
PIANO REGOLATORE DEL
COMUNE DI ORSELINA



N O R M E D' A T T U A Z I O N E

Approvate dal C.d.S. il 6 aprile 2004 con
successive modifiche approvate fino al 22.8.2006

agosto 2006



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

INDICE

I.	NORME INTRODUTTIVE	1
Art. 1	Base legale, Legislazione applicabile	1
Art. 2	Obiettivi, effetti.....	1
Art. 3	Componenti	1
II.	NORME EDIFICATORIE GENERALI.....	2
A)	Prescrizioni d'edificazione.....	2
Art. 4	Definizioni	2
Art. 5	Aspetto estetico e inserimento	3
Art. 6	Distanze.....	4
Art. 7	Allineamenti e corpi sporgenti	5
Art. 8	Altezze.....	5
B)	Spazi esterni.....	6
Art. 10	Aree verdi	6
Art. 11	Terrapieni, muri di contenimento, scarpate, muri di cinta	6
Art. 12	Piccoli impianti di trasporto.....	7
C)	Misure promozionali.....	8
Art. 13	Piani di lottizzazione	8
Art. 14	Piano di quartiere PQ	8
Art. 15	Promozione della residenza primaria	9
D)	Aspetti particolari	10
Art. 16	Protezione dalle immissioni foniche	10
Art. 17	Energia	11
III.	PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	12
A)	Paesaggio.....	12
Art. 18	Edifici e impianti fuori zona edificabile	12
Art. 19	Zona forestale.....	17
Art. 20	Zona agricola.....	17
Art. 21	Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile	18
Art. 22	Zone di pericolo.....	18
Art. 23	Zone di protezione del paesaggio ZPP	18
Art. 24	Elementi naturali protetti EN.....	19



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

Art. 25	Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone.....	19
Art. 26	Protezione del verde	20
Art. 27	Punti panoramici.....	20
Art. 28	Beni culturali	21
Art. 29	Beni archeologici e zona d'interesse archeologico	22
Art. 30	Manutenzione dei terreni.....	22
B)	Zone	23
Art. 31	Tabella dei parametri edificatori di zona	23
Art. 32	Nucleo vecchio NV	24
Art. 33	Nucleo di tamponamento NT.....	25
Art. 34	Zone residenziali RUE/RE/RSI/RI	26
Art. 35	Zona alberghiera e case di cura ZAC	26
C)	Traffico.....	29
Art. 36	Posteggi.....	29
Art. 37	Accessi verso l'area pubblica	30
Art. 38	Strade private per autoveicoli, pavimentazioni.....	30
D)	Edifici e attrezzature d'interesse pubblico.....	31
Art. 39	Edifici e attrezzature d'interesse pubblico EAP	31
E)	Deroghe	32
Art. 40	Deroghe.....	32



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

ELENCO ABBREVIAZIONI

AP	Zona attrezzature pubbliche	NV	Nucleo vecchio
CBN	Commissione cantonale delle bellezze naturali	NT	Nucleo di tamponamento
DLBN	Decreto esecutivo sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio	OIF	Ordinanza contro l'inquinamento fonico
EAP	Zona edifici e attrezzature pubblici e privati d'interesse pubblico	PCi	Protezione civile
ED	Economie domestiche	PD	Piano direttore cantonale
EFZE	Edifici fuori zona edificabile	PGA	Piano generale dell'acquedotto
EP	Zona edifici pubblici	PGS	Piano generale di smaltimento
I.e.	Indice d'edificabilità	PP	Piano particolareggiato
I.o.	Indice d'occupazione	PQ	Piano di quartiere
I.s.	Indice di sfruttamento	PR	Piano regolatore
IST	Istituto di scienze della terra	RE	Residenziale estensiva
ISOS	Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere	RI	Residenziale intensiva
LA	Legge cantonale sull'abitazione	RLALPT	Regolamento di applicazione della LALPT
LAC	Legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero	RLE	Regolamento di applicazione della LE
LALPT	Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio	RP	Residenze primarie
LBC	Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali	RS	Residenze secondarie
LCFo	Legge cantonale sulle forestale	RSI	Residenziale semi-intensiva
LE	Legge edilizia cantonale	RUE	Residenziale unifamiliare estensiva
LFo	Legge forestale federale	SAC	Superfici d'avvicendamento colturale
LPA	Legge federale sulla protezione dell'ambiente	SE	Superficie edificata
LPN	Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio	SEN	Superficie edificabile netta
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio	SIA	Società Ingegneri e Architetti
LRPT	Legge cantonale sul raggruppamento e la permuta dei terreni	SP	Strada principale
Lstr	Legge cantonale sulle strade	SPU	Sezione pianificazione urbanistica
LTagr	Legge cantonale per la salvaguardia del territorio agricolo	SR	Strada di raccolta
		SS	Strada di servizio
		SUL	Superficie utile lorda
		TGM	Traffico giornaliero medio (veicolare)
		VSS	Società svizzera degli specialisti della strada
		ZA	Zona alberghiera
		ZCC	Zona case di cura
		ZP	Zona di pianificazione

Oss: alcune abbreviazioni trovano riferimento nel Rapporto di pianificazione accompagnante gli atti di PR, oppure sono in uso in materia di pianificazione del territorio; esse sono qui riportate per completezza d'informazione.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

I. NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 Base legale, Legislazione applicabile	<ol style="list-style-type: none">1. Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), della Legge cantonale di applicazione della LPT del 23 maggio 1990 (LALPT), dalla Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE) e dal relativo Regolamento d'applicazione (RLE). 2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LALPT, la LE ed il RLE unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.
Art. 2 Obiettivi, effetti	<ol style="list-style-type: none">1. Il PR mira a conferire un assetto razionale e equilibrato al territorio attraverso la definizione dei principi organizzativi e funzionali che regolano la crescita degli insediamenti e delle altre attività d'incidenza territoriale. Il PR ha lo scopo di provvedere principalmente:<ul style="list-style-type: none">- all'organizzazione razionale del territorio e allo sviluppo armonico del Comune, in funzione della promozione della qualità di vita della popolazione residente;- alla protezione dell'ambiente e di tutte le sue componenti;- alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni;- alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio in genere, delle componenti naturali e dei beni culturali in particolare;- alla promozione della vocazione turistica del Comune. 2. Il PR crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste. 3. Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio giurisdizionale del Comune.
Art. 3 Componenti	<p>Il PR si compone:</p> <ol style="list-style-type: none">a) di rappresentazioni grafiche, ossia:<ul style="list-style-type: none">- piano del paesaggio in scala 1:5'000- piano delle zone in scala 1:2'000- piano della rete viaria, degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico in scala 1:2'000- piano dei gradi di sensibilità in scala 1:5'000- piano indicativo dei servizi pubblici (infrastrutture tecnologiche) in scala 1:2'000b) delle norme d'attuazionec) del rapporto di pianificazione con programma di realizzazione degli atti dell'Inventario degli edifici fuori zona edificabile (EFZE)d) dell'Inventario degli edifici fuori zona edificabile (EFZE)



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

A) Prescrizioni d'edificazione

Art. 4 Definizioni	<ol style="list-style-type: none">1. <u>Definizioni contenute nella Legge edilizia</u> Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (I.s.), dell'indice di occupazione (I.o.), della superficie edificata (SE), della superficie edificabile del fondo (SEF), delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali valgono le norme della LE e del RLE. 2. <u>Indice di edificabilità (I.e.)</u> È il rapporto tra il volume lordo della costruzione, calcolato secondo le norme SIA no. 416 e la superficie edificabile del fondo (SEF). 3. <u>Molestia</u> Si distinguono aziende o attività non moleste, poco moleste, e moleste:<ul style="list-style-type: none">- non moleste: sono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.- poco moleste: sono quelle ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali emissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.- aziende o attività con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.Ogni azienda o attività deve rispettare i limiti stabiliti dalla LPA e rispettive ordinanze d'applicazione, in particolare i limiti dell'OIF stabiliti per la zona residenziale, artigianale e industriale. 4. <u>Costruzioni accessorie</u> Si definiscono quelle costruzioni al servizio di un edificio principale che:<ul style="list-style-type: none">- non siano destinate all'abitazione o al lavoro,- non superino ml 3.00 di altezza nel punto più alto e non occupino più di 12 mq di superficie.Sono pure considerati accessori :<ol style="list-style-type: none">a) autorimesse o posteggi coperti per un massimo di 2 autoveicoli (ca. mq 28)b) pergole coperte ma aperte almeno su due lati; la loro copertura può essere in tessile, vetro o verde.Su ogni fondo la superficie massima totale degli accessori non destinati a autorimesse o posteggi coperti è di 12 mq nelle zone di nucleo vecchio, rispettivamente di mq 20 nelle altre zone residenziali. Oltre le dimensioni indicate gli accessori vanno considerati quali edifici principali. Deroghe d'altezza possono essere concesse dal Municipio .
---	---



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

5. Costruzioni sotterranee
Si ritengono sotterranee le costruzioni che non sporgono su tre lati più di 50 cm dal terreno sistemato.
Oltre questa quota le costruzioni sporgenti sono considerate, a seconda della natura, principali o accessorie.
6. Linee d'edificazione
Si distinguono le seguenti linee d'edificazione:
 - linea d'arretramento
 - linea di costruzione
 - a) *Linea d'arretramento*
Essa costituisce il limite fino al quale è possibile costruire.
 - b) *Linea di costruzione*
Essa indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni e le ricostruzioni; su questa linea è pure ammessa l'edificazione in contiguità.
7. Riattamento
È il risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.
8. Trasformazione
È il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti.
9. Ricostruzione
È il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.
10. Ampliamento
È l'aumento della volumetria di un edificio esistente.

