

---

PIANO REGOLATORE COMUNALE  
COMUNE DI TENERO-CONTRA



NORME D'ATTUAZIONE

Edizione marzo 2004

NAPR adottate dal CC il 22.4.1996 - 29.09.1997 - 17.11.2003

**publiplan**  
studio di pianificazione sa



<b>I.</b>	<b>NORME INTRODUTTIVE .....</b>	<b>1</b>
Art. 1	Base legale, legislazione applicabile .....	1
Art. 2	Comprensorio .....	1
Art. 3	Componenti .....	1
Art. 4	Obiettivi del PR, Scopo e effetti .....	2
<b>II.</b>	<b>NORME EDIFICATORIE GENERALI .....</b>	<b>3</b>
<b>A)</b>	<b>Prescrizioni d'edificazione .....</b>	<b>3</b>
Art. 5	Definizioni .....	3
Art. 6	Distanze .....	4
Art. 7	Allineamenti .....	6
Art. 8	Altezze e quote di sicurezza .....	7
Art. 9	Costruzioni a cavallo dei confini .....	7
<b>B)</b>	<b>Arredo degli spazi esterni .....</b>	<b>7</b>
Art. 10	Aree a verde .....	7
Art. 11	Aree di svago per bambini .....	8
Art. 12	Vincolo di piantagione .....	8
Art. 13	Muri di cinta, muri di sostegno e di controriva, terrapieni e scarpate .....	8
<b>C)</b>	<b>Misure promozionali .....</b>	<b>10</b>
Art. 14	Piani di lottizzazione .....	10
Art. 15	Piano di quartiere PQ .....	10
Art. 16	Promozione di alloggi a pigione moderata .....	12
Art. 17	Promozione della residenza primaria .....	13
<b>D)</b>	<b>Aspetti particolari .....</b>	<b>13</b>
Art. 18	Protezione dalle immissioni di rumore .....	13
Art. 19	Energia .....	14
Art. 20	Serre .....	14
<b>III.</b>	<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....</b>	<b>15</b>
<b>A)</b>	<b>Paesaggio .....</b>	<b>15</b>
Art. 21	Edifici e impianti fuori zona edificabile .....	15
Art. 22	Zona forestale .....	18
Art. 23	Zona agricola Ag .....	19
Art. 24	Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile .....	19
Art. 25	Zona campeggi e campeggi fuori zona edificabile ZC .....	19
Art. 26	Zona parco privato ZPp .....	19
Art. 27	Zona naturale protetta ZNP .....	20
Art. 28	Zone di protezione della natura ZPN .....	20
Art. 29	Elementi naturali protetti EN .....	21
Art. 30	Aree di salvaguardia delle rive .....	22
Art. 31	Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone .....	23
Art. 32	Protezione del verde .....	23



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DI TENERO-CONTRA

Art. 33	Punti panoramici.....	23
Art. 34	Aree di rispetto.....	23
Art. 35	Monumenti culturali.....	24
Art. 36	Tutela dei ritrovamenti archeologici.....	24
Art. 37	Manutenzione dei terreni, depositi .....	24
<b>B)</b>	<b>Zone.....</b>	<b>25</b>
Art. 38	Tabella riassuntiva delle disposizioni base per le zone .....	25
Art. 39	Nucleo tradizionale	NV ..... 26
Art. 39 bis	Comparto speciale d'espansione del nucleo	Csp ..... 27
Art. 40	Comparti con contenuti degni di protezione	Cp ..... 27
Art. 41	Zona residenziale intensiva	R5/RC5 ..... 27
Art. 42	Zona residenziale semi-intensiva	R4 ..... 28
Art. 43	Zona residenziale semi-estensiva	R3 ..... 29
Art. 44	Zona residenziale estensiva	R2/R2P ..... 29
Art. 45	Zona residenziale alberghiera	RA ..... 30
Art. 46	Zona alberghiero-turistica	AT ..... 30
Art. 47	Zona mista residenziale-artigianale	RAr ..... 30
Art. 48	Zona industriale	J ..... 31
<b>C)</b>	<b>Traffico .....</b>	<b>32</b>
Art. 49	Posteggi.....	32
Art. 50	Accessi verso l'area pubblica .....	34
Art. 51	Strade private per autoveicoli.....	34
<b>D)</b>	<b>Edifici e attrezzature d'interesse pubblico.....</b>	<b>35</b>
Art. 52	Edifici e attrezzature d'interesse pubblico	EAP ..... 35
Art. 53	Zona sportiva particolare	ZSP ..... 35
<b>IV.</b>	<b>DISPOSIZIONI FINALI .....</b>	<b>37</b>
Art. 54	Deroghe .....	37
Art. 55	Entrata in vigore.....	37

