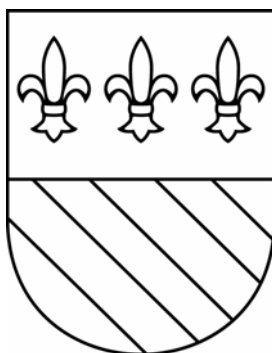


# COMUNE DI COMANO



## ***NORME DI ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE***

STATO 22.4.2009

# I. NORME INTRODUTTIVE

## Art. 1 Base legale

1. Il piano regolatore comunale prende origine dalla legge sulla pianificazione del territorio del 19.06.1979 (LPT), dalla legge cantonale del 19.02.1973 (LE) e dal relativo regolamento d'applicazione del 22.01.1974 (RLE).
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LE ed il RLE, come pure le leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali sulla protezione del paesaggio, della natura, dei valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi, che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

## Art. 2 Comprensorio

Il piano regolatore disciplina l'uso di tutto il territorio giurisdizionale del Comune di Comano.

## Art. 3 Componenti

Compongono il piano regolatore:

a) le seguenti rappresentazioni grafiche:

- piano del paesaggio, in scala 1:2'000 con indicato come dettaglio il perimetro di protezione degli elementi architettonici tradizionali in scala 1:1'000
- piano delle zone, in scala 1:2'000 con indicato come dettaglio il limite del nucleo del villaggio in scala 1:1'000
- piano del traffico, in scala 1:2'000
- piano delle attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico, in scala 1:2'000
- piano indicativo dei servizi tecnologici distinto in piano delle canalizzazioni ed in piano dell'acquedotto, entrambi in scala 1:2'000
- piano con attribuzione dei gradi di sensibilità, in scala 1:2'000

b) i seguenti testi:

- rapporto di pianificazione
- analisi finanziaria
- norme di attuazione

#### **Art. 4 Obiettivi del piano regolatore**

Gli obiettivi del piano regolatore sono:

a) obiettivi generali:

- l'organizzazione razionale del territorio e lo sviluppo armonico del Comune
- la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze nel campo delle costruzioni
- la tutela e l'avvaloramento del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare

b) obiettivi particolari:

- organizzazione dello spazio in considerazione della situazione esistente, del fabbisogno di aree edificabili, del mercato fondiario e dell'assetto pianificatorio dei Comuni confinanti
- determinazione degli usi e dell'intensità di sfruttamento all'interno dell'area edificabile, nel rispetto della topografia ed in particolare del paesaggio
- determinazione di una rete di traffico gerarchizzata secondo le funzioni delle strade
- considerazione del fabbisogno di aree di sosta pubbliche
- definizione dei mezzi atti a proteggere gli elementi principali del paesaggio ad armonizzare la tipologia architettonica, a riservare le aree per le attrezzature e le costruzioni d'interesse pubblico.

c) in linea generale il piano regolatore è volto mantenere il carattere prevalentemente residenziale del Comune, senza ulteriori edifici di grande mole, organizzando per quartieri intorno ai nuclei tradizionali, sede dei principali servizi pubblici.

### **Art. 5 Effetti**

Il piano regolatore vincola ognuno. Esso crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.

### **Art. 6 Oggetto**

Oggetto d'applicazione sono in generale, tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare tutte le nuove costruzioni, le ricostruzioni, i riattamenti, gli ampliamenti ed il loro cambiamento di destinazione, nonché tutti gli interventi inerenti la protezione del paesaggio.

## **II. NORME EDIFICATORIE GENERALI**

### **Art. 7 Condizione per l'edificabilità di un fondo**

1. Un fondo é edificabile, nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni cumulative:
  - a) se é situato in una zona definita edificabile dal piano regolatore (Piano delle zone)
  - b) se é urbanizzato, secondo gli Articoli 19 e 22 della LPT
2. Per le eccezioni al di fuori delle zone edificabili valgono l'art. 24 LPT le relative norme di applicazione cantonali.

### **Art. 8 Inserimento nel paesaggio ed aspetto estetico - Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone**

Tutte le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere ottimamente inseriti nel paesaggio, in particolare non devono alterare i siti pittoreschi né deturpare i paesaggi pittoreschi.

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

### **Art. 9 Modificazione dell'aspetto fisico del terreno**

In generale lo stato fisico del terreno non può essere alterato.

Per qualsiasi modifica deve essere chiesta la licenza municipale.

E' riservata, in particolare l'autorizzazione cantonale per i lavori che interessano i siti ed i paesaggi pittoreschi ed in generale valgono i disposti che regolano la materia nell'ambito della legislazione edilizia cantonale.

## Art. 10 Definizioni

1. Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (Is), dell'indice di occupazione (Io), della superficie utile lorda (SUL), della superficie edificabile (SEF), della superficie edificata (SE), delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno e di altre analoghe norme edificatorie generale valgono le norme della LE e del RLE.
2. Altre definizioni:
  - a) **Linea di arretramento.** La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'oggetto cui è riferita.
  - b) **Linea di allineamento.** La linea di allineamento fissa il limite obbligatorio per le nuove costruzioni e le ricostruzioni.
  - c) **Riattamento.** Risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.
  - d) **Trasformazione.** Risanamento di un edificio con cambiamento destinazione, senza ampliamenti.
  - e) **Ricostruzione.** Ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.
  - f) **Ampliamento.** Aumento della volumetria di un edificio esistente.

## Art. 11 Distanza da confine

La distanza minima di un edificio con facciate non superiori a 25.00 m di lunghezza verso il confine di un fondo privato deve essere di:

- 3.00 m o in contiguità per gli edifici ubicati nella zona EN
- 4.00 m per gli edifici ubicati nella zona Rs
- 4.00 m per gli edifici ubicati nelle zone Re, Re+
- 5.00 m per gli edifici ubicati nella zona Ri, AP-CP

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

Per quanto concerne la zona NV valgono le distanze di cui all'articolo 48 NAPR.

### **Art. 11 bis Supplemento alla distanza da confine**

Per edifici con facciate di una lunghezza oltre i 25.00 m le distanze di cui all'art. 11 devono essere aumentate di 0.30 m ogni metro o frazione superiore di maggior lunghezza della facciata oltre i 25.00 m fino a che sia raggiunta una misura pari all'altezza dei fabbricati (misurata di regola a metà della lunghezza della facciata riferita al lato del fondo confinante).

Per gli edifici ubicati in zona AP-CP il supplemento alla distanza da confine non viene calcolato.

