del campo stradale o marciapiede e l'inizio della rampa deve esserci una piazzola di almeno 4.00 m di profondità (lunghezza) con pendenza massima del 2%.

Qualora, per motivi tecnici o opportunità progettuali, le disposizioni precedenti non possono essere rispettate, il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe e prescrivere degli accorgimenti tecnici particolari così come una diversa ubicazione ed assetto delle opere in modo che lo scopo delle disposizioni indicate ai capoversi precedenti sia salvaguardato.

Gli accessi privati sulle strade cantonali sono disciplinati dal diritto cantonale e valgono in particolare le seguenti disposizioni:

- *per le strade di collegamento principale (SCP)*
 - non sono autorizzati nuovi accessi, né sostanziali cambiamenti o intensificazioni nell'uso di quelli esistenti
 - gli accessi pericolosi o intralciati dovranno venire risanati e tutti quelli che possono venire sostituiti senza eccessivo dispendio dovranno essere soppressi
- *per le strade di collegamento locale (SCL) (= strade di raccolta)*
 - sono autorizzati accessi solo in numero limitato e se non esiste altra ragionevole alternativa
 - di regola devono servire più fondi, essere conformi alle norme di sicurezza e non causare disturbi alla circolazione.

Il Municipio può preavvisare delle eccezioni per accessi sulle strade di collegamento principale e di raccolta (cantonali). È riservato l'esame di competenza dell'autorità cantonale.

ART. 53 AUTORIMESSE E POSTEGGI

Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS-SNV (Unione dei professionisti svizzeri della strada - Associazione svizzera di normalizzazione).

In particolare:

- a) per abitazioni, 1 posto-auto ogni appartamento;
- b) per appartamenti superiori a 100 m² 1 posto-auto ogni 100 m² di superficie utile lorda o frazione superiore ai 50 m²;
- c) per uffici, 1 posto-auto ogni 40 m² di superficie utile lorda ⁵
- d) per negozi, 1 posto-auto ogni 30 m² di superficie utile lorda
- e) per fabbriche e laboratori, di regola vale la norma di 1 posto-auto ogni 2 addetti
- f) per esercizi pubblici, 1 posto-auto ogni 8 m² di superficie utile lorda
- g) per alberghi, 1 posto-auto ogni 2.5 letti
- h) per motel, 1 posto-auto ogni camera
- i) per scuole, 1 posto-auto ogni aula di classe
- k) per sale di spettacolo, 1 posto-auto ogni 15 posti a sedere
- j) per ospedali e cliniche, 1 posto-auto ogni 8 letti

Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando a formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile, eccessivamente onerosa o fosse in contrasto con il principio di conservazione di valori architettonici.

Il Municipio può parimenti prescrivere una dotazione di posteggi di numero inferiore a quello risultante in base al fabbisogno calcolato secondo le disposizioni menzionate qualora ciò rientri negli obiettivi di politica ambientale intesa alla promozione del trasporto pubblico o alle compatibilità con gli obiettivi di tutela contro un'eccessiva "cementificazione" degli spazi non occupati dalle costruzioni.

In questo caso il Municipio, concedendo la licenza edilizia, può prescrivere ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

I posteggi all'aperto di più di 10 posti-auto devono essere arredati mediante alberatura ed essere pavimentati con copertura permeabile secondo le disposizioni dell'autorità comunale competente. Fanno stato le direttive dell'Ufficio federale per la protezione dell'ambiente contenute nella pubblicazione "Aménagement de surfaces herbeuses perméables" (Cahiers de l'environnement N. 50 del maggio 1987).

⁵ Il fabbisogno per le utilizzazioni evidenziate in grigio non è più valido. Infatti per tutte le utilizzazioni non residenziali fa stato il fabbisogno definito nel Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp) entrato in vigore il 01.01.2006. L'aggiornamento dell'art. 53 NAPR sarà formalizzato con una variante di PR.