### ALLEGATI

Allegato 1: Limite dell'area di interesse archeologico

Allegato 2: Destinazioni e parametri per la zona EAP (art. 52 cpv. 3)



## I. NORME INTRODUTTIVE

- Art. 1**  
**Base legale, legislazione applicabile**
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**  
**Comprensorio**
1. Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio comunale.
  2. Oggetto d'applicazione del PR sono in generale tutti gli interventi che modificano lo stato fisico e le caratteristiche morfologiche dei terreni, in particolare tutte le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli interventi di trasformazione, riattamento o ampliamento degli immobili esistenti nonché tutti gli interventi inerenti all'utilizzazione e alla protezione del paesaggio.
- Art. 3**  
**Componenti**
- Il PR si compone:
- a) di rappresentazioni grafiche in scala 1:2000 / 1:5000, ossia:
    - piano del paesaggio
    - piano delle zone
    - piano dei gradi di sensibilità ai rumori
    - piano della rete viaria, degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico
    - piano indicativo dei servizi pubblici (infrastrutture tecnologiche)
  - b) delle presenti norme d'attuazione
  - c) del rapporto di pianificazione
  - d) del programma di realizzazione



**Art. 4**

**Obiettivi del PR,  
Scopo e effetti**

1. Il PR mira a conferire un assetto razionale e formalmente equilibrato al territorio nel suo insieme attraverso la definizione dei principi organizzativi e funzionali che devono regolare la crescita degli insediamenti e le altre attività d'incidenza territoriale.

In particolare il PR si prefigge i seguenti obiettivi:

- a) salvaguardare il tessuto edilizio e gli spazi pubblici e privati dei nuclei tradizionali;
  - b) delimitare le aree ove é possibile lo sviluppo di insediamenti abitativi, industriali e artigianali in quantità commisurata alla presumibile evoluzione demografica del Comune e compatibilmente con i limiti imposti dalla salvaguardia dei valori ambientali e dalle disponibilità finanziarie;
  - c) vincolare le aree da destinare allo sviluppo degli edifici e delle attrezzature pubbliche e/o d'interesse pubblico;
  - d) organizzare la rete dei trasporti pubblici e privati individuando le infrastrutture rispondenti alle esigenze funzionali di percorribilità dei singoli collegamenti e rispetto alla loro gestione, e minimizzando gli effetti nocivi per l'uomo e l'ambiente;
  - e) salvaguardare le aree che, in base ai requisiti d'idoneità, devono essere riservate all'agricoltura.
2. Con la sua approvazione il PR crea il vincolo di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste dalle sue componenti costitutive.



## II . NORME EDIFICATORIE GENERALI

### A) Prescrizioni d'edificazione

#### Art. 5

#### Definizioni

##### 1. Definizioni contenute nella Legge edilizia

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, con le eventuali precisazioni o complementi contenuti nelle presenti norme.

##### 2. Indici e loro utilizzazione

Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo devono essere calcolati per ogni nuovo intervento includendo sul computo i manufatti esistenti che si mantengono.

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.

Accordi tra privati per l'utilizzazione degli indici di fondi adiacenti sono ammessi e devono essere iscritti nel Registro comunale degli indici.

Sono permesse trasposizioni degli indici purché vengano iscritte nel registro specifico e segnalate per raccomandata alle parti interessate.