### **Art. 12 Distanza fra edifici (casi particolari)**

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 o in contiguità per la zona EN
- 8.00 m per le zone Rs, Re, Re+
- 10.00 m per la zona Ri, AP-CP

e ciò fino ad una lunghezza dei fabbricati di 25.00 m.

Oltre questa lunghezza del fabbricato la distanza tra edifici è pari alla somma della distanza da confine stabilita all'art. 11 bis.

Per nuove costruzioni, verso edifici esistenti prima della pubblicazione dei PR situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a 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.

### **Art. 13 Distanza dal bosco**

1. Tutte le costruzioni devono distare m 10.00 dai limiti dei bosco indicati nel PR o accertati dall'Autorità forestale.
2. Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente inedificabile il fondo. In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno m 6.00.

### **Art. 14 Convenzione tra privati**

Trattandosi di fondi non ancora edificati e qualora le distanze tra edifici prescritte siano rispettate e garantite da un accordo tra i proprietari dei fondi, il Municipio può rilasciare la licenza per l'edificazione ad una distanza dal confine inferiore a quella minima prevista per la zona, senza modificazione dei confini dei rispettivi fondi.

In tal caso il proprietario del fondo servente si impegna, in caso di edificazione ad osservare una distanza da confine, superiore a quella minima prescritta e tale da garantire la distanza minima prescritta tra edifici. L'avvenuta convenzione viene iscritta nel registro degli indici.



## Art. 15 Costruzioni contigue

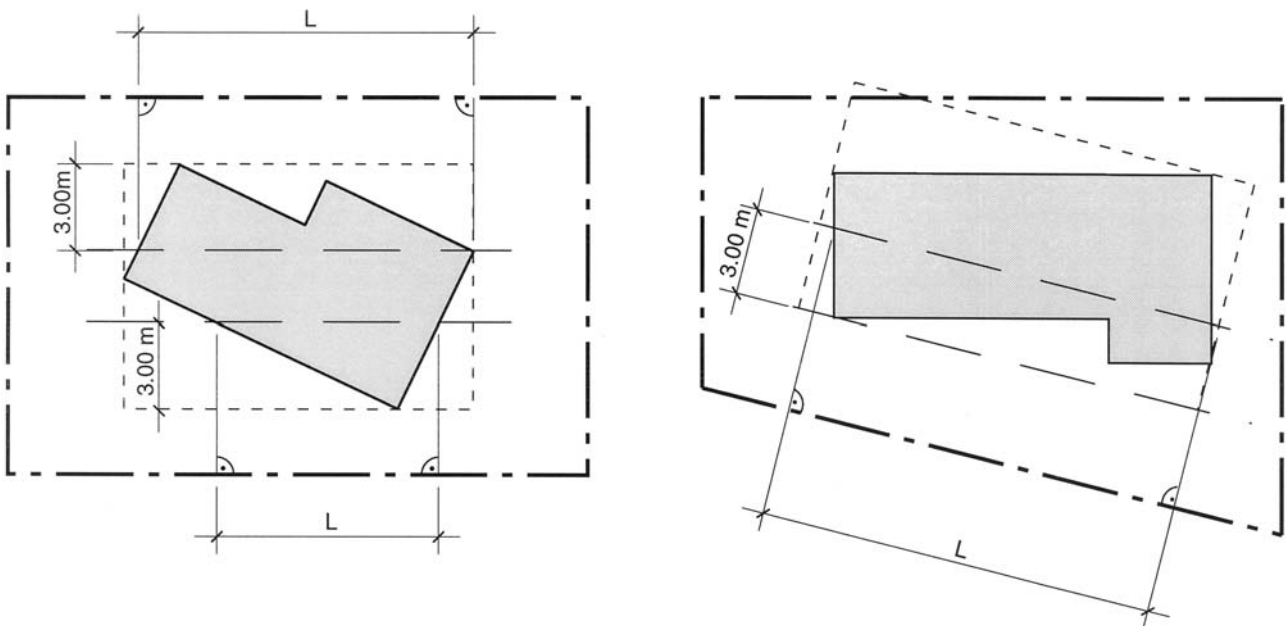
A condizione che le norme di zona non lo vietino, due o più proprietari possono accordarsi per costruire in contiguità alle seguenti condizioni:

- rispetto di tutte le prescrizioni di zona ed unitarietà di inserimento
- ai fini dei disposti relativi alla misura delle distanze viene computata la lunghezza complessiva degli edifici contigui
- la relativa convenzione viene allegata alla domanda di costruzione ed i vincoli relativi sono iscritti nel registro degli indici
- gli edifici devono essere costruiti contemporaneamente o in modo continuo fino alla realizzazione dell'intero complesso, oppure secondo un programma vincolante approvato dal Municipio sono definiti contigui quando l'elemento di contiguità è costituito da un corpo principale.

Due edifici sono definiti contigui quando l'elemento di contiguità è costituito da un corpo principale.

## Art. 16 Lunghezza e misura delle facciate

- La lunghezza di una facciata è la misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio. Non vengono computati nella misura della lunghezza di una facciata le sue parti rientrate per almeno 3.00 m rispetto al lato del rettangolo che la circonda.



- La lunghezza massima di una facciata è di 30.00 m. Il Municipio, può concedere deroghe, quando l'edificio abbia una funzione di pubblico interesse.

## **Art. 17 Distanza verso l'area pubblica**

- a. La distanza di una costruzione verso un'area pubblica (costruzione o attrezzatura pubblica) deve essere uguale a quella verso i fondi privati.
- b. La distanza verso le strade è fissata dalla linea di arretramento; quando questa non sia indicata nei piani, devono essere rispettate le seguenti distanze, da misurarsi rispetto alle sezioni di progetto, compresi eventuali marciapiedi o banchine:
  - 4.00 m dal ciglio esterno, compreso il marciapiede delle strade cantonali.
  - 4.00 m dal ciglio esterno, compreso il marciapiede, dalle strade e piazze comunali, esistenti o di progetto, comprese le strade agricole e forestali e le strade coattive o private di cui all'art. 18.
  - 3.00 m dal ciglio esterno dei sentieri pedonali esistenti o previsti dal PR.
- c. Le linee di arretramento o le distanze del cpv. b non si applicano ad edifici ed impianti di piccola entità. Questi possono essere per esempio cinte, siepi, accessi, pergole, sistemazioni del terreno, edifici ed impianti che non sporgono dal terreno o che sono edificati nel sottosuolo.
- d. La norma relativa al supplemento della distanza da confine di cui all'art. 16 non si applica per la misura della distanza minima dalle strade e dalle piazze pubbliche.
- e. Per le sporgenze oltre la linea di arretramento valgono le stesse regole applicabili per la misura delle distanze dai confini.  
L'altezza di corpi sporgenti dal marciapiede e dal campo stradale deve rispettare le prescrizioni della Legge cantonale sulla costruzione e manutenzione delle strade.