Art. 5

Aspetto estetico e inserimento

1. Il Municipio può prescrivere le necessarie misure di carattere estetico-architettonico al fine di assicurare un armonioso inserimento paesaggistico delle costruzioni.
Tetti piani o simili con pendenze fino al 7% sono ammessi a condizione che si inseriscano armoniosamente nel contesto edificato e che vengano adeguatamente arredati (arredo a verde e/o pavimentazione in duro). Altre forme di copertura e l'impiego di materiali dovranno essere autorizzati caso per caso.
 2. Non sono consentiti i seguenti interventi:
 - la formazione di posteggi aperti su tetti piani di costruzioni principali
 - la formazione di terrazze inserite in tetti a falde, se superano il 15% della superficie del tetto (misurata sul filo esterno delle pareti dell'edificio, escluso NV e NT).
-



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

- Art. 6**
- Distanze**
1. Distanza dall'area pubblica
Ove non sia regolamentata dalle linee d'edificazione definite nei piani di PR vale quanto segue:
 - 1.1. La distanza minima delle costruzioni *verso strade, percorsi e spazi pubblici* è di
 - ml 4.00 dalle strade principali SP o di raccolta SR (ciglio esterno compreso il marciapiede) e dalle piazze
 - ml 3.00 dalle strade di servizio SS e dai percorsi o sentieriE' ammessa una riduzione massima di 1.00 ml delle distanze minime sul lato a monte del fondo, ritenuto che ne corrisponda un'identica maggiorazione sul lato a valle.
Il Municipio può concedere deroghe nei nuclei e verso i percorsi o sentieri sulla base di valutazioni di ordine urbanistico effettuate caso per caso.
 - 1.2. Le distanze delle costruzioni (principali o accessorie) *verso i sedimi destinati ad edifici e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico* corrispondono a quelle prescritte per i confini privati (cpv. 2).
 - 1.3. Verso i *corsi d'acqua* la distanza di una costruzione dal ciglio esterno degli argini, rispettivamente dalla linea d'acqua degli alvei (in base alle indicazioni dell'Autorità cantonale) deve essere di almeno ml 6.00.
Eccezioni possono essere concesse di volta in volta dal Dipartimento del Territorio.
Modifica d'ufficio del CdS con ris. 1393 del 6.4.2004: questo cpv. dovrà essere completato tramite Variante di PR conformemente a quanto esposto nel cap. 4.1.3 della citata risoluzione relativo alle distanze delle zone di rispetto dei riali secondo le direttive pubblicate dall'UFAEG.
 2. Distanze dai confini privati per le costruzioni principali
 - 2.1. La distanza minima é stabilita nella "Tabella dei parametri edificatori di zona" (art. 31).
E' ammessa una riduzione massima di 1.00 ml delle distanze minime sul lato a monte del fondo, ritenuto che ne corrisponda un'identica maggiorazione sul lato a valle, a condizione che sia rispettata la doppia distanza da confine. Rispetto ad edifici preesistenti la distanza minima deve essere di ml 5.00.
 - 2.2. Salvo che nella zona RUE, è ammessa l'*edificazione in contiguità o a confine* a condizione che il proprietario del fondo contiguo si assuma la maggior distanza (in modo da garantire la distanza tra edifici) o l'obbligo di contiguità. L'accordo si ritiene concluso con la firma dell'estratto planimetrico allegato alla domanda di costruzione.
Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.
 - 2.3. Nel caso di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima del 1975, le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute purché rispettose dalla LAC e di tutte le altre disposizioni di PR.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

3. Distanze per costruzioni accessorie
Le costruzioni accessorie possono sorgere
 - a confine se senza aperture
 - a ml 1.50 dal confine negli altri casi o se si tratta di pergole
 - a ml 1.50 dall'edificio principale, ad eccezione delle pergole che possono essere contigue allo stesso.Verso l'area pubblica valgono le distanze specificate al cpv. 1.
4. Distanze per costruzioni sotterranee
Il Municipio stabilisce caso per caso le distanze in funzione delle esigenze tecniche d'urbanizzazione.
Di regola devono rispettare una distanza minima di
 - ml. 4.00 dalle strade principali e di raccolta,
 - ml. 1.50 dalle strade di servizio e
 - a confine su fondi privati.
5. Distanze per piscine
Le piscine all'aperto sporgenti fino ad un massimo di ml. 0.50 dal terreno sistemato dovranno mantenere una distanza da confine verso fondi privati di almeno ml 1.50.
Negli altri casi le piscine sono considerate come costruzioni principali.
Verso l'area pubblica valgono le distanze indicate al cpv.1.
6. Distanze dal bosco
Tutte le costruzioni devono distare almeno ml 10.00 dal limite del bosco. Deroche possono essere concesse solo in casi eccezionali dal Municipio, sentito il parere dell'Autorità forestale, fino ad un minimo di ml 6.00.

Art. 7 Allineamenti e corpi sporgenti	<ol style="list-style-type: none">1. Le facciate degli edifici dovranno essere di regola parallele all'asse delle strade se altri elementi urbanistici più rilevanti non ne giustificano l'eccezione; in presenza di diverse possibilità il Municipio decide.2. Corpi sporgenti (insegne, gronde, balconi, pensiline, logge ecc.) verso strade e piazze devono essere costruiti ad una altezza di almeno m 4.00 dal piano del marciapiede esistente o previsto, e la sporgenza è tollerata fino a 50 cm dal limite del campo stradale.3. Il Municipio ha la facoltà di deroga alle disposizioni del cpv. 2 nel caso in cui le sporgenze siano su percorsi pedonali, vicoli e viuzze e se le costruzioni di serramenti che si aprono sull'area pubblica (in particolare gelosie) è nell'interesse della salvaguardia dei valori architettonici e ambientali.
<hr/> Art. 8 Altezze	<ol style="list-style-type: none">1. <u>Altezza degli edifici</u> Le prescrizioni di zona specificano le altezze massime ammesse e ev. quelle minime richieste (vedasi Cap. B - "Tabella dei parametri edificatori di zona" art. 31). Sono concessi dei supplementi d'altezza per pendenze del terreno oltre il 10%, allorquando il terreno naturale viene modificato in modo irrilevante (ca. +/- 0.50 ml).



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

Ai fini della concessione del supplemento fa stato la pendenza media del terreno, ottenuta dividendo il dislivello fra il limite superiore e quello inferiore dell'area effettivamente occupata dall'edificio per la distanza che separa questi due limiti (proiezione orizzontale).

Vale:

- per pendenze $\geq 10\%$ un supplemento di ml 0.50,
- per pendenze $\geq 15\%$ un supplemento di ml 1.00,
- per pendenze $\geq 20\%$ un supplemento di ml 1.50,
- per pendenze $\geq 30\%$ un supplemento di ml 2.00.

2. Corpi tecnici sul tetto

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

- ml 5.00 per costruzioni residenziali o miste e
- ml 7.50 per costruzioni alberghiere, cliniche e case di cura.

La superficie dei corpi tecnici deve essere contenuta e raggruppata entro un massimo del 10% della superficie del piano tipo.

3. Pannelli solari

Sui tetti piani la loro sporgenza non può oltrepassare l'altezza dello stabile di ml 1.50. Su tetti inclinati vanno di regola integrati nelle falde del tetto.

Art. 9 Antenne

Articolo proposto dal Consiglio comunale e stralciato d'ufficio nell'ambito dell'apprazione del PR da parte del CdS con ris. 1393 del 6.4.2004.

B) Spazi esterni

Art. 10

Aree verdi

Le prescrizioni di zona stabiliscono le aree minime da arredare a verde. Sono computabili solo superfici di carattere unitario, esclusi quindi scorpori di terreno. Gli elementi grigliati a verde entrano nella misura del 50% nel computo delle aree verdi.