##### 3. Indice di edificabilità

L'indice di edificabilità (I.e.) è il rapporto tra il volume lordo della costruzione, calcolato secondo l'effettiva volumetria fuori terra e la superficie edificabile del fondo (SEF).

##### 4. Linea di costruzione

La linea di costruzione indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni e le ricostruzioni.

##### 5. Linea d'arretramento.

La linea d'arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'oggetto a cui è riferita.

##### 6. Riattazione

Risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.



7. Trasformazione  
Risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti.
8. Ricostruzione  
Ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.
9. Ampliamento  
Aumento della volumetria di un edificio esistente.
10. Costruzioni accessorie  
Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale che:
  - non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non siano utilizzate per attività o depositi industriali, artigianali o commerciali,
  - non siano più alte di ml 3.00 e più lunghe di ml 7.50 nelle zone R2/R2P e di ml 10.00 nelle altre zone.
 Su ogni fondo la superficie massima complessiva di accessori non destinati a autorimessa o posteggi coperti é di mq 15. Oltre queste dimensioni vanno considerati quali edifici principali.
11. Molestia  
Si distinguono aziende non moleste, poco moleste, e moleste.
  - a) Per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.
  - b) Per aziende poco moleste si intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito delle aziende ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali emissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.
  - c) Aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

**Art. 6**

**Distanze**

1. Distanza dall'area pubblica e dalle strade private aperte al pubblico transito
  - 1.1. La distanza minima delle costruzioni *verso strade e piazze* é regolamentata dalle linee di arretramento e/o di costruzione definite nel "piano delle zone" e nel "piano della rete viaria e degli EAP"; ove non risultano indicate linee di arretramento e/o di costruzione devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
    - ml 4.00 dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico (strade di PR) e
    - ml 3.00 da tutte le altre strade.



I diritti di passo e le coattive non sottostanno a suddette distanze.

Il Municipio può concedere deroghe nei nuclei, 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; la distanza dai sentieri comunali viene valutata caso per caso dal Municipio.

Devono per contro essere rispettate le distanze corrispondenti alle linee d'arretramento e/o di costruzione indicate negli elaborati grafici del PR.

- 1.3. Verso i corsi d'acqua la distanza di un edificio dal ciglio esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale degli alvei deve essere di almeno di ml 6.00.  
Eccezioni possono essere concesse di volta in volta dal Dipartimento del Territorio.

## 2. Distanze dai confini privati dei manufatti principali

- 2.1. La distanza minima di un edificio dai confini verso fondi privati é così stabilita:

- ml 3.00 nelle zone R2 e R2P
- ml 4.00 nelle zone R3
- ml 5.00 nelle zone R4 e RAr
- ml 6.00 nelle zone R5, RA e AT
- ml 8.00 nella zona J

Casi speciali:

- nella zona RC5 vale l'obbligo di edificazione in contiguità (a confine senza aperture, perpendicolarmente alla strada). Ove la volumetria sfruttabile non consenta suddetta contiguità, va rispettata una distanza da confine di ml 2.00. Sul retro dell'edificio vale una distanza minima dal confine privato di ml. 3.00.
- nelle zone RAr e J é possibile ridurre la distanza dal confine su un lato della particella di un metro aumentandola di un metro sul lato opposto.
- in caso di comprovata impossibilità di ricomposizione particellare il Municipio può concedere una deroga sulle altezze minime prescritte; in tal caso vale la distanza minima da confine che sarebbe applicata nella zona di PR con la stessa altezza massima.

- 2.2. E' 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. La distanza "tra edifici", verso una costruzione sorta prima dell'entrata in vigore del vecchio PR (1980) e non conforme alle prescrizioni sulle distanze regolamentate dal presente articolo, deve essere di almeno ml 5.00 nelle zone R2/R2P, ml 7.00 nella zona R3 e ml 8.00 nelle zone R4 e R5, ritenuto che la distanza minima da confine sia rispettata. Nelle zone NV il Municipio decide caso per caso.