*Modifica articolo approvata con risoluzione CDS del 22.4.2009*

## **Art. 18 Assunzione di strade da parte del Comune**

Le strade costruite da privati possono essere assunte da parte del Comune in proprietà, quando abbiano i seguenti requisiti:

- a. coordinazione razionale con le strade esistente o previste dal PR.
- b. costruzione a regola d'arte con canalizzazione sottofondo e pavimentazione idonea.
- c. il Comune può accertare l'assunzione gratuita di strade private anche non aventi tutti i requisiti di cui sopra, quando esse costituiscono una evidente comodità per il pubblico transito.

### **Art. 19 Linea di arretramento, scopo, effetti**

- a. Al fine di permettere l'edificazione nella zona Rs, particolarmente delicata dal punto di vista paesaggistico, sono stabilite ed indicate nel piano delle zone delle linee di arretramento.
- b. La linea di arretramento stabilisce su quale parte della particella é possibile edificare ed il limite fino al quale é permesso costruire. Per il calcolo della SUL viene computata tutta la superficie della particella.

### **Art. 20 Costruzioni accessorie**

- a. Sono 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. La loro altezza non può superare i 3.00 m alla gronda o al frontalino del tetto piano.
- b. Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine o ad una distanza di almeno 1.50 m. Esse devono inoltre rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:
  - a confine o a 3.00 m da edifici esistenti senza aperture
  - a 4.00 m da edifici esistenti con aperture

Verso l'area pubblica le costruzioni accessorie devono rispettare le distanze previste per gli edifici principali. In particolare lungo i percorsi pedonali deve essere rispettata la distanza di 3.00 m.

- c. Per il tetto e la copertura vedi Art. 25.
- d. La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale é vincolata al rispetto di tutte le disposizioni di PR.
- e. La sporgenza massima delle gronde, inclusi i canali, dal piano delle facciate del corpo accessorio non può superare i 60 cm.
- f. Per le piscine (coperte e no) valgono le medesime normative che per gli accessori; le piscine scoperte non sono computate nell'indice di occupazione.

### **Art. 21 Altezza dei fabbricati**

- a. Il modo di misurare l'altezza dei fabbricati é fissato dalla LE.
- b. L'altezza massima dei fabbricati é fissata nelle singole disposizioni di zona.

**Art. 22 (Piani abitabili) Abrogato con risoluzione del Consiglio di Stato del 25.11.1998**

**Art. 23 Sopraelevazione di edifici esistenti**

Nel caso particolare di sopraelevazione di un piano di case di abitazione esistenti al momento dell'entrata in vigore del piano regolatore, le distanze dai confini e dagli edifici possono essere derogate, nel senso del mantenimento di quelle esistenti, alla condizione che siano rispettati in particolare l'indice di sfruttamento, l'indice di occupazione e l'altezza massima previsti per le singole zone.

**Art. 24 Costruzioni a gradoni**

In tutte le zone non sono ammesse costruzioni a gradoni.

## Art. 25 Forma e pendenza del tetto

- a) Per le costruzioni principali ed accessorie nelle seguenti zone sono ammessi solo tetti a falde pendenti verso l'esterno, sporgenti rispetto alle facciate, ricoperti con coppi rossi, tegole in laterizio o in cemento, rosse o brune:
  - zona nucleo del villaggio NV
  - zona espansione del nucleo del villaggio EN
- b) Per le costruzioni principali nelle zone residenziali Rs – Re – Re+ – Ri il tetto può essere a falde o piano. Per le costruzioni accessorie il tetto può essere anche a cupola. Sono esclusi i materiali di copertura inestetici, in particolare quelli riflettenti o di rapido degrado.
- c) Per le costruzioni principali e per quelle accessorie, nella zona speciale TSI e nella zona AP-CP, sono ammessi i tetti a falda, piani ed a cupola. Sono esclusi i materiali di copertura inestetici, in particolare quelli riflettenti o di rapido degrado.
- d) La pendenza massima delle falde è del 40 %.
- e) Il Municipio può concedere delle deroghe nella zona del nucleo del villaggio (NV) ed espansione del nucleo del villaggio (EN) nel caso di riattazioni, trasformazioni, ricostruzioni o ampliamenti al fine di mantenere le pendenze originali. Il Municipio può concedere deroghe per il materiale di copertura delle costruzioni elementari e di dimensioni ridotte.

#### **Art. 26 Indici e loro utilizzazione**

- a. Gli indici di sfruttamento e di occupazione di un fondo possono essere utilizzati una sola volta.
- b. In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua. Una copia dei piani di frazionamento deve essere trasmessa al Municipio prima dell'iscrizione a registro fondiario. La frazione di SUL che viene a gravare un nuovo fondo viene iscritta a carico dello stesso nel registro degli indici.

#### **Art. 27 Superficie a verde**

- a. Per nuove costruzioni deve essere prevista una superficie minima del terreno edificabile da vincolare a verde permanente come giardini, orti, parchi, prati, viali non pavimentati, ecc.. Piscine scoperte sono comprese in queste superfici.
- b. La misura minima della superficie a verde è fissata dalle norme di zona.

## **Art. 28 Opere di cinta**

1. Le opere di cinta, di sostegno e di controriva possono sorgere a confine di proprietà. Quelle fronteggianti le strade devono essere costruite sulle linee di allargamento del campo stradale, ove queste sono previste.

2. Le opere di cinta, formate da muri o altri elementi pieni potranno avere un'altezza massima di m 1.50 verso i confini delle proprietà private e di m 1.00 verso i confini con l'area pubblica.

Se vi è accordo tra i proprietari confinanti, l'altezza massima può essere portata a m 2.50.

3. Le opere di sostegno, formate da muri o altri elementi pieni se posti a confine verso la proprietà privata, potranno avere un'altezza massima di m 2.50.

Verso l'area pubblica l'altezza massima è di m 1.00.

4. Le opere di controriva, sia verso le proprietà pubbliche che private, non possono superare i m 0.20 dal livello del terreno esistente.