B) Normative particolari

ART. 54 STRADE

Le strade previste dal piano regolatore si suddividono, secondo la loro funzione:

- strade di collegamento principale (Cantone)
- strada di collegamento locale (Cantone)
- strada di servizio (o di quartiere) (Comune)
- strada residenziale (Comune)
- strade private e coattive (Privati)

Il tracciato (planimetria) delle nuove strade ha carattere indicativo e l'esatta ubicazione sarà precisata nell'ambito dei progetti esecutivi. In ogni caso, fino all'adozione dei progetti esecutivi, il vincolo di PR esplica effetti verso i terzi (confinanti).

Il tracciato (planimetria e direzioni di allargamento) delle strade esistenti é vincolante sia per l'ente realizzatore delle opere sia per i terzi (confinanti). Deroghe alle direzioni di allargamento (con modifica degli effetti del vincolo verso i terzi) potranno essere concesse solo in base ad un progetto esecutivo (allestito dal Municipio o da terzi) che permetta una diversa soluzione di quella prospettata dal PR.

La larghezza minima del campo stradale prevista dalle sezioni-tipo é in ogni caso vincolante sino a quando un progetto esecutivo non permetta di adottare delle soluzioni diverse da quelle prospettate dal PR. Deroghe possono essere concesse solo in casi eccezionali giustificati da particolarità tecniche o costruttive.

Il finanziamento delle opere comunali è definito secondo le disposizioni della legislazione sui contributi di miglioria.

Per le strade cantonali sono riservati i disposti della legislazione in materia.

ART. 55 PERCORSI PEDONALI

I pedonali pubblici previsti (riservati) dal piano regolatore sono di 3 tipi:

- i marciapiedi (colore viola)
- i percorsi (colore verde scuro)
- i sentieri (a tratteggio verde)

Di regola le costruzioni devono essere arretrate di almeno 3.00 m dal limite esterno dei pedonali.

Per ciò che concerne le eventuali deroghe ai tracciati vale quanto esposto all'art. 54 NAPR.

Sono riservate le eccezioni alle distanze stabilite da linee di allineamento e più in generale le prescrizioni in merito al posizionamento degli edifici.

ART. 56 POSTEGGI PUBBLICI (COMUNALI) (P)

Le aree riservate per posteggi pubblici (comunali) sono quelle indicate sul piano e segnatamente:

- P1 Gravesano - nucleo/nord
- P2 Gravesano - nucleo/sud
- P3 S. Pietro - sud
- P4 S. Pietro - nord
- P5 Grumo - Pezzine ⁶
- P6 Grumo - Mattero
- P7 Gravesano nucleo nord
- P8 Cürtora

All'interno delle zone AP2-CP2 ed AP3-CP3 sono pure previsti dei posteggi da ubicare, dimensionare e definire nell'ambito della progettazione architettonica dei rispettivi comparti AP-CP.

Per il posteggio P5 valgono le seguenti disposizioni: ⁶

- il posteggio deve essere realizzato con una sola entrata ed una sola uscita, con direzione obbligatoria di circolazione interna
- parte del posteggio (limitatamente al mapp. 441) è riservata per i clienti dell'Osteria Reno, secondo modalità d'utilizzo definite in una convenzione da stipulare col Comune

Per il posteggio P6 valgono le seguenti disposizioni:

- l'accesso al posteggio P6 avviene tramite istituzione di un diritto di passo veicolare pubblico sul mapp. 481 (ArsMedica)
- le modalità d'utilizzo del posteggio (eventuali posteggi riservati per residenti privati) devono essere definite in una convenzione da stipulare col Comune

⁶ E' tuttora pendente un ricorso contro il posteggio P5.

D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO (VEDI PIANO 1:2000/N.4)

ART. 57 DEFINIZIONE

Il piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico (AP/CP) comprende:

- attrezzature di interesse pubblico (Comune)
vincolo a favore del Comune (AP - verde pieno)
- costruzioni di interesse pubblico (Comune)
vincolo a favore del Comune (CP - grigio pieno)
- attrezzature di interesse pubblico
vincolo di destinazione di altri Enti o privati (AP - contorno verde)
- costruzioni di interesse pubblico
vincolo di destinazione di altri Enti o privati (CP - contorno grigio)

ART. 58 ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO AP (COMUNE)