Art. 11

Terrapieni, muri di contenimento, scarpate, muri di cinta

1. Mediante i lavori di sistemazione esterna non possono essere alterate le caratteristiche morfologiche naturali del terreno; in tal senso non possono, in alcun caso, essere realizzati terrapieni di altezza superiore ai ml 1.50 rispetto al profilo del terreno originario e questo solo nella misura in cui è indispensabile per il ripristino di altimetrie coordinate con i fondi contigui.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

2. I muri di contenimento (di sostegno o di controriva), dove la situazione altimetrica del terreno lo richiedesse, possono avere un'altezza massima di ml 3.00 dal terreno sistemato; suddetti muri possono sorgere a confine fino ad un'altezza massima di ml 2.50; oltre questo livello devono rispettare le distanze da confine similmente agli edifici. Suddetti muri vanno eseguiti in calcestruzzo a vista o in pietra naturale.

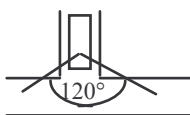
Oltre questa altezza la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche, inferriate o siepi a verde fino a un massimo di 1.00 ml. supplementare.

La pendenza del terreno sistemato fra due muri di contenimento deve essere $\leq 20\%$.

3. I muri di cinta potranno avere un'altezza massima di ml 1.00; oltre quest'altezza la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche, inferriate o siepi per un'altezza massima di ml 2.00 (compreso il muro di cinta).

Il Municipio può, con l'accordo dei confinanti, concedere deroghe fino ad un'altezza dei muri di ml 2.00.

4. In prossimità di accessi veicolari, i summenzionati manufatti e le siepi devono permettere una corretta visibilità verso e dalla strada e non possono pertanto superare a confine l'altezza di 80 cm; per altezze superiori gli stessi vanno arretrati nel rispetto di un angolo di visuale dal posto di guida atto ad assicurare la necessaria sicurezza (si fa riferimento allo schizzo a lato).



posto di guida:
a 2ml dall'incrocio,
misurato sulla mezzaria

5. Nella formazione di scarpate e di muri di sostegno o di cinta non è ammesso l'uso di elementi prefabbricati in legno, cassonetti in calcestruzzo tipo verduro o simili.

Eccezioni giustificate per motivi funzionali e in assenza di conflitti di tipo estetico, possono essere concesse caso per caso dal Municipio. Non è ammessa la formazione di muri o scarpate con blocchi di cava tipo scogliera.

6. Nel caso di pendenze del terreno superiori al 35% e per giustificati motivi tecnici e architettonici, il Municipio può concedere deroghe alle altezze dei muri di sostegno e delle scarpate verso fondi pubblici o strade se non si oppongono motivi d'interesse pubblico.

7. Tutte le prescrizioni summenzionate non si applicano per le zone di nucleo, in cui il Municipio decide caso per caso.

Art. 12

Piccoli impianti di trasporto

1. Sono considerati piccoli impianti di trasporto ascensori, piccole funicolari, montacarichi e impianti simili al servizio di uno o più edifici abitativi con la funzione di trasporto di persone e merci.
2. Queste infrastrutture vanno inserite nel territorio in modo armonioso e rispettoso dell'ambiente circostante. Il Municipio giudica caso per caso e si riserva la facoltà di richiedere tutto quanto necessario per una miglior valutazione del progetto (fotomontaggio, modellino, ecc.).



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

C) Misure promozionali

Art. 13	1.	In caso di lottizzazione di un fondo con tre o più parcelle o per una superficie superiore a 2'500 mq ca., quale premessa per una domanda di costruzione, deve essere approvato dal Municipio un piano urbanistico che preveda: a) la conformazione delle parcelle, la loro dimensione e le superfici; b) l'indicazione delle strade di lottizzazione, eventualmente quali proprietà coattive o parcelle a sé; la larghezza minima del campo stradale è regolata dall'art. 39; b) le linee di arretramento delle costruzioni verso le strade di lottizzazione e un piano indicativo degli insediamenti (planovolumetrico con l'indicazione dei servizi collettivi necessari e/o richiesti); c) una sufficiente piazza di giro se la strada è a fondo cieco e commisurati spazi per veicoli adibiti alle forniture e ai servizi comuni; d) la prevista rete di fognatura ed il punto d'immissione in quella comunale; e) la rete di distribuzione dell'acqua potabile; f) la rete elettrica e la posizione degli elementi illuminanti. Questo piano urbanistico diventa vincolante al momento dell'inizio dei lavori di edificazione del sedime lottizzato.
Piani di lottizzazione	2.	Una copia dei piani di lottizzazione deve essere trasmessa al Municipio per certificazione d'appartenenza alla zona edificabile prima dell'iscrizione a Registro Fondiario.
	3.	Il Municipio, in occasione della procedura di lottizzazione, segnala ai proprietari interessati il contenuto delle presenti prescrizioni pianificatorie; esso non si assumerà oneri conseguenti ad un'eventuale necessità di rilottizzazione conseguente al rispetto delle stesse.
Art. 14	1.	<u>Principi</u> Il piano di quartiere è un progetto unitario per l'utilizzazione edilizia di singoli comparti della zona edificabile del Comune con lo scopo di promuovere insediamenti architettonicamente armoniosi e compatti. Il piano di quartiere deve ottemperare i seguenti requisiti: a) inserimento delle costruzioni nel contesto urbano e nel paesaggio in modo armonioso, compatto e coordinato; b) conformazione qualitativa dei volumi e degli spazi non costruiti; c) disposizione razionale degli accessi veicolari, delle aree di posteggio nonché minimizzazione delle superfici veicolari esterne; almeno la metà dei posteggi devono essere interrati o integrati negli edifici; d) formazione di posteggi per visitatori, di piazze di carico e scarico per i servizi (traslochi, rifornimenti, ecc.), di un posto di raccolta dei rifiuti e ev. altri servizi collettivi (accessi ai trasporti pubblici, ecc.); e) minimizzazione delle immissioni foniche; f) ottimizzazione dei costi energetici dei complessi edilizi e dei costi di infrastrutturazione del comparto;
Piano di quartiere		
PQ		



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

g) presentazione di un programma d'attuazione, se è prevista una realizzazione a tappe.

2. Piano di quartiere obbligatorio e facoltativo

L'allestimento del Piano di quartiere è obbligatorio per fondi superiori a 4'000 mq (fa stato la situazione fondiaria al 1.1.2000). Questo obbligo non si applica ove l'intervento previsto (nuova costruzione o cambiamento di destinazione) concerne un volume o una SUL inferiore al 20 % rispetto all'edificazione esistente al momento dell'entrata in vigore del PR sul fondo.

Per le superfici di uno o più fondi fra 2'500 e 4000 mq ca. i proprietari possono ottenere l'applicazione delle prescrizioni valide per il piano di quartiere nel rispetto delle condizioni qualitative di cui al cpv. 1.

3. Requisiti e facilitazioni edificatorie

Ai progetti che ossequiano cumulativamente i principi del cpv. 1 vale quanto segue:

- per lo sfruttamento, le aree verdi e le altezze possono essere concessi i supplementi indicati nella "Tabella riassuntiva delle prescrizioni edificatorie per le zone" (cfr. Cap. III. B.);
in ogni caso va rispettato uno sfruttamento minimo corrispondente al 75% del massimo prescritto per le rispettive zone;
- supplementi d'altezza fino a 2.00 ml sono autorizzati limitatamente per i Piani di quartiere obbligatori (ZAC escluse) ove i bonus di sfruttamento concessi non possono essere convenientemente sfruttati, ciò su una superficie inferiore al 50% di quella del piano tipo;
- le distanze fra edifici all'interno del comparto del piano di quartiere possono essere definite liberamente per valorizzare gli aspetti formali del progetto unitario;
- in caso di più fondi è ammesso il computo comune dei parametri edificatori, come pure del numero dei posteggi; i relativi vincoli vanno iscritti nel Registro degli indici.

4. Modalità

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

La licenza vincola la realizzazione degli edifici secondo le premesse urbanistiche e formali del progetto approvato.

Art. 15

Promozione della residenza primaria

1. Localizzazione e tipo dei vincoli

Nelle zone NT, RI, RSI, RE e RUE almeno il 50% della SUL complessiva di nuove costruzioni abitative o di ampliamenti che comportano insediamenti di nuove unità d'abitazione deve essere destinata alla residenza primaria.