5. Verso la proprietà privata le opere di cinta e di sostegno possono essere sormontate da rete metallica, siepi, cancellate, parapetti, ecc. fino ad un'altezza complessiva di m 3.50.

Verso la proprietà pubblica l'altezza complessiva è di m 2.00 misurata dalla quota del piano stradale o del marciapiede.

Le opere di controriva possono essere sormontate per al massimo m 1.00.

6. Norme particolari

a) lungo il lato a valle delle strade designate dal piano regolatore quali tratte panoramiche, le opere di cinta non possono superare l'altezza complessiva di m 1.25.

b) è vietato l'uso di materiali di cinta ritenuti incompatibili con l'estetica paesaggistica della zona come materiali plastici o simili.

7. Per la salvaguardia della visuale e la sicurezza del traffico e per motivi estetico-architettonici, il Municipio ha la facoltà d'imporre le misure che ritiene opportune in particolare limitare l'altezza e stabilire arretramenti differenziati.

8. Il Municipio, può concedere una deroga all'altezza massima delle opere di cinta in casi eccezionali e solo per esigenze costruttive e funzionali.

### **Art. 29 Stalle, pollai e costruzioni analoghe**

1. La costruzione di nuove stalle, pollai, nel perimetro dei nuclei e delle immediate vicinanze é vietata.
2. Nelle altre zone dove esistono aree che conservano un carattere rurale, il Municipio può autorizzare la costruzione di nuove stalle, pollai, ecc. a condizione che abbiano un aspetto decoroso e che non rechino molestia alle abitazioni circostanti.
3. La loro ubicazione deve essere comunque il più lontano possibile dalle costruzioni esistenti (20.00 m) e dalle proprietà pubbliche o private (8.00 m).
4. L'autorizzazione non solleva il beneficiario da una corretta manutenzione e pulizia.
5. Se le situazioni già esistenti al momento dell'entrata in vigore del PR o le nuove autorizzazioni non presenteranno un aspetto decoroso come pure esalazioni o rumori molesti, il Municipio, previa diffida, potrà ordinarne la soppressione o imporre l'allontanamento delle cause degli inconvenienti.
6. Restano comunque riservate le leggi cantonali vigenti in materia.

### **Art. 29a (Molestia) Abrogato con risoluzione del Consiglio di Stato del 25.11.1998**

### **Art. 29bis Protezione contro l'inquinamento fonico**

1. I gradi di sensibilità al rumore sono riportati su di uno specifico piano, in scala 1:2000, che è parte integrante del PR.
2. Valgono le disposizioni generali contenute nell'OIF, ed in particolare:
  - nuove costruzioni possono essere edificate se sono rispettati i valori limite di immissione (o, se del caso, di pianificazione)
  - nuove attività possono essere svolte se il rumore prodotto o indotto non supera i valori di pianificazione.

### **Art. 30 Misure a favore degli invalidi**

Nella progettazione e costruzione di edifici ed impianti pubblici e di quelli privati aperti al pubblico, si devono adottare gli accorgimenti atti ad abolire le barriere architettoniche per i motulesi.  
Si richiama l'art. 34 bis LE.



### **III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

#### **A. Piano del paesaggio**

##### **Art. 31 Piano del paesaggio: scopo**

Il piano del paesaggio definisce

- le utilizzazioni e gli interventi possibili sul territorio fuori delle zone edificabili.
- la protezione necessaria alla tutela dei valori paesaggistici, naturali e culturali.

##### **Art. 32 (Territorio fuori dalle zone edificabili)**

**Abrogato con risoluzione del Consiglio di Stato del 6.8.1986**

##### **Art. 33 Zona forestale**

1. La zona forestale, inserita a titolo indicativo, è soggetta alla legislazione forestale federale e cantonale.
2. In caso di dissodamento l'area sottratta alla zona forestale è attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'Autorità competente.
3. Nel caso in cui l'Autorità forestale non riconosca più il carattere boschivo ad un'area indicata "zona forestale" dal 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.

### **Art. 34 Zona agricola**

1. La zona agricola, indicata nel piano con colore verde-senape, comprende i terreni riservati all'utilizzazione agricola.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
3. Le eccezioni in conformità dell'art.24 LPT e al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

### **Art. 35 Territorio senza destinazione specifica**

1. Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali il PR non prevede obiettivi particolari di utilizzazione o di protezione.
2. L'uso di questo territorio é soggetto alle disposizioni dell'art.24 LPT e della relativa legislazione cantonale d'applicazione.

### **Art. 36 Monumenti culturali d'importanza cantonale**

Sono protetti i seguenti monumenti iscritti nell'elenco cantonale dei monumenti storici

1. Chiesa Parrocchiale della Purificazione della Vergine Maria.
2. Oratorio di San Bernardo, ed in particolare l'affresco di San Bernardo all'interno dello stesso come pure la radura circostante.

### **Art. 36 a Zone di protezione delle sorgenti**

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

### **Art. 37 Zona di protezione dell'architettura tradizionale**

1. La zona di protezione dell'architettura tradizionale è indicata con contorno a punti neri nel piano del paesaggio e comprende sostanzialmente le zone dei nuclei tradizionali di Comano di Sopra e di Sotto.
2. Le misure di protezione sono specificate nello estratto 1:1'000 allegato al piano del paesaggio.
3. Sono in particolare protette le costruzioni significative come valori-testimonianza della architettura tipica del villaggio che presentano dei pregi architettonici, artistici, storici ed ambientali:

3)	<i>Casa Petrini</i>	<i>mapp. 35</i>
4)	<i>Casa Wyss</i>	<i>mapp. 22</i>
5)	<i>Casa Canonica</i>	<i>mapp. 192</i>
6)	<i>Casa Moghini</i>	<i>mapp. 193</i>
7)	<i>Casa Piccolo Mondo</i>	<i>mapp. 1128</i>
8)	<i>Casa Ca' Salvada</i>	<i>mapp. 181</i>
9)	<i>Casa d'abitazione</i>	<i>mapp. 150</i>
10)	<i>Casa d'abitazione</i>	<i>mapp. 155</i>
11)	<i>Casa Magnolia</i>	<i>mapp. 140</i>
12)	<i>Casa d'abitazione</i>	<i>mapp. 151</i>

Per questi edifici vale il principio del restauro conservativo e dovranno in particolare essere mantenute le strutture e le caratteristiche architettoniche degli edifici come tipologia, materiali e colori del tetto (a falde con coppi), delle facciate (escluso l'uso di materiali sintetici e prescritto una varietà cromatica di colori caldi), delle aperture (disposizione e dimensione in particolare).