1. Le attrezzature d'interesse pubblico (AP-Comune) sono:

- | | | |
|-------------|---|--|
| - AP1-sud | giardino pubblico | esistente |
| - AP2 (CP2) | (casa ex Favre) infrastrutture per il tempo libero e aggregazione sociale e di appoggio al settore scolastico | progetto |
| - AP3(CP3) | centro scolastico, amministrazione comunale centro PCi, posteggi, piazza, magazzino.. | (strutture e contenuti in parte esistenti da ridefinire e ridisegnare per tutto il comparto) |
| - AP4 | giardino pubblico | progetto |
| - AP8 | campo sportivo | esistente |
| - AP11 | Serbatoio comunale | esistente |
| - AP12 | Centro di raccolta dei rifiuti domestici | progetto |

2. Valgono le seguenti precisazioni:

- AP1-sud sono ammesse unicamente strutture d'arredo (panchine, ecc)
- AP2 é ammessa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto alle costruzioni ammesse dal vincolo CP2
- AP3 sono ammesse strutture d'arredo e costruzioni di piccole dimensioni di supporto alle costruzioni ammesse dal vincolo CP3
- AP4 sono ammesse unicamente strutture d'arredo (panchine, ecc), giochi per bambini e costruzioni accessorie di piccole dimensioni di supporto alle attività previste (locali tecnici, deposito attrezzi, servizi igienici, ecc.)

- AP8 é ammessa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni (locali tecnici, deposito attrezzi, servizi igienici, ecc.) di supporto all' attività prevista
- AP11 sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento della volumetria dell'edificio esistente
- AP12 sono ammesse unicamente strutture d'arredo della piazza di raccolta (container, pavimentazione, delimitazione con siepe, ecc.)

ART. 59 COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO CP (COMUNE)

1. Le costruzioni di interesse pubblico (CP-Comune) sono:

- CP2 (AP2) (Casa ex-Favre) infrastrutture per il progetto mapp. 87-98
tempo libero e aggregazione sociale e di
appoggio al settore scolastico
- CP3 (AP3) Centro scolastico, amministrazione nuovo mapp. 81-338
comunale, centro Pci, posteggi, piazza,
magazzino comunale,...

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

	Altezza massima		Distanza da confine	Indice di edificabilità
	alla gronda	al colmo		
- CP2	9.00 m	10.50 m	3.00 m oppure in contiguità a edifici esistenti (salvaguardati i diritti dei terzi)	3.50 m ³ /m ² calcolato sulla superficie del fondo mapp. 98
- CP3				
- comparto a monte	10.50 m	-	4.00 m	3.50 m
- comparto a valle	15.50 m	-	4.00 m	3.50 m

ART. 60 ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO AP (ALTRI ENTI O PRIVATI)

1. Le attrezzature d'interesse pubblico (AP - altri Enti o privati) sono:

- AP5	Cimitero Consortile (Bedano-Gravesano-Manno)	esistente e progetto di ampliamento
- AP10	Attrezzature sportivo-ricreative annesse al centro di S. Pietro	esistente

2. Valgono le seguenti precisazioni e parametri edificatori:

- AP5	sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento, nonché la realizzazione di costruzioni di supporto alla destinazione prevista (loculi, locali tecnici, deposito attrezzi, ecc)
- AP10	sono ammessi interventi di manutenzione e di arredo, nonché nuove costruzioni (altezza massima 3.5 m) atte ad assicurare la continuità delle attività sportive e ricreative annesse al centro S. Pietro. Le eventuali nuove costruzioni dovranno essere progettate nel rispetto della tutela dell'edificio monumentale.