Il computo della SUL primaria minima delle costruzioni soggette a tale vincolo può essere effettuato in comune su più fondi vicini confinanti; il relativo travaso di sfruttamento va iscritto nel Registro indici.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

2. Definizione di residenza primaria
Un'abitazione è considerata residenza primaria quando un componente l'economia domestica utente (persona singola, coniuge o convivente, esclusi i figli agli studi), ha il proprio domicilio nel Comune.
3. Applicabilità
La norma al cpv. 1 si applica alle nuove costruzioni, nonché alle ricostruzioni, e agli ampliamenti con formazione di nuove unità abitative (locali principali con i relativi servizi). Le residenze secondarie esistenti possono essere conservate tali, quando non siano effettuate le predette operazioni.
Non sottostanno a questa norma quelle abitazioni aventi una superficie utile lorda inferiore a 40 mq, purché situate in costruzioni di tipo mono- o bifamiliare.
4. Deroghe
Il Municipio può accordare delle deroghe al cpv. 1 se:
 - a) il proprietario ha acquisito l'abitazione per via ereditaria;
 - b) il proprietario è attinente del Comune o vi ha vissuto ed è intenzionato a ritornare per risiedervi durevolmente;
 - c) il proprietario è stato domiciliato nel Comune durante almeno 10 anni;
 - d) il cambiamento della destinazione primaria è dovuto ad un trasferimento di domicilio per motivi di lavoro o familiari;
 - e) la conservazione delle residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo o in casi particolarmente gravosi e comprovati.Nei casi di cui ai pti b), c) e d) la vendita o l'affitto è possibile se il proprietario dimostra di aver offerto l'oggetto come residenza primaria a prezzo di mercato, sulla base di una perizia che documenti il suo valore venale.
5. Registro delle residenze e controllo
Il Municipio è incaricato dell'allestimento di un registro delle residenze come pure del controllo del rispetto delle presenti norme.
6. Sanzioni
Nei casi di mancato rispetto della presente normativa, il Municipio, riservato l'art. 46 LE, intima immediatamente al proprietario dello stabile il ripristino della situazione di diritto e alla scadenza di 30 giorni dall'intimazione, se non verrà nel frattempo ristabilito l'uso quale residenza primaria, ne revoca l'abitabilità.

D)

Aspetti particolari

Art. 16

Protezione dalle immissioni foniche

Nelle zone edificabili e per edifici esposti ai rumori devono essere osservate prescrizioni imposte dal diritto federale, in particolare le disposizioni dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15.12.86.

In particolare:



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

1. Alle singole zone d'utilizzazione sono attribuiti, conformemente agli art. 43 e 44 OIF, i gradi di sensibilità per la protezione dai rumori indicati sul Piano dei gradi di sensibilità (GS) in scala 1:5000.
2. Nelle zone con eccessive immissioni foniche si applicano i disposti di cui all'art. 31 OIF e in particolare le seguenti disposizioni:
 - a) La costruzione o la modifica sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore è autorizzata unicamente se i valori limite di immissione possono essere rispettati tramite misure costruttive o di sistemazione, oppure se la collocazione dei locali sensibili al rumore avviene sul lato opposto rispetto al rumore.
 - b) Nella domanda di costruzione il committente deve indicare:
 - il carico fonico esterno,
 - la destinazione dei locali
 - i materiali usati per le facciate e per le pareti di separazione dei locali sensibili al rumore,
 - il calcolo di verifica del rispetto delle esigenze minime secondo la Norma SIA 181 in materia d'isolamento acustico.
3. Discoteche e sale giochi non sono di regola ammesse, salvo nell'ambito delle esigenze della clientela propria in alloggio presso un esercizio alberghiero e se non si producono immissioni in contrasto con il grado di sensibilità attribuito alla zona.

Art. 17

Energia

1. Il fabbisogno energetico per il riscaldamento deve essere contenuto entro valori minimi nel rispetto delle raccomandazioni SIA 380/1.
In ogni caso l'indice energetico termico non può superare i valori prescritti dalle disposizioni cantonali vigenti.
 2. Nel caso di ristrutturazioni o ampliamenti di stabili esistenti il Municipio può concedere deroghe sulle distanze dai confini e tra edifici, sugli indici edificatori nella misura in cui l'eccedenza, mirante al rispetto dell'indice energetico termico prescritto al precedente cpv., è dovuta all'applicazione dell'isolazione termica; sono riservati i diritti dei terzi.
 3. La formazione di verande concepite in funzione di uno sfruttamento integrato dell'energia solare passiva, è al beneficio di un bonus sull'indice di sfruttamento fino ad un massimo del 10%. In caso di riattazione l'intervento deve costituire una completazione o una ristrutturazione adeguata della facciata.
 4. La posa di pannelli solari per la produzione energetica è ammessa su tutta la superficie del tetto a condizione che l'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica concorrano ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile.
-



III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A) Paesaggio

Art. 18 (articolo approvato dal CdS con risoluzione no. 941 del 25 febbraio 2003)

Edifici e impianti
fuori zona
edificabile

1. NUOVE EDIFICAZIONI E NUOVI IMPIANTI

Nuove edificazioni o impianti possono essere realizzati solo in conformità agli art. 22 cpv. 2 e 24 LPT ed alla legislazione cantonale d'applicazione, ciò ove l'intervento previsto non richieda la creazione di una zona edificabile specifica ai sensi della LPT.

2. EDIFICI ESISTENTI

2.1. Obiettivi

Gli interventi nel territorio comunale fuori delle zone edificabili definito dalla scheda 8.5 del PD "Paesaggio con edifici e impianti degni di protezione" devono mirare alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale.

Gli interventi attuabili dipendono dalla categoria cui è stato assegnato ciascun edificio e, per gli edifici meritevoli di conservazione, dalla loro appartenenza o meno ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del PD.

Fino alla messa in atto di tutte le misure previste dalla scheda 8.5 del Piano direttore cantonale, con le condizioni apportate dal Consiglio federale nella sua decisione di approvazione del 30 gennaio 2002, l'inventario e la classificazione degli edifici attribuiti rispettivamente alla categoria meritevole 1a e trasformato 3 non sanciscono il diritto a poter realizzare e mettere in atto gli interventi ammessi ai sensi dei seguenti articoli normativi che eccedono quelli conformi all'applicazione delle norme di diritto federale.

2.2. Categorie d'edifici e possibilità edificatorie

Gli edifici fuori zona edificabile sul territorio comunale sono assegnati in base al relativo Piano d'Inventario alle seguenti categorie:

- 1 Edifici meritevoli di conservazione
 - 1a edifici rustici meritevoli di conservazione finora prevalentemente utilizzati a scopo agricolo per i quali è potenzialmente ammessa la trasformazione (cambiamento di destinazione) se appartengono ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda di coordinamento 8.5 del Piano direttore cantonale
 - 1c oggetto culturale
 - 1d rustico agricolo
- 2 Edifici diroccati non ricostruibili
- 3 Edifici rustici già trasformati
- 4 Altri edifici rilevati



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

La tabella della valutazione fa stato quale documento che designa la categoria in cui ogni edificio è stato classificato. La classificazione non è valida a tempo indeterminato; essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione e che gli stessi appartengono ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda di coordinamento 8.5 del Piano direttore cantonale.

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

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

a) PRINCIPI D'INTERVENTO

Gli interventi di trasformazione, riattamento e manutenzione di questi edifici devono rispettare le caratteristiche dell'edilizia rurale tradizionale e la tipologia originaria dell'edificio, in particolare

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

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

La trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare ampliamenti o aggiunte, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 OPT). Una possibilità di 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, nel caso in cui l'edificio sarà posto sotto tutela poiché incluso in un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda di coordinamento 8.5 del piano direttore cantonale.

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



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

b) FACCIATE

Materiali:

i muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma e struttura originaria.

Finestre e prese luce in facciata:

di regola quelle originali vanno mantenute. Nuove aperture o modifiche, che dovranno avere dimensioni tradizionali sono ammesse solo se compatibili con le caratteristiche formali dell'edificio e delle sue facciate originarie oppure quando non sia assicurato il minimo indispensabile di ventilazione e d'illuminazione per la destinazione dell'edificio.

I serramenti esterni e la ante, da posare entro lo spessore di muro, devono essere in legno e di colore bruno scuro. Sono escluse le tapparelle e gli avvolgibili.

c) TETTO

Interventi sul tetto devono rispettare l'orientamento del colmo, la pendenza delle falde, la loro sporgenza e le quote originali. Di regola tetti in piode vanno mantenuti o ripristinati; sono ammesse le "piode 2000", altrimenti la tegola di cemento.

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

La posa esterna di antenne semplici o paraboliche sui singoli edifici non è ammessa. Strutture tecniche di questa natura sono ammesse se separate dalle costruzioni e in posizione visivamente poco percettibile.

Pannelli e antenne già installati sugli edifici (in facciata o sul tetto) sono da risistemare nel rispetto di questa prescrizione al momento della loro sostituzione.

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

Non è ammessa la ricostruzione di questi edifici.

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



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

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

- a) Sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche né dell'aspetto eterno né della destinazione) e di recupero di parti originali (ripristino delle caratteristiche dell'edilizia rurale tradizionale e relativa possibilità di fruizione dell'edificio) nello spirito e secondo le regole edificatorie del cpv. I..
Ove ciò non avviene è ammessa unicamente la manutenzione ordinaria dello stabile.
Sono ammessi interventi più complessi solo se finalizzati all'effettivo recupero dell'edificio originario.
- b) Le parti esterne dello stabile o ampliamenti non conformi alla tipologia originaria, vanno sistemate o eliminate di conseguenza in occasione di un qualsiasi intervento edificatorio.

IV. **Categoria 4 - Altri edifici**

Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett.a) e art. 24 LPT ed alla legislazione cantonale d'applicazione.