Si potrà procedere al consolidamento delle strutture principali e delle facciate, al ripristino della forma originaria del tetto e degli spazi interni di pregio (cortili, scale, porticati, loggiati).

Potranno per contro essere modificate le suddivisioni interne secondarie ed introdotti gli impianti e le rifiniture adeguate alle modifiche di funzione.

La volumetria deve in generale essere mantenuta. Piccoli aumenti di volumetria sono ammessi a titolo eccezionale ed una volta sola se gli stessi sono indispensabili e giustificati da ragioni tecnico-funzionali ma alla condizione che siano rispettosi dei principi di una salvaguardia conservativa.

E' ammessa la demolizione di parti di edifici in contrasto con le esigenze di salvaguardia ambientale e di restauro conservativo.

Si dovrà tener conto dei rapporti ambientali tra spazio libero e spazio costruito.

Gli elementi architettonici e strutturali segnalati sul piano devono essere salvaguardati o ripristinati:

- i porticati sia pubblici che privati
- i muri di cinta e di delimitazione di spazi particolari
- gli spazi pubblici come piazzette e pedonali

I criteri di protezione e ripristino devono, essere quelli di un restauro conservativo sia dal profilo tipologico che dei materiali.

Sono pure istituite delle zone di protezione degli spazi liberi significativi come elementi complementari allo spazio costruito con un significato di salvaguardia ambientale. Queste zone comprendono i sedimi annessi alle costruzioni esistenti sia come giardini, orti, prati, ecc. oppure corti interne. In queste zone sono escluse nuove costruzioni salvo quelle di carattere accessorio alla condizione che siano orientate in ossequio a criteri di salvaguardia dei rapporti ambientali in generale e di visibilità della porzione di nucleo a cui sono riferite.

Si richiamano inoltre le disposizioni dell'art. 48 "Zona nucleo del villaggio".

### **Art. 38 Protezione dei monumenti naturali**

Sono protetti i gruppi di alberi d'alto fusto dei mapp. 213-216-302-326-400.

Il loro taglio è soggetto ad autorizzazione del Municipio, può essere dettato solo da ragioni fitosanitarie.

Gli alberi tagliati dovranno essere sostituiti.

### **Art. 39 Tratte panoramiche e punti di vista**

Le tratte panoramiche ed i punti di vista indicati nel piano devono essere salvaguardati.

In particolare:

- su via Bellavista e via Tersaggio

La distanza minima nelle zone indicate sul piano tra gli edifici principali deve essere di m 8.00. Tale distanza é applicabile anche ai corpi accessori qualora il punto più alto della costruzione superi la quota della strada.

- su via Resorè

La salvaguardia é data dalla distanza di m 4.00 degli edifici dalla strada esistente nella zona indicata sul piano.

- su via Costacce

Per la salvaguardia della panoramicità in corrispondenza della tratta panoramica, il Municipio potrà imporre l'altezza, l'ubicazione, la lunghezza, ecc. degli edifici, delle cinte o di altri manufatti che potrebbero ostacolare la vista.

### **Art. 40 Zona di protezione del paesaggio (PA)**

- a) La zona di protezione del paesaggio é indicata nel piano del paesaggio con colore verde-turchese. Essa riveste una funzione di protezione e di salvaguardia degli spazi liberi di interesse paesaggistico ed ambientale.
- b) E' proibita, in generale, qualsiasi modifica dell'aspetto fisico attuale dei fondi. In particolare in tali zone é proibita la posa di linee elettriche aeree e di altri impianti che potrebbero compromettere gli obiettivi di protezione e segnatamente qualsiasi costruzione o istallazione in contrasto con le esigenze di salvaguardia dello stato attuale dei fondi.

### **Art. 41 Estrazioni**

Su tutto il territorio del Comune sono proibite le estrazioni di ogni genere.

#### **Art.42 Depositi e discariche**

1. 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 d'ordine superiore.
2. L'esecuzione di depositi o la formazione di discariche é soggetta a permesso di costruzione giusta gli art. 39 LE e 34 RALE.

#### **Art. 43 Campeggi**

- a) Su tutto il territorio comunale sono vietati i campeggi, il deposito di "roulottes" o simili.
- b) I proprietari di Comano ed i residenti possono posteggiare "roulottes" di loro proprietà all'interno dei loro fondi edificabili quando questo abbia carattere temporaneo e non sia pregiudizievole per l'estetica del villaggio.

#### **Art. 44 Manutenzione dei fondi**

I proprietari di fondi sono tenuti alla regolare manutenzione dei loro fondi. In caso di inadempienza il Municipio, previa diffida, può far eseguire la manutenzione indispensabile a spese del proprietario.

## **Art. 44bis Edificio situati fuori zona edificabile (Inventario)**

### **1. Scopo**

Gli interventi nel territorio comunale fuori dalle zone edificabili definito dalla scheda 8.5 del Piano Direttore "Paesaggio con edifici ed impianti degni di protezione" devono mirare alla salvaguardia ed 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* (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 rapporto di pianificazione allegato 1)*
- *valutazioni specifiche contenute nelle schede di ogni singolo edificio (allegato 2): 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 che ne hanno determinato la relativa classificazione.

A tale scopo fa stato la documentazione fotografica relativa al singolo edificio contenuta nell'inventario.

### **3. Norme edilizie**

I principi che stanno alla base della trasformazione di un edificio devono rispondere ai criteri di salvaguardia di quei valori culturali, formali, costruttivi e volumetrici insiti nella sua tipologia.

L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è di principio ammessa (vedi art. 66 NAPR).

Le residenze primarie esistenti possono essere mantenute.

#### **3.1.**

Per la riattazione o la trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (cat. 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 forma e 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. Nuove aperture o modifiche sono ammesse solo se compatibili con le caratteristiche formali dell'edificio e delle sue facciate originarie. Nuove aperture, nel caso la trasformazione lo richiedesse, dovranno essere compatibili con quelle degli edifici esistenti nella zona. Sono ammessi antoni pieni ripiegabili a pacchetto lateralmente o gelosie di tipo tradizionale.

##### **c) Balconi, terrazze**

Non è ammessa la formazione di nuovi balconi o terrazze.

##### **d) Tetti**

Il rifacimento dei tetti a falde 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, torrioni 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 deroga per assicurare le minime esigenze di abitabilità può essere concessa da parte del Dipartimento.