2.4. Nel caso di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima del 1980, le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute purché rispettose dei minimi prescritti dalla LAC ed alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR e della LE.

3. Distanze per costruzioni ad uso accessorio

Le costruzioni ad uso accessorio possono sorgere a confine fra privati se senza aperture; se con aperture devono rispettare una distanza minima di ml 2.00 dal confine.

Da edifici principali su fondi vicini devono essere in ogni caso rispettate le seguenti distanze:

- ml 3.00 o in contiguità da edifici esistenti senza aperture
- ml 4.00 da edifici esistenti con aperture.

Tra due costruzioni ad uso accessorio sullo stesso fondo vale una distanza minima di ml 3.00. Rispetto all'area pubblica valgono le distanze specificate al cpv. 1.

4. Distanze per costruzioni interrato

Il Municipio stabilisce caso per caso le distanze per costruzioni che non sporgono dal terreno 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
- ml. 0.50 da confini 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.

La distanza verso strade e/o piazze è quella prevista al cpv. 1.

6. Distanze dal bosco

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

Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il parere dell'Autorità forestale. In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno ml 6.00.

**Art. 7**

Le facciate degli edifici dovranno essere di regola parallele all'asse delle strade o conformarsi alle curve di livello del terreno naturale.

**Allineamenti**

Eccezioni sono concesse per l'inserimento dell'edificio nella trama urbana principale preesistente.



- Art. 8**  
**Altezze e quote di sicurezza**
1. Altezza degli edifici  
Le prescrizioni di zona specificano le altezze massime ammesse. Nella zona RC5 il Municipio può concedere una deroga nei casi in cui un'altezza minima non potesse essere rispettata a seguito della particolare conformazione del fondo.
  2. Corpi tecnici sul tetto  
L'altezza di eventuali corpi tecnici potrà essere definita caso per caso. Gli stessi devono essere limitati al minimo necessario.
  3. Altezza dei locali abitabili  
Nelle nuove costruzioni l'altezza dei locali abitabili non può essere inferiore ai ml. 2.30, fatta eccezione per gli stabili esistenti nel caso in cui il progetto di sistemazione valorizzi una preesistenza.
  4. Quote di sicurezza per le aree inondabili
    1. Per le edificazioni e le sistemazioni dei terreni va rispettata la quota minima di 198 m.s.l.m. (livello del piano abitabile).
    2. Per i serbatoi e le cisterne poste sotto la quota di 200 m.s.l.m. v'è l'obbligo di provvedere ad un adeguato ancoraggio ed all'installazione di un deposito di chiusura ermetica attivabile in caso di allagamento.
- Art. 9**  
**Costruzioni a cavallo dei confini**
- Costruzioni a cavallo di confini sono ammesse soltanto quando sia provato che è in corso la procedura di riunione dei fondi. L'inizio dei lavori potrà essere autorizzato solo se detta procedura sarà legalmente conclusa.

## B) Arredo degli spazi esterni

- Art. 10**  
**Aree a verde**
1. Nelle zone residenziali deve essere riservata un'area a verde pari
    - al 30 % della superficie del fondo nelle zone residenziali,
    - al 35% nella zona alberghiero-turistica,
    - al 25% nella zona mista artigianale e
    - al 20% nella zona industriale.
  2. L'arredo di queste superfici deve avvenire rispettando il più possibile la vegetazione indigena.
  3. Nelle zone con contenuti artigianali o industriali almeno la metà della superficie verde prescritta deve essere alberata con piantagioni ad alto fusto disposte di principio lungo i confini in modo da formare una protezione visuale verde verso le zone abitative. L'altezza iniziale fuoriterra degli alberi non deve essere inferiore ai ml 3.00. Al momento della messa a dimora deve essere rispettata una distanza minima di ml 2.50 tra l'esterno del tronco e il confine.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DI TENERO-CONTRA

Verso le strade gli alberi devono essere di tipo a portamento eretto con chioma non espansa o espansa verso la vetta in modo da non invadere il campo veicolare, o comunque di non essere d'ostacolo per la visibilità e viabilità pedonale e veicolare. In tal senso il tipo di alberatura prevista verso le strade deve essere specificato nelle domande di costruzione o, comunque, preliminarmente concordato con gli organi comunali, che provvederanno a mantenere delle caratteristiche unitarie delle alberature.