2.4. Sistemazione esterna

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

Nuove recinzioni delle proprietà non sono ammesse, se non limitatamente alla tutela degli orti.

Le cinte esistenti non conformi a queste prescrizioni vanno eliminate al momento di manutenzioni straordinarie o in caso di necessità di sostituzione.

La vegetazione deve limitarsi alle piante ornamentali di speci locali.

2.5. Manutenzione esterna

I proprietari devono mantenere le superfici di contorno degli edifici a prato evitando al bosco di invaderli; è richiesto almeno uno sfalcio annuale.

I manufatti esistenti come percorsi, scalinate, acciottolati e muretti di sostegno devono beneficiare di un'adeguata manutenzione. Inoltre la sistemazione del terreno circostante non deve modificare percorsi storici esistenti.

Non sono ammessi interventi di modifica della struttura e dell'andamento naturale del terreno, ma solo la sistemazione contenuta dello stato naturale del fondo.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

Al fine di tutelare l'integrità del paesaggio e della natura il Municipio provvede ai necessari interventi di manutenzione sostitutiva a carico dei proprietari nel caso che i fondi non vengono mantenuti adeguatamente.

2.6. Urbanizzazione

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

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

- definire il sistema di smaltimento (individuale o collettivo) delle acque residuali e valutare il rischio idrogeologico
- scegliere il sistema di approvvigionamento di acqua potabile (l'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda l'approvvigionamento).

2.7. Requisiti per la domanda di costruzione

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

La documentazione per la domanda di costruzione va inoltre corredata:

- dal rilievo fotografico completo dell'edificio e del sito documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione
- dai piani (piante, 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) dall'edificio esistente.

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

Qualora ci fossero elementi di pregio (monumenti storici particolari quali affreschi, graffiti, portali, ...) è d'obbligo la segnalazione al momento dell'inoltro della domanda di costruzione, al fine di salvaguardarne il mantenimento.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

Art. 19 Zona forestale	<ol style="list-style-type: none">1. La zona forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale vigente, e in particolare alla Legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991 (Lfo), alla Legge cantonale sulle foreste del 21 aprile 1998 (LCFo) e relative Ordinanze d'applicazione.2. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo, fatta eccezione per il margine della foresta a contatto con le zone edificabili, dove fanno stato i rilievi del limite dell'area boschiva (ris. n. 2298 del 20 maggio 1998), che ha valore vincolante ai sensi dell'art. 10 cpv. 2 LFo.3. In caso di dissodamento la superficie dissodata viene attribuita tramite regolare procedura pianificatoria alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato promosso.4. Se in seguito ad accertamento l'autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la zona edificabile a contatto con il bosco si estende o si riduce in conformità dell'accertamento, salvo diverse disposizioni dell'autorità di pianificazione (art. 4 LCFo).
<hr/> Art. 20 Zona agricola	<ol style="list-style-type: none">1. La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità e nell'interesse generale devono essere riservati all'utilizzazione agricola.2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola. Le eccezioni in conformità all'art. 24 della Legge Federale sulla Pianificazione del Territorio (LPT) e al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.3. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.4. I proprietari sono tenuti ad assicurare le qualità agricole dei propri fondi grazie ad un'adeguata gestione e manutenzione ricorrente degli stessi (coltivazione, falciatura, pulizia, ecc.); essi devono inoltre evitare l'inselvaticamento e l'imboschimento delle zone agricole delimitate dal PR. Il Comune interviene a titolo sostitutivo in caso d'inadempienza dei proprietari accollando loro gli oneri che ne conseguono.5. Il grado di sensibilità al rumore per la zona è il III.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

Art. 21 Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile	<ol style="list-style-type: none">1. Il comprensorio di protezione delle captazioni di acqua potabile stabilito dal piano approvato dal Consiglio di Stato è suddiviso nelle seguenti 3 zone rappresentate sul piano del paesaggio:<ul style="list-style-type: none">- zona 1 : zona di captazione- zona 2 : zona di stretta vigilanza- zona 3 : zona di protezione2. Le misure di protezione relative sono definite 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 nell'ottobre 1977 e rivedute nel 1982.
Art. 22 Zone di pericolo	<ol style="list-style-type: none">1. I piani riportano le zone che, in base ad accertamenti preliminari, risultano potenzialmente soggette a pericoli naturali, segnatamente a crolli di roccia, scivolamenti superficiali, instabilità delle sponde e straripamento.2. All'interno delle zone edificabili (Piano delle Zone) ogni intervento edilizio che interferisca con le zone di pericolo, ad esclusione dei semplici lavori di manutenzione, è subordinato alla presentazione di una perizia specialistica che ne comprovi la compatibilità con le esigenze della sicurezza sia rispetto agli aspetti geologici che idraulici e indichi, se necessario, le misure di protezione e/o gli accorgimenti tecnico-costruttivi più adeguati.3. All'interno delle zone di pericolo fuori zona edificabile qualsiasi intervento edilizio è soggetto al preavviso della competente autorità cantonale che può, all'occorrenza, richiedere una perizia specialistica atta a definire in dettaglio l'entità del pericolo e ad indicare le eventuali misure di protezione.
Art. 23 Zone di protezione del paesaggio ZPP	<ol style="list-style-type: none">1. Le zone di protezione del paesaggio comprendono aree di particolare valore paesaggistico. Ogni intervento deve dunque essere subordinato al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia presenti nel territorio protetto.2. Le zone di protezione del paesaggio comprendono aree di particolare valore paesaggistico. Si tratta di:<ul style="list-style-type: none">ZPP 1 la zona di protezione di TrigumoZPP 2 la zona di protezione di CortaccioZPP 3 la zona di protezione di San BernardoOgni intervento deve dunque essere subordinato al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia presenti nel territorio protetto.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

3. In particolare sono vietate:
 - l'eliminazione di elementi naturali o socioculturali caratteristici (siepi naturali, corsi d'acqua, muri a secco, ecc),
 - significative modifiche della morfologia del terreno,
 - la costruzione di nuovi elettrodotti.
4. L'ubicazione, l'aspetto e le dimensioni di eventuali interventi edili ai sensi dell'art. 24 LPT dovranno conformarsi alle finalità di protezione.
La domanda di costruzione dovrà pertanto essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato contenente indicazioni riguardanti tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni, eccetera.

Art. 24 1. Sono considerati elementi naturali protetti (EN) i seguenti beni e/o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico indicati nel Piano del paesaggio:

Elementi naturali protetti

EN

- EN 1 i corsi d'acqua, le acque stagnanti e le loro rive naturali e la loro vegetazione ripuale
 - EN 2 i muri a secco
 - EN 3 le stazioni di specie rare
 - EN 4 i gruppi di alberi
 - EN 5 gli alberi singoli
 - EN 6 i frutteti
- inoltre le aree agricole definite "aperte da recuperare"

2. In generale, è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche e/o l'equilibrio biologico presente.
3. Il Municipio sorveglia la condizione degli elementi naturali protetti e provvede ad organizzare eventuali interventi sostitutivi di gestione qualora i proprietari non provvedessero in modo confacente alla loro manutenzione. Il Cantone assume gli oneri per la protezione e manutenzione di questi biotopi ai sensi dell'art. 18d) LPN.
4. Il Municipio, d'intesa con l'Autorità Cantonale competente, può concedere delle deroghe al cpv. 2 prescrivendo adeguate misure compensative.
Le deroghe sono in particolare autorizzate quando la presenza in zona edificabile di elementi naturali protetti rende eccessivamente onerosa o impossibile l'edificazione del fondo.

Art. 25 1. I siti e i paesaggi pittoreschi e i punti di vista protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano stabilito dal Consiglio di Stato e sono indicati nel piano del paesaggio, componente del PR.

Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

2. Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e da salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale (come all'art. 5 del "Regolamento d'applicazione del decreto legislativo sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio" - RBN del 22 gennaio 1974.

Art. 26 Protezione del verde	Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi di un certo pregio che concorrono a formare la bellezza e la caratteristica del paesaggio; gli stessi sono segnalati dal Piano del paesaggio in conformità all'art. 29 cpv. 2 d) LALPT. Il loro taglio é soggetto ad autorizzazione comunale
<hr/>	
Art. 27 Punti panoramici	<ol style="list-style-type: none">1. Al fine di valorizzare o mantenere punti panoramici segnalati dal piano del paesaggio, il Municipio può imporre l'ubicazione e la dimensione di un edificio, nonché la conformazione della sistemazione esterna (alberature, siepi, ecc.), come pure può concedere deroghe per la formazione di corpi tecnici e accessi. Di regola ogni intervento edilizio non potrà superare la quota della strada o del filo della scarpata sui quali è fissato il punto panoramico.2. I seguenti luoghi sono dichiarati punto panoramico:<ol style="list-style-type: none">1 - belvedere Clinica S. Croce part. no 250 (quota 419.70 m.s.m.)2 - belvedere in Via Patocchi, di fronte al Condominio Cà del Sol, a confine con i particellari no. 638 e 626 (quota 464.43 m.s.m.)3 - marciapiede lungo la Via Santuario, a confine con i part. 1138, 466, 462, 461, 924 e 1252 (quota 386.00 m.s.m.)4 - giardino-belvedere part. 538, dietro il posteggio in Piazza di Rocco (quota 549.50 m.s.m.)5 - davanti al posteggio in Via Eco, lungo il confine con il part. no. 204 (quota 489.70 m.s.m.)6 - belvedere presso la Chiesa di Orselina, sul part. no. 89 (quota 453.65 m.s.m.)7 - anfiteatro al parco di Orselina, part. no. 241 (quota 397.00 m.s.m.)8 - giardino in Via Consiglio Mezzano, sul part. No. 425 (quota 319.50 m.s.m.)9 - belvedere in Via Patocchi, sul part. no. 655 (quota 463.20 m.s.m.)10 - belvedere in Via Patocchi, sul part. no. 1095 (quota 469.83 m.s.m.)