**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 contenute nell'inventario.

**3.2.**

Per gli edifici diroccati non ricostruibili (cat. 2) vale la seguente disposizione: 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) ed il recupero di parti originali. In questo caso fanno stato le disposizioni per la riattazione degli edifici meritevoli di conservazione, cap. a) - g).

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 contenute nell'inventario.

**3.4.**

Per gli altri edifici e per gli edifici nuovi (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 dei 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 dei 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 dei 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 dei terreno è finalizzata alla conservazione ed al recupero dei 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 comunque 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 contemporaneamente 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/auto rimesse in lamiera o PVC).

## **5. Impianti tecnici**

### **5.1.**

Il sistema di smaltimento delle acque residuali è definito per ciascun edificio dell'inventario.

Nel caso di «allacciamento alla canalizzazione comunale non opportuno e non esigibile», 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).

### **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 alle disposizioni della Legge Edilizia. La documentazione per la domanda di costruzione comprende:

- *il rilievo fotografico completo dell'edificio documentante lo stato immediatamente precedente l'inizio della domanda di costruzione*
- *i piani (piani, sezioni e 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'inizio della domanda, al fine di salvaguardare il mantenimento.

## **B. Piano delle zone**

### **Art. 45 Scopo**

La divisione del territorio comunale in zone é stabilita dal piano delle zone che ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti ed i vincoli edificatori.

### **Art. 46 Elenco delle zone**

Il territorio edificabile del Comune di Comano, é suddiviso nelle seguenti zone:

- |                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| - zona del nucleo del villaggio               | <b>NV</b>  |
| - zona di espansione del nucleo               | <b>EN</b>  |
| - zona residenziale speciale estensiva        | <b>Rs</b>  |
| - zona residenziale estensiva                 | <b>Re</b>  |
| - zona residenziale estensiva                 | <b>Re+</b> |
| - zona residenziale semi-intensiva            | <b>Ri</b>  |
| - zona speciale TSI                           | <b>TSI</b> |
| - zona per costruzioni di interesse pubblico  | <b>CP</b>  |
| - zona per attrezzature di interesse pubblico | <b>AP</b>  |

**Art. 47 (Tabella delle disposizioni di base per le zone edificabili)**  
**Abrogato con risoluzione del Consiglio di Stato del 6.8.1986**

## **Art. 48 Zona nucleo del villaggio (NV)**

1. La zona nucleo del villaggio NV é indicata nel piano con punti neri e contorno in marrone scuro e comprende i nuclei centrali di Comano di Sopra e di Sotto.
2. Sono ammessi edifici di carattere residenziale, locali pubblici e commerciali ed attività lavorative non o poco moleste.
3. Sono ammesse trasformazioni, riattamenti, ricostruzioni ed ampliamenti di edifici esistenti. Nuove costruzioni sono ammesse solo come complemento dell'edificazione esistente all'interno delle zone NV. La completazione dell'edificazione può avvenire di regola con nuove costruzioni in contiguità. Per tutti gli interventi dovranno essere rispettati gli spazi liberi significativi e gli allineamenti storici delle facciate e della gronda come risultano dalla situazione planimetrica in scala 1:1000 incluso il recupero di allineamenti storici primitivi.
4. Le demolizioni sono in generale proibite a meno di quelle intese al recupero della struttura e delle caratteristiche architettoniche originarie oppure in caso di ricostruzione di un volume almeno uguale a quello demolito.
5. Per le trasformazioni ed il riattamento di edifici esistenti é ammesso un certo ampliamento della volumetria (ampliamento in verticale od orizzontale) nei limiti di un opportuno inserimento dal profilo estetico-architettonico e secondo l'allineamento storico di edifici contigui.
6. Per le nuove costruzioni in sostituzione di edifici esistenti o come completazione della edificazione dovranno essere rispettati i criteri di una volumetria semplice e simile a quella degli edifici vicino al nucleo.
7. Devono essere rispettate le disposizioni di carattere estetico-architettoniche seguenti:
  - Il tetto deve essere a falde e la copertura deve essere prevista in coppi in laterizio naturale, tegole rosse o brune.
  - Le facciate devono essere previste con le caratteristiche dominanti degli edifici della zona e segnatamente per ciò che concerne i materiali, l'intonaco ed il colore.  
E' escluso in particolare l'uso di materiali sintetici (plastica) e prima dell'esecuzione devono essere sottoposte al Municipio delle prove-campione.
  - Le aperture devono essere previste con le dimensioni di quelle esistenti nella zona (modulo verticale come da preesistenze storiche dominanti).  
Le chiusure possono essere previste con gelosie in legno tradizionali oppure con ferratine.  
Sono escluse le lamelle, gli avvolgibili o simili.  
Le porte d'entrata e dei garages devono pure essere previste in legno trattato al naturale.
  - Le chiusure dei loggiati sono possibili solo su un piano arretrato rispetto a quello esterno a filo-facciata e non possono essere suddivise in maglie. In ogni caso deve essere salvaguardato l'effetto della profondità visuale del loggiato.
  - Per i parapetti dei balconi e loggiati devono essere utilizzati materiali tradizionali e sono in particolare esclusi parapetti in legno, silico calcari o simili, lastre di cemento amianto o eternit, lamiere, lastre traslucide ed ogni materiale non idoneo per un opportuno inserimento ambientale.
8. Le distanze minime sono le seguenti:
  - 3.00 ml verso la facciata di un edificio senza aperture oppure in contiguità
  - 4.00 ml verso un edificio con apertureE' ammessa la contiguità. Il Municipio ha la facoltà di imporre la contiguità qualora esigenze di carattere architettonico ed ambientale non permettano altre soluzioni.  
  
Devono essere salvaguardati i diritti dei terzi.

- 9.** Il Municipio ha la facoltà di deroga per altre norme di PR la cui applicazione dovesse risultare impossibile per ragioni tecniche (ad es. la formazione di aree di svago, di posteggi o autorimesse, arretramenti dalle strade comunali, ecc.).
- 10.** Si richiamano inoltre le disposizioni dell'art. 37 "Zona di protezione dell'architettura tradizionale".



#### **Art. 49 Zona di espansione del nucleo (EN)**

La zona di espansione del nucleo di villaggio (EN) è indicata nel piano con colore marrone chiaro e/o con un reticolo a quadretti.

Essa comprende i mappali immediatamente adiacenti alla zona del nucleo di villaggio.

Dal punto di vista funzionale questa zona è mista essa contiene prevalentemente edifici residenziali ma vi possono-essere installate aziende non o poco moleste.

Sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti, aggiunte volumetriche e trasformazioni. Per tutti gli interventi edilizi si deve considerare la vicinanza della zona NV e pertanto volumi materiali e tinteggi devono essere ottimamente integrati.

Il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente può imporre modifiche del progetto che garantiscono tale integrazione architettonica.

<b>Is massimo</b>	<b>0,5</b>
<b>Io massimo</b>	<b>50%</b>
<b>distanza da confine</b>	<b>3.00 m o in contiguità</b>
<b>altezza massima</b>	<b>9.50 m</b>
<b>numero piani abitabili</b>	<b>3</b>

Per motivi di protezione del paesaggio, il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente, può delimitare l'altezza massima dell'edificio a 6.50 m ed il numero dei piani abitabili a 2 in particolare per il mapp. 56.

## **Art. 50 Zona Rs estensiva**

La zona Rs speciale è indicata nel piano con colore rosa e/o con un reticolo orizzontale a linee larghe. Dal punto di vista funzionale si tratta di una zona residenziale. La zona Rs speciale corrisponde a parti del territorio particolarmente delicate dal punto di vista paesaggistico e pertanto è stabilito l'obbligo della costruzione che tenga conto della linea di arretramento (vedi art. 19).

Il Municipio, può imporre modifiche al progetto riguardanti volumi, altezze, aperture in facciata, tinteggi, ecc. affinché l'obiettivo dei PR venga realizzato.

Non è permessa la costruzione in contiguità. Si possono installare solamente aziende non moleste.

<b>Is massimo</b>	<b>0,4</b>
<b>Io massimo</b>	<b>30%</b>
<b>altezza massima</b>	<b>6.00 m</b>
<b>superficie a verde</b>	<b>50%</b>

### **Art. 51 Zona Re estensiva**

La zona Re è indicata nel piano con colore arancio e/o con un reticolo verticale a linee larghe.

Dal punto di vista funzionale si tratta di una zona essenzialmente residenziale. Vi possono essere installate solamente aziende non moleste.

<b>Is massimo</b>	<b>0,5</b>
<b>Io massimo</b>	<b>40%</b>
<b>altezza massima</b>	<b>7.00 m</b>
<b>superficie a verde</b>	<b>40%</b>

### **Art. 52 Zona Re+ estensiva**

La zona Re+ è indicata nel piano con colore rosso e/o con un reticolo verticale a linee strette.

Dal punto di vista funzionale si tratta di una zona essenzialmente residenziale. Vi possono essere installate solamente aziende non moleste.

<b>Is massimo</b>	<b>0,55</b>
<b>Io massimo</b>	<b>40%</b>
<b>altezza massima</b>	<b>9.00 m</b>
<b>superficie a verde</b>	<b>40%</b>

### **Art. 53 Zona Ri semi-estensiva**

La zona Ri è indicata nel piano con colore rosso-scuro e/o con un reticolo verticale a linee fitte.

Dal punto di vista funzionale si tratta di una zona essenzialmente residenziale. Si possono installare solamente aziende non moleste.

<b>Is massimo</b>	<b>0,6</b>
<b>Io massimo</b>	<b>40%</b>
<b>altezza massima</b>	<b>10.50 m</b>
<b>superficie a verde</b>	<b>30%</b>

### **Art. 54 (Zona R3 di interesse pubblico)**

**Abrogato con risoluzione del Consiglio di Stato del 25.11.1998**

### **Art. 55 Zona speciale (TSI)**

E' segnata nel piano con colore viola e/o con reticolo a linee oblique a linee rade.

Essa comprende gli edifici e le attrezzature della Televisione della Svizzera Italiana. La parte della zona a sud della strada cantonale Cureglia-Canobbio, adibita a posteggio non è edificabile.

Lo sfruttamento del mappale 296 allo stato 1980 è esaurito in superficie ed in volume. Allo scopo di permettere una razionale concentrazione funzionale degli edifici e delle attrezzature future sono ammessi ulteriori ampliamenti sullo stesso mappale, alle seguenti condizioni:

- messa a disposizione di un'area da destinare allo svago ed alla ricreazione del pubblico ed in particolare della popolazione di Comano in ragione di 1.00 mq per ogni mc (metro cubo) fuori terra da realizzare, nell'ubicazione designata dal PR.
- rispetto delle esigenze del traffico ed in particolare delle norme sui posteggi.
- realizzazione architettonica complessivamente armoniosa.

### **Art. 56 Comparto assoggettato a studio di piano regolatore particolareggiato**

- a) il comparto di Priminzino delimitato sul piano delle zone è oggetto di un PRP (piano regolatore particolareggiato) ai sensi degli art. 54-55 LALPT.
- b) nell'ambito dei PRP è prevista una ricomposizione particellare secondo LRT.
- c) l'edificazione del comparto è subordinata all'entrata in vigore dei PRP.

## **C. Piano del traffico**

### **Art. 57 Scopo**

Il piano del traffico definisce il tracciato delle strade, delle piazze, dei posteggi, come pure dei percorsi pedonali pubblici.

Per le linee di arretramento valgono l'art. 10 e la normativa in materia dell'art. 17.

### **Art. 58 Strade**

Le strade esistenti o previste dal PR si suddividono in:

- strada di collegamento principale
- strada di raccolta (est ed ovest)
- strada di servizio
- strada agricola, forestale e tagliafuoco

Il tracciato delle nuove strade ha carattere generale e dovrà essere precisato nell'ambito dei progetti esecutivi.

### **Art. 59 Accessi**

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

Di regola è vietata la retromarcia sul campo stradale. I nuovi accessi o le modifiche a quelli esistenti devono essere eseguiti in modo tale che le manovre vengano effettuate sul sedime privato.

Il Municipio può concedere, in via eccezionale e previo accordo dell'Autorità cantonale, l'accesso diretto alla strada cantonale.

2. Di regola, le autorimesse, le chiusure ed i cancelli con accesso veicolare diretto sulla strada pubblica devono distare al minimo 5.50 m dal limite esterno del campo stradale o del marciapiede.

La posa di cancelli elettrici azionati a distanza può essere autorizzata ad una distanza inferiore a quella prevista.

Di regola la pendenza delle rampe di accesso alle autorimesse non deve superare il 15%.

Tra il limite esterno del campo stradale o del marciapiede e l'inizio della rampa deve essere formata una piazzuola di almeno 4.00 m di lunghezza e con una pendenza massima del 5%.