ART. 61 COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO CP (ALTRI ENTI PRIVATI)

1. Le costruzioni d'interesse pubblico (CP - altri Enti o privati) sono:

- CP1	Oratorio del Buon Consiglio	esistente
- CP4	Scuola media	esistente e progetto
- CP5	Chiesa parrocchiale di S. Pietro	esistente
- CP6	Casa parrocchiale di S. Pietro	esistente
- CP7	Clinica	esistente

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

	Altezza massima alla gronda	Distanza da confine	Indice di edificabilità
- CP1	sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento dell'edificio senza ampliamento del volume esistente	-	-
- CP4	- edifici nuovi 9.00 m	3.00 m	3.50 m ³ /m ²
	- sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento dell'edificio esistente (max. 9.00 m)	3.00 m	3.50 m ³ /m ²
- CP5	sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento dell'edificio senza ampliamento del volume esistente	-	-
- CP6	sono ammessi ampliamenti della superficie edificata nella misura massima del 50% di quella esistente e fino ad una altezza massima pari a quella dell'edificio principale esistente.	4.00 m	-

- CP7

1. Destinazione d'uso

In questa zona sono ammesse unicamente attività di cura e sanitarie, compresi i relativi servizi. Non sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti o trasformazioni di stabili esistenti per la residenza, ad eccezione di quella per la custodia o per il personale della Clinica.

2. Parametri urbanistici

Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| - indice di edificabilità massimo | 5.00 m ³ /m ² |
| - altezza massima del fabbricato | 10.00 m |
| - altezza massima del colmo | 12.00 m |
| - distanza minima da confine | 4.00 m |
| - distanza minima tra fabbricati | 8.00 m |

3. Altre disposizioni

Nel comparto devono essere rispettati gli spazi liberi. Il calcolo dell'indice di edificabilità può essere riferito alla superficie edificabile del fondo complessiva e quindi comprendere anche le parti di fondo interessate al vincolo di spazio libero.

E' ammessa la costruzione di nuovi edifici unicamente come completazione dell'edificazione esistente e non come nuovi corpi disgiunti, ad eccezione di eventuali costruzioni di carattere accessorio (depositi, installazioni di ventilazione, ecc.) al servizio della Clinica.

I posteggi devono essere previsti nella misura di almeno 100 posti-auto. Il posteggio esistente può essere ampliato unicamente in verticale (sia sopra che sotto) a condizione che sia integrato in modo opportuno dal profilo estetico-architettonico col fabbricato esistente e che sia provvisto di un'opportuna accessibilità secondo norme VSS.

Le parti non occupate dagli edifici dovranno di regola essere sistemati a verde ed, a titolo eccezionale, le superfici di eventuali posteggi all'aperto dovranno essere realizzate con sagomati in cui è possibile una crescita della vegetazione.

L'arredo degli spazi esterni dovrà essere prevista in modo dettagliato sia per ciò che concerne il disegno, i materiali, le specie arboree e le eventuali strutture previste.

Sul mapp. 481 è istituito un vincolo di diritto di passo veicolare pubblico per permettere l'accesso al posteggio pubblico P6. Le modalità di utilizzazione e di realizzazione di questo posteggio saranno definite in una convenzione da stipulare col Comune.

E. SERVIZI
(VEDI PIANO 1:2000/N.5 E N. 6)

ART. 62 *DEFINIZIONE*

I piani dei servizi tecnologici (di carattere indicativo) in particolare gli interventi inerenti all'approvvigionamento in acqua, alla raccolta ed al trattamento delle acque luride (canalizzazioni e depurazione), nonché agli obiettivi di approvvigionamento energetico del Comune.

CAPITOLO V
DISPOSIZIONI VARIE E FINALI

ART. 63 *DOMANDA DI COSTRUZIONE E PROGETTI*

1. Per ciò che concerne il contenuto, la procedura e la forma della domanda di costruzione e dei progetti, fanno stato i disposti della legislazione edilizia.
2. Al progetto presentato deve essere allegata una planimetria del terreno naturale quotato con le sezioni eseguite dal geometra ufficiale.

ART. 64 *DEROGHE*

1. Il Municipio può concedere ed anche imporre deroghe alle presenti disposizioni.
2. La concessione o l'imposizione della deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
 - esistenza di una situazione eccezionale
 - rispetto delle finalità e dello spirito del piano regolatore
 - rispetto dell'interesse pubblico e di altri interessi privati preponderanti quali i rapporti di vicinato
3. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente nell'ambito del rilascio della licenza edilizia.