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

-
- Art. 28**
- Beni culturali**
1. Sono considerati beni culturali d'importanza cantonale ai sensi della legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:
BC1 Complesso del Santuario della Madonna del Sasso (chiesa della Madonna del Sasso, sagrato, convento, strada originaria del Sacro Monte con tabernacoli e cappelle, strada della Via Crucis con le cappelle, fontana delle stigmate di San Francesco, croce cimiteriale nel giardino del convento).
 2. I beni culturali d'importanza comunale sono:
 - a) segnalati sul piano del paesaggio:
BC2 Chiesa di San Bernardo, mapp. 101p
BC3 Oratorio di San Bernardo, mapp. 1019
BC11 Cappella in vicolo Lorio, mapp. 404
BC12 Cappella nella scalinata della Salute, mapp. 330
BC13 Cappella in via Caselle, mapp. 235
BC14 Cappella Vanoni in via Patocchi, mapp. 1372
BC15 Cappella Nicora sentiero Cà di Biss, mapp. 7
BC16 Cappella dal Salt sulla mulattiera per S. Bernardo, mapp. 582
BC17 Cappella Passal sulla mulattiera per S. Bernardo, mapp. 913
BC18 Cappella Buetti sulla mulattiera per S. Bernardo, mapp. 913
BC19 Cappelletta in zona "Tetti di mezzo", mapp. 1172
BC20 Cappella Sassalto in zona "Cardona", mapp. 912
BC31 Cascina originale in zona "Tetti di mezzo", mapp. 973
BC32 Cascinello in zona "Tetti di mezzo", mapp. 849
BC41 Fontana alle "Grotte", mapp. 112
BC42 Fontana in zona Tetti di fondo, mapp.903
BC43 Fontana in zona Tetti di fondo, mapp.882
BC44 Fontana in zona Tetti di mezzo, mapp.1296
BC45 Fontana in zona Tetti di mezzo, mapp.883
BC46 Fontana in zona Buitt, mapp.1148
BC47 Fontana all'Oratorio di S.Bernardo, mapp.1019
BC48 Fontana in zona al Noce, mapp.1148
BC49 Fontana in zona Cortaccio di sotto, mapp.814
e Mulattiera di S. Bernardo
 3. Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità dei citati beni o ostacolarne la vista.
Restano riservati i disposti della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.
 4. Perimetri di rispetto
A tutela del seguente bene culturale d'interesse cantonale è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali: "area attorno al santuario, al convento e alle due strade del sasso".
Entro questi perimetri non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione dei beni culturali. Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nei perimetri di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.
-



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

Art. 29 Beni archeologici e zona d'interesse archeologico	<ol style="list-style-type: none">1. I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 1-3).2. Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC 1997 art. 15, cap. 1). Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC 1997 art. 15, cap. 2).3. Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC 1997 art. 15 cap. 3).4. La <u>zona d'interesse archeologico</u>, denominata San Biagio, è protetta dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone d'interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico". L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.
Art. 30 Manutenzione dei terreni	<ol style="list-style-type: none">1. E' vietato il deposito di materiali di qualsiasi natura su fondi aperti alla vista del pubblico.2. Per i terreni non edificati inseriti nelle aree previste come edificabili dal piano regolatore, il proprietario dovrà procedere alla relativa manutenzione almeno una volta all'anno.3. In caso di inadempienza il Municipio può intervenire provvedendo alla manutenzione del fondo e addebitando la spesa al proprietario.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

B) Zone

Art. 31 Tabella dei parametri edificatori di zona

Valgono le seguenti prescrizioni edificatorie, salvo per le zone NV, NT e EAP soggette alle prescrizioni particolari previste dai rispettivi articoli:

Zone		RUE	RE	RSI	RI	ZAC
Altezze*	max. gronda	7.50	7.50	9.50	12.00	art. 35
	supplemento max. al colmo	+2.50	+2.50	+2.00	+2.00	art. 35
	max. per tetti piani	8.00	8.00	10.00	12.50	art. 35
* supplementi per le zone residenziali: vedasi art. 8						
Indice di sfruttamento	I.s.	0.3	0.45	0.7	0.9	art. 35
Indice di edificabilità	I.e.	--	--	--	--	art. 35
Pendenza tetti a falde min-max		30-40%	30-45%	--	--	--
Distanza minima dai confini		3.00	3.00	4.50	6.00	6.00
Distanza minima dalle strade		Valgono le linee d'arretramento indicate negli elaborati grafici di PR e l'art. 6 "Distanze"				
Area verde minima		40%	30%	30%	25%	40%
Piani di quartiere	bonus I.s.	+0.05	+0.1	+0.15	+0.2	--
	area verde minima	50%	40%	40%	30%	--

In tutte le zone residenziali non è ammessa la formazione di aree di deposito all'aperto, salvo cumuli di composto domestico per una superficie massima di ca. 2 mq.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

Art. 32	1.	Nei limiti delle aree definite "nucleo vecchio" sono comprese le parti di tessuto urbano che, per la presenza di parti edilizie risalenti al passato e per le caratteristiche ambientali, sono riconoscibili come facenti parte del nucleo abitativo che costituisce l'insediamento originario di Orselina.
Nucleo vecchio		
NV	2.	Sono ammessi: a) Gli interventi di riattamento degli edifici con elementi di valore storico o ambientale a condizione che vengano rispettati il carattere architettonico, la volumetria e le altezze dei singoli corpi di fabbrica. Dovranno in particolare essere mantenute, ripristinate e valorizzate le caratteristiche delle facciate (aperture, balconi, loggiati). Deve inoltre essere mantenuta o riproposta la forma originaria del tetto. Per la copertura dovranno essere utilizzati le beole oppure le tegole di colore rosso. b) La trasformazione, la demolizione e ricostruzione degli edifici funzionalmente non abitabili o completamente sprovvisti di elementi di valore storico e/o ambientale. Sulle singole possibilità di trasformazione, di demolizione e ricostruzione, il Municipio deciderà caso per caso. Le nuove volumetrie dovranno rispettare di regola gli allineamenti originari e le contiguità esistenti lungo le contrade e dovranno completare convenientemente il tessuto urbano. Elementi costruttivi d'impronta moderna sono giudicati caso per caso; in stabili tradizionali gli stessi possono essere ammessi se necessari per assicurare un'adeguata abitabilità dello stabile e se contribuiscono a valorizzare l'edificio; l'istante è tenuto a richiedere un parere consultivo alla CBN. L'altezza dovrà essere commisurata a quella degli edifici adiacenti. I tetti esistenti oggetto di modifica o ricostruzione vanno quotati dal geometra ufficiale; nel caso di modifica vanno pure rilevate le quote alla gronda e al colmo dei tetti vicini. I tetti dovranno essere a falde; la pendenza dovrà adeguarsi a quella dei tetti vicini, ma non essere inferiore al 50%; per la copertura sono ammesse quelle stabilite al cpv. a). Nella composizione delle facciate si dovrà tenere conto del rapporto di pieni e vuoti che caratterizzano l'espressione architettonica dello spazio circostante; ciò vale anche per la scelta dei materiali da utilizzare nonché dei tinteggi esterni. I relativi campioni di materiali di finitura delle facciate, colorati e non, devono essere sottoposti tempestivamente dall'istante all'approvazione del Municipio, in ogni caso prima dell'esecuzione.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

- c) Nel caso di edifici prospicienti separati da area pubblica non si applica la distanza fra edifici. Per il resto le distanze da rispettare sono:
- da un fondo aperto: a confine o a ml 1.50 senza aperture, rispettivamente a ml 2.00 con aperture
 - verso un edificio senza aperture: in contiguità o a ml 3.00
 - verso un edificio con aperture: ml 4.00
- Il Municipio può imporre caso per caso distanze maggiori per un miglior inserimento della costruzione nel tessuto urbano.
- d) La costruzione di posteggi non deve alterare le caratteristiche tipologiche e ambientali del tessuto edilizio.
Per il calcolo del fabbisogno e dei contributi sostitutivi fa stato l'art. 37 "Posteggi".
- e) Nuove costruzioni, nelle aree libere di contorno alle parti edilizie originarie sono ammesse solo se esse costituiscono una completazione organica dell'edificazione esistente sullo stesso sedime.
Per le nuove volumetrie valgono le disposizioni alla lettera b) e c);
- f) All'aperto non sono ammesse aree di deposito.
3. Il Municipio può imporre determinate soluzioni plano-volumetriche e di sistemazione degli spazi esterni privati (incluse le zone di circolazione veicolare e pedonale) ai fini di una valorizzazione dello spazio pubblico di riferimento.