Il Municipio sentito il parere di un tecnico del ramo può concedere deroghe alle norme sulle rampe d'accesso, in caso di provata impossibilità a rispettare le precedenti norme.

## **Art. 60 Autorimesse e posteggi privati**

1. Per costruzioni e ricostruzioni di edifici é obbligatoria la formazione di posteggi o di autorimesse sul sedime privato.

Il numero dei posti-auto e le loro dimensioni devono rispettare le norme VSS.

In particolare:

- un posto-auto per ogni appartamento. Per appartamenti la cui SUL superi i 100 mq, bisogna creare inoltre un posto auto per ogni 100 mq o frazione di 100 mq di SUL supplementari. Ogni posto-auto prescritto deve essere accessibile indipendentemente dall'altro.
  - un posto-auto per ogni 30 mq di SUL per negozi e per ogni 40 mq di SUL per uffici.
  - per stabilimenti artigianali o industriali, il numero dei posti-auto obbligatori viene determinato a seconda del caso. Di regola vale almeno 1 posto-auto per ogni addetto.
  - per esercizi pubblici (ristoranti, bar, ecc.) 1 posto-auto per ogni 8 mq di SUL o ogni 4 posti a sedere. 1 posto- auto per ogni camera d'albergo o simili. Le esigenze di posti-auto sono cumulabili.
2. Deroghe alle norme che precedono in questo articolo sono possibili qualora la realizzazione di tutti o di una parte dei posti auto necessari non sia oggettivamente possibile. In tal caso il Municipio impone un contributo per la realizzazione di posteggi pubblici, pari al 25% del costo di costruzione di 1 posto-auto, compreso il valore del terreno.

Il contributo sarà riscosso contro rimborso al momento della notifica della licenza edilizia. Qualora la licenza dovesse scadere, il contributo sarà rimborsato.

3. Questo articolo non si applica alla zona del nucleo del villaggio, a prevenzione di alterazione dei valori ambientali.

## **Art. 61 Posteggi pubblici**

Le caratteristiche tecniche dei posteggi pubblici sono definite nel piano a carattere generale, dovranno quindi essere precisate con una progettazione dettagliata.

Per la progettazione e la costruzione di marciapiedi e di posteggi pubblici bisognerà tener conto delle Direttive sui provvedimenti edili a favore dei motulesi, pubblicate dal Consiglio Federale il 15 ottobre 1975 e di quelle stabilite dalla legislazione edilizia cantonale.

Il P11 è un posteggio privato ad uso pubblico. Vedi anche art. 62.

## **D. Piano delle attrezzature e degli edifici di interesse pubblico**

### **Art. 62 Finalità ed effetto**

La zona delle attrezzature e delle costruzioni d'interesse pubblico comprende tutta la zona segnata sul piano con colore verde-chiaro e grigio con puntini neri.

Valgono i seguenti parametri edilizi:

- **altezza massima dei fabbricati** **10.50 m**
- **distanza minima da confine** **5.00 m**

Per i mappali 108 e 109, in caso di demolizione e ricostruzione possono essere mantenute le distanze da confine degli edifici esistenti.

La zona AP destinata a parco pubblico "S.Bernardo" situata in località Pastura in Valle di Crena, è area boschiva assoggettata alla legislazione forestale federale.



## **E. Piano dei servizi tecnologici**

### **Art. 63 Definizione e contenuto**

Il piano dei servizi tecnologici, di carattere indicativo, comprende il piano generale delle canalizzazioni e dell'acquedotto. Per ragioni di chiarezza è stato suddiviso in due piani:

- *piano delle canalizzazioni*
- *piano dell'acquedotto*

### **Art. 64 Piano delle canalizzazioni**

Il piano delle canalizzazioni definisce il perimetro generale delle canalizzazioni (PGC) ed il tracciato indicativo della rete di raccolta delle acque luride. Le canalizzazioni comunali e gli allacciamenti privati devono essere conformi alla Legge federale contro l'inquinamento delle acque e relative ordinanze d'applicazione, come pure alla legge cantonale d'applicazione. Per il resto vale il regolamento comunale delle canalizzazioni.

### **Art. 65 Piano dell'acquedotto**

Il piano dell'acquedotto definisce il tracciato indicativo delle opere di completazione della rete di distribuzione e del sistema di captazione ed accumulo.

Vale il regolamento comunale dell'acquedotto.

## Art. 66 Destinazione d'uso per residenza primaria

Le costruzioni nelle zone NV, EN, Rs, Re, Re+ e, Ri e nel comparto del PRP di Priminzino devono essere destinate alla residenza primaria nel rispetto delle seguenti disposizioni:

Numero appartamenti per edificio	Numero massimo appartamenti secondari ammessi	SUL minima di residenza primaria per edificio
1	-	100%
2	1	50%
3	1	60%
da 4 fino a 8	2	75%
oltre 8	2	80%

Deroghe possono essere concesse per casi di rigore e segnatamente nel caso:

- a. di utilizzazioni per scopi di interesse pubblico
- b. di attività lavorative come ad esempio artigianato, negozi, uffici, esercizi pubblici
- c. di edifici che per dimensione e stato non permettono un riutilizzo adeguato per scopi di residenza primaria se non con investimenti sproporzionati
- d. 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
- e. in cui il proprietario è cittadino svizzero ed ha acquisito l'abitazione per via ereditaria
- f. in cui il proprietario è cittadino straniero residente in Svizzera ed ha acquisito l'abitazione per via ereditaria
- g. in cui il proprietario mantiene con il Comune rapporti stretti e degni di protezione, ad esempio benemeranza per manifestazioni culturali o scientifiche di interesse pubblico, attività socioeconomiche di interesse locale o generale.

Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore del piano regolatore possono essere mantenute. In caso di interventi edilizi che modificano in modo sostanziale lo stato iniziale, tutte le costruzioni dovranno ossequiare le disposizioni contenute nel presente articolo sulla destinazione a residenza primaria.

A garanzia della salvaguardia della destinazione a residenza primaria (abitazione permanente) il Municipio può fissare degli obblighi e diritti con i proprietari nell'ambito della licenza edilizia comunale o a registro fondiario.

## **Art. 67            Dergoghe**

1. Il municipio può concedere deroghe alle presenti disposizioni.
2. La concessione delle deroghe 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 e l'eccezionalità della situazione devono essere motivate in modo esauriente nell'ambito del rilascio della licenza edilizia.

*Nuovo articolo approvato con risoluzione CDS del 22.4.2009*