ALLEGATO 1

EDIFICI SITUATI FUORI ZONA EDIFICABILE (ART. 37 BIS NAPR)

TABELLA GENERALE
DELLE VALUTAZIONI

Località	N. pro	Edificio n.	Fondo Mapp. n.	VALUTAZIONI	Osservazioni
Ciòs	1	1	5	Edificio rilevato 4	ZA, da sistemare o demolire
	2	2	528	Edificio già trasformato 3 Edificio rilevato 4	ZA, Rilevato 4 portico
	3	3	528	Diroccato 2	ZA
	4	4	4	Edificio rilevato 4	ZA
	5	A	528	Edificio rilevato 4	ZPN, da sistemare o demolire
	6	B	528	Edificio rilevato 4	ZPN, da sistemare o demolire
	7	C	5	Edificio rilevato 4	ZA, da sistemare o demolire
	8	D	528	Edificio rilevato 4	ZA, da sistemare o demolire
	9	E	8	Edificio rilevato 4	ZA
Stabile	10	5	41-43	Edificio rilevato 4	ZA, da sistemare o demolire
	11	6	43	Edificio rilevato 4	ZA
	12	7	52	Edificio rilevato 4	ZA, da sistemare o demolire
	13	8	52	Edificio rilevato 4	ZA, da sistemare o demolire
	14	9	52	Edificio rilevato 4	ZA
	15	10	52	Edificio rilevato 4	ZA, da sistemare o demolire
	16	11	58	Edificio rilevato 4	ZA
Roncaccio	17	14	58	Edificio rilevato 4	ZA
	18	15	9	Edificio rilevato 4	ZA, Abitazione primaria
	19	16	10	Edificio rilevato 4	ZA, Abitazione primaria
	20	17	10	Edificio rilevato 4	ZA
Pianasc	21	18	145	Edificio rilevato 4	ZA
	22	19	145	Edificio rilevato 4	ZA
	23	20	145	Edificio rilevato 4	ZA
	24	21	145	Edificio rilevato 4	ZA, Abitazione primaria
	25	22	302	Edificio rilevato 4	ZA, Abitazione primaria/secondaria
	26	23	302	Edificio rilevato 4	ZA, Casa disabitata
Mezzene	27	24	302	Edificio rilevato 4	ZA
	28	25	302	Edificio rilevato 4	ZA
	29	26	302	Edificio rilevato 4	ZPN, ZA
	30	27	302	Edificio rilevato 4	ZPN, ZA, Abitazione primaria
	31	28	302	Edificio rilevato 4	ZPN, ZA
	32	29	302	Edificio rilevato 4	ZPN, ZA
	33	30	302	Edificio rilevato 4	ZPN, ZA
	34	31	315	Edificio rilevato 4	ZPN, ZA, Abitazione primaria
	35	A	302	Edificio rilevato 4	ZPN, ZA
	36	3B1	302	Edificio rilevato 4	ZA
Piane di San Pietro	37	C	315	Edificio rilevato 4	ZPN, ZA
	38	32	369	Edificio rilevato 4	ZA, SAC, ZPN, ZPS, Abitazione primaria
	39	33	373	Edificio rilevato 4	ZA, SAC, ZPN, ZPS, Abitazione primaria
	40	34	373	Edificio rilevato 4	SAC, ZPN, ZA, Abitazione primaria
	41	35	373	Edificio rilevato 4	SAC, ZPN, ZPS, ZA
	42	A	373	Edificio rilevato 4	ZPN, ZPS, ZA
	43	B	373	Edificio rilevato 4	ZPN, ZA
	44	C	373	Edificio rilevato 4	SAC, ZPN, ZPS, ZA
	45	D	372	Edificio rilevato 4	SAC, ZPN, ZPS, ZA
	46	E	372	Edificio rilevato 4	SAC, ZPN, ZPS, ZA
	47	F	372	Edificio rilevato 4	SAC, ZPN, ZPS, ZA, da sistemare

ZA zona agricola (PR)
 SAC superficie per l'avvicendamento colturale (PD)
 ZPN zona di pericolo naturale (PR)
 ZPS zona di protezione delle sorgenti (PR)