Art. 33	1.	Nei limiti delle aree definite "nucleo di tamponamento" sono comprese le aree di contorno alle parti edilizie originarie la cui edificazione deve essere intesa come completazione della trama urbana del nucleo.
Nucleo di tamponamento		
NT	2.	Per l'altezza alle gronde, la composizione delle facciate, la scelta dei materiali e dei tinteggi e la formazioni di posteggi, si rimanda all'articolo 32 cpv 2 lett. b). Sono ammesse edificazioni in contiguità. Le distanze da rispettare sono: <ul style="list-style-type: none">- verso strade di raccolta (SR) o strade di servizio (SS), percorsi o sentieri: sul prolungamento degli allineamenti delle contrade originarie oppure, se non fosse dato il caso, a confine o a ml. 3.00- da un fondo aperto: a confine senza aperture o ml. 3.00 con aperture. La distanza dagli edifici esistenti dovrà di regola essere di ml. 4.00. Eccezioni nel rispetto della LAC potranno essere concesse o imposte dal Municipio ove ciò comporti una coerente completazione del comparto in oggetto.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

3. L'indice di sfruttamento non dovrà di regola superare il valore di 1.0. Il Municipio può assegnare la volumetria in sostituzione del parametro dell'I.s. quando un nuovo edificio deve adempiere a esigenze urbanistiche particolari oppure a seguito di inadeguate dimensioni e superfici delle relative parcelle.
4. La sistemazione degli spazi esterni privati (incluse le zone di circolazione veicolare e pedonale) devono mirare ad una valorizzazione dello spazio pubblico di riferimento.

Art. 34 Zone residenziali RUE/RE/RSI/RI	<ol style="list-style-type: none">1. Sono definite le seguenti zone residenziali: RUE zona residenziale unifamiliare estensiva RE zona residenziale estensiva RSI zona residenziale semi-intensiva RI zona residenziale intensiva2. Nella zona RUE sono ammesse costruzioni singole a carattere esclusivamente residenziale. Oltre all'abitazione principale è ammesso l'inserimento di un secondo appartamento; nei casi di trasformazione di edifici non si applica questa limitazione. L'edificazione in contiguità non è ammessa. È ammesso l'inserimento di piccole attività non moleste, purché non in contrasto con la vocazione residenziale della zona.3. Nella zona RE sono ammesse costruzioni con più appartamenti, di abitazioni singole o a schiera con edificazioni in contiguità a due a due fino ad un ingombro massimo della costruzione di 30 ml; nell'ambito dei Piani di Quartiere sono ammesse edificazioni in contiguità con più unità abitative (senza limitazioni del numero di edifici accostati). E' ammesso l'inserimento di piccole attività non moleste, purché non in contrasto con la vocazione residenziale della zona.4. Nelle zone RSI e RI sono ammesse costruzioni con più appartamenti destinati prevalentemente alla residenza, con possibilità d'inserimento di contenuti commerciali, amministrativi o di servizio, purché compatibili con la funzione residenziale.
Art. 35 Zona alberghiera e case di cura ZAC	<ol style="list-style-type: none">1. Sono ammesse costruzioni di alberghi, pensioni, case di cura. Strutture di carattere ospedaliero o paraospedaliero e conventi esistenti possono essere mantenuti e ampliati. Nuove strutture ospedaliere o paraospedaliere possono essere insediate ex-novo solo se previste dalla Pianificazione ospedaliera cantonale e se non comportano, a giudizio del Municipio, pregiudizi per lo sviluppo turistico-residenziale del Comune. Sono pure ammesse residenze, per le quali si applicano le prescrizioni del cpv. 3.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

2. In complemento all'art. 31, valgono le seguenti prescrizioni edificatorie per i singoli settori indicati dal Piano delle zone:

modalità di computo delle altezze massime:

- a) sono definite alla gronda o al parapetto per tetti piani; al colmo con un supplemento di ml 2.00; inoltre ai sensi dell'art. 8 cpv. 1 si applicano i supplementi per pendenza del terreno.
- b) in presenza di quote definite in m s.M. non è applicabile il supplemento dell'art. 8. cpv. 1.

ZAC 1

- Indice di edificabilità massimo I.e. = 4.5 e l'indice di sfruttamento massimo I.s. = 1.1
- Altezza massima:
 - o mapp. 471 e 479
 - entro la fascia di 30 ml rispetto al ciglio della strada cantonale vale la quota massima di 405.50 m s.M.;
 - nella restante fascia sottostante l'altezza massima è quella della zona RSI;
 - o mapp. 433 e 427
 - entro la fascia di 30 ml rispetto al ciglio della strada cantonale vale la quota massima di 395.20 m s.M.;
 - nella restante fascia sottostante l'altezza massima è quella della zona RSI.
- Prescrizione speciale per i mapp. 480 e 482: sono ammesse unicamente strutture leggere provvisorie di carattere stagionale e costruzioni di servizio per un volume massimo di 100 mc (da computare nel calcolo dell'I.s. e I.e. complessivi).

ZAC 2

- Indice di edificabilità massimo I.e. = 4.5 e indice di sfruttamento massimo I.s. = 1.1
- Altezza massima:
 - o mapp. 942, 312 e 1159: quota massima 388.80 m.s.M.;
 - o mapp. 300 e 1022 : valgono le altezze massime della zona RE.
- Prescrizione speciale: l'edificazione di un futuro nuovo corpo principale deve rispettare quale linea d'arretramento il prolungamento rettilineo della facciata dello stabile principale esistente al mapp. 942.

ZAC 3

- Indice di edificabilità massimo I.e. = 3.5 e l'indice di sfruttamento massimo I.s. = 0.85
- Altezza massima:
 - o sul sub A del mapp. 252 vale la quota massima di 435.00 m s.M.;
 - o sulla parte restante del fondo l'altezza massima è quella della zona RSI.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

ZAC 4

- Indice di edificabilità massimo I.e. = 3.5 e l'indice di sfruttamento massimo I.s. = 0.85
- Altezza massima:
 - o mapp. 222: la quota massima di 447.70 m s.M. vale in caso di:
 - mantenimento o trasformazione e
 - ampliamento lineare lungo il filo della facciata a valle dell'edificio principale (sub A);negli altri casi vale l'altezza massima di ml 14.00 e va rispettata una distanza minima dai confini privati di ml 10.00.
E' infine lasciata libera scelta di attenersi alle prescrizioni d'altezza e di distanza della zona RSI;
 - o mapp. 220 e 221: oltre i ml 10.00 dal limite stradale è concessa un'edificazione con quota massima di 428.00 m s.M.; oltre l'altezza degli edifici stabilita per la zona RSI, per ogni metro o frazione eccedente di maggior altezza si applica un supplemento sulle distanze da confine corrispondente a ml 0.50;
 - o negli altri casi valgono le altezze stabilite per la zona RSI;
 - o mapp. 1171 e 1202: valgono le altezze massime della zona RSI.

ZAC 5

- Indice di edificabilità massimo I.e. = 2.5 e l'indice di sfruttamento massimo I.s. = 0.55
- Altezza massima = 10.00 ml

3. Per costruzioni di carattere parzialmente o totalmente residenziale, valgono le seguenti prescrizioni di zona e quelle ad esse connesse:
 - ZAC 1: prescrizioni zona RI, salvo per le quote in m s.M.
definite nella fascia avente profondità di 30 ml
 - ZAC 2 : prescrizioni zona RI
 - ZAC 3 e 4 : prescrizioni zona RSI
 - ZAC 5 : prescrizioni zona RE
 4. Nel caso di conversione parziale o totale di alberghi in edifici residenziali, devono essere rispettati i parametri edificatori specificati al cpv. 3. La parte di I.s. e di SUL che supera i limiti di zona deve essere destinata a residenza primaria in aumento alla quota primaria prevista dall'art. 15.
 5. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:
sono ammessi tetti piani o simili (considerati tali con pendenze fino al 7% sono ammessi a condizione che vengano adeguatamente arredati (arredo a verde e/o pavimentazione in duro)
-



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

C) Traffico

-
- Art. 36**
- Posteggi**
1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, riattazioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, é obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS-SNV (Unione dei professionisti svizzeri della strada - Associazione svizzera di normalizzazione).
 2. In particolare:
 - a) per abitazioni: 1 posto auto ogni 100 mq di SUL o frazione eccedente ca. 25 mq, comunque almeno 1 posto auto per appartamento;
 - b) per uffici e laboratori: 1 posto auto ogni 40 mq di SUL complessiva;
 - c) per negozi: 1 posto auto ogni 30 mq di SUL complessiva;
 - d) per ristoranti, caffè, bar e simili: 1 posto auto ogni 10 mq di SUL (computata su tutto l'esercizio);
 - e) per alberghi 1 posto auto ogni 3 letti e 1 posto supplementare ogni 2-3 addetti; inoltre 1 posteggio per bus per alberghi con più di 50 letti.

Se edifici e impianti sono usati per diversi scopi, il computo viene fatto separatamente per ogni tipo d'uso; se l'uso non è contemporaneo è concessa una congrua riduzione.

Il numero dei posteggi necessari per utilizzazioni qui non specificate (come scuole, infrastrutture sportive e turistiche, ospedali e case di cura centri commerciali e culturali) è stabilito secondo le norme VSS.
 3. Deroche o eccezioni possono essere concesse o imposte dal Municipio quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile o fosse in contrasto con gli obiettivi del PR. In questi casi è fatto obbligo ai proprietari di pagare un contributo di fr. 5'000.- indicizzato (base: indice nazionale dei prezzi al consumo ottobre 2000).
 4. E' permessa la formazione fino ad un massimo di 2 posteggi aperti verso la strada ad una distanza minima di 2 ml oppure di ml 1.00 in presenza di un adeguato marciapiede. Parcheggio con oltre 2 posti auto devono essere ubicati all'interno della proprietà (non aperti direttamente sul marciapiedi o sulla strada).

Il 60 % dei posteggi devono essere interrati per stabili con più di 9 appartamenti.
 5. I posteggi devono essere comodamente accessibili e utilizzabili e non devono, per la loro ubicazione e l'accesso, intralciare il traffico veicolare, ciclabile e pedonale su tutte le strade.

Le rampe a parcheggi o a autorimesse dovranno avere una pendenza massima del 5 % per una profondità dei primi 5.00 ml dalla strada.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

6. La distanza minima delle autorimesse dalle strade (sul fronte dell'entrata) è di ml. 5.50.
Per posteggi aperti ma coperti detta distanza deve essere di ml. 4.00.
Lungo le strade di raccolta (SR) e di servizio (SS) gli accessi a autorimesse o a strutture di sbarramento possono sorgere sul ciglio stradale (incluso ogni ingombro costruttivo) se le chiusure sono dotate di un dispositivo automatico d'apertura telecomandabile a distanza e se l'accessibilità è esente da intralcio o pericolo per gli altri utenti.

Art. 37

Accessi verso l'area pubblica

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

- a) per una profondità di almeno ml 5.00 dalla proprietà pubblica l'accesso deve essere pavimentato, con una pendenza massima del 5%;
- b) i raccordi laterali devono avere un raggio minimo di ml 2.00 con il filo esterno del marciapiede e di ml 4.00 con il filo esterno del campo stradale (strade comunali e private);
- c) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una visibilità che garantisca la sicurezza di terze persone;
- d) gli accessi veicolari e pedonali in pendio verso una strada prevista dal PR devono essere dotati di adeguati pozzetti di raccolta delle acque piovane (muniti di griglia di scolo) al fine di evitare che queste ultime confluiscano sulle superfici di circolazione pubblica;
- e) la formazione di accessi privati per autoveicoli in corrispondenza di strade o marciapiedi pubblici soggiace all'approvazione del Municipio sulle strade comunali, del Consiglio di Stato sul quelle cantonali.

Art. 38

Strade private per autoveicoli, pavimentazioni

1. La formazione di strade private è possibile dopo l'approvazione preventiva del Municipio che avrà la facoltà di correggere l'imbocco, il tracciato e le sezioni in modo che la strada si inserisca convenientemente nello schema della rete viaria comunale.
2. Nelle zone edificabili il calibro delle strade di servizio a 3 e più fondi o per superfici superiori a 2000 mq deve misurare almeno ml 3.50. Il Municipio può prescrivere un calibro minimo di ml 4.20 in presenza di oltre 10 unità abitative o in altri casi equiparabili; in questi casi gli edifici devono rispettare una distanza di 3 ml dalla strada privata.
La pendenza media deve essere inferiore all'8%, quella massima non superiore al 12%.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

3. Se la strada è a fondo cieco e serve più di tre parcelle oppure superfici oltre i 2000 mq ca. deve essere prevista una sufficiente piazza di giro (circolare con diametro minimo di ml 12 oppure in altra forma con riferimento ai rispettivi parametri VSS).
4. Devono in ogni caso essere rispettate le indicazioni del piano viario.
5. La pavimentazione di strade, piazzali, percorsi pedonali e simili deve essere eseguita in modo da evitare la formazione di polvere; l'evacuazione delle acque piovane deve essere assicurata tramite adeguate misure di deflusso nel sottosuolo, in quanto tecnicamente possibile, altrimenti a titolo complementare o sostitutivo mediante adeguata canalizzazione e relativi pozzetti stradali.

D) Edifici e attrezzature d'interesse pubblico

-
- | | |
|--|--|
| Art. 39
Edifici e attrezzature d'interesse pubblico
EAP | <ol style="list-style-type: none">1. Per attrezzature a carattere pubblico o di interesse pubblico si intendono:<ul style="list-style-type: none">- gli edifici pubblici (scuole pubbliche o private d'interesse pubblico, chiese, amministrazione comunale, ecc.)- le attrezzature pubbliche (campi da gioco, attrezzature sportive, cimiteri, discariche, piazza di compostaggio, ecc.)Gli edifici e le attrezzature pubbliche sono specificate nel piano relativo.2. Per quanto concerne le norme edilizie il Municipio stabilirà le modalità d'intervento tenuto conto delle disposizioni particolari di ogni tipo di edificio o attrezzatura.<p>Le distanze degli edifici dai confini privati, ove non siano già stabilite da linee d'edificazione, sono di ml 4.00 fino ad un'altezza massima degli edifici di ml 12.00 (al colmo o alla gronda); oltre questa altezza vale il principio di una distanza minima corrispondente alla metà dell'altezza massima dell'edificio.</p><p>Per gli oggetti EP 1, 2, 3 e 4 vale inoltre il seguente l.e. max = 3.0 mc/mq (riferito ai volumi fuori terra)</p><p>L'oggetto EPp 24, in caso di interventi e modifiche che comportano una maggiorazione delle volumetrie oltre il 10% dell'esistente, è soggetto all'elaborazione di un Piano particolareggiato.</p>3. Il grado di sensibilità al rumore per le zone EAP è il II. |
|--|--|
-



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ORSELINA

E) Deroghe

Art. 40	1.	Oltre ai casi specificati nelle presenti normative, il Municipio può concedere deroghe alle presenti disposizioni.
Deroghe	2.	La concessione di deroghe è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni: - esistenza di una situazione eccezionale - rispetto delle finalità e dello spirito del PR, - rispetto dell'interesse pubblico e - rispetto di altri interessi preponderanti (vicini).
	3.	La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente al momento della concessione della licenza edilizia.

1. stesura marzo-giugno 1999
2. stesura gennaio-novembre 2000
3. aggiornamento: 23.01.2001
4. aggiornamento: 12.02.2001
5. aggiornamento: 22.02.2001
6. aggiornamento: 10.9.2001
7. aggiornamento: 29.10.2001
8. aggiornamento : 12.02.2002
9. aggiornamento: 25.11.2005
10. aggiornamento: ottobre.2006

NORME D'ATTUAZIONE DEL PR

adottate dal Consiglio Comunale il 3 giugno 2002
in base al MM n. 1/2002 del 24 aprile 2002

approvate dal Consiglio di Stato con ris. no. 1393 del 6 aprile 2004
(approvazione art. 18 NAPR con Inventario EFZE: CdS ris. 941 del 25 febbraio 2003)

SUCCESSIVE MODIFICHE :	1. modifica	2. modifica	3. modifica
	Variante ZAC 1	Rettifica modifica d'ufficio art. 14 NAPR (ad ris. CdS 6.4.06)	
adottate dal Consiglio Comunale il	6.12.2004	--
approvate dal Consiglio di Stato il	24.5.2005	22.8.2006
con risoluzione	no. 2541	no. 3852	
Ricorsi al TPT evasi il	28.10.2005		

Queste NAPR sostituiscono quelle approvate dal CdS il 6 aprile 1982 con ris. no. 1947

consulenza interdisciplinare

pianificazione territoriale, ambientale ed economico-finanziaria, problemi di gestione degli enti pubblici
Via Centrale 13 tel. +41 (091) 825 31 07 fax 825 33 61 Via Stazione tel. +41 (091) 869 20 90 fax 869 20 40
CH - 6500 BELLINZONA CH - 6780 AIROLO
E-mail: publiplan@bluewin.ch