L'area destinata alle alberature deve essere seminata a verde; eccezionalmente una parte dell'area verde, per una estensione comunque non superiore a 1/3 della superficie prescritta, può essere utilizzata per la realizzazione di posteggi sotto le chiome degli alberi.

- Art. 11**  
**Aree di svago per bambini**
1. I proprietari di stabili d'abitazione con più di 5 appartamenti devono creare sulla proprietà privata sufficienti aree di svago adeguatamente arredate, ubicate in posizione soleggiata e discoste dal traffico, da destinare durevolmente a tale scopo (minimo 15 % della superficie del fondo fino ad un massimo di 400 mq).
  2. Ove possibile, vanno create aree di svago che servono contemporaneamente più stabili abitativi.
  3. Nel caso in cui la formazione di aree di svago risulta oggettivamente impossibile, è riservata la disposizione dell'art. 27 LE.
- Art. 12**  
**Vincolo di piantagione**
1. Le aree soggette a vincolo di piantagione sono rappresentate negli elaborati grafici di PR. Sui lotti gravati da tale vincolo, in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti o d'interventi che modificano lo stato fisico o le caratteristiche morfologiche del suolo, è obbligatoria la formazione di un'alberatura con piantagioni ad alto fusto disposta lungo la fascia di terreno indicata sui piani, compresa tra la linea d'arretramento delle costruzioni e i confini verso le strade.
  2. Le piantagioni su suolo privato dovranno formare una barriera verde tra le strade e la limitrofa zona edificata. Deve essere rispettata una distanza minima di ml 2.50 tra l'esterno del tronco e il confine al momento della piantagione. Nelle zone industriali e artigianali l'area destinata alle alberature deve essere seminata a verde.
- Art. 13**  
**Muri di cinta, muri di sostegno e di controriva, terrapieni e scarpate**
1. Muri di cinta  
I muri di cinta che sorgono fra due terreni posti sullo stesso livello altimetrico o con piccole differenze di quota potranno avere un'altezza massima di ml 1.50; oltre quest'altezza sono ammesse solo recinzioni per un'altezza massima nel punto più alto di ml 2.50 (compreso il muro di cinta). Per le recinzioni è escluso l'impiego di materiali plastici.



Queste devono essere eseguite in modo da favorire lo sviluppo del reticolo ecologico sull'area Comunale. L'eventuale posa di reti metalliche deve essere fatta in modo da non impedire il passaggio degli animali di piccola taglia (lepri, ricci, volpi, scoiattoli, ecc.), per cui devono distanziarsi almeno 10 cm dalla superficie del terreno.

In prossimità di accessi veicolari, i manufatti di cinta devono permettere una corretta visibilità verso e dalla strada. Il Municipio stabilirà volta per volta le limitazioni necessarie per la sicurezza della viabilità pedonale e veicolare.

Le prescrizioni relative alle altezze massime dei muri di cinta non si applicano nelle zone del nucleo tradizionale.

Lungo le contrade storiche i muri di cinta vanno mantenuti o ripristinati con materiali e tecniche tradizionali.

## 2. Muri di sostegno e di controriva

Muri di sostegno possono sorgere a confine purché non superino l'altezza di ml 3.00 dal terreno esistente; fanno eccezione i muri di sostegno alle strade. Di regola i muri di controriva possono avere un'altezza massima corrispondente al filo di gronda delle facciate prospicienti; fanno eccezione i muri di controriva alle strade.

Oltre l'altezza massima dei muri di sostegno e di controriva sono ammesse solo recinzioni per un'altezza massima nel punto più alto di ml 1.50 dal ciglio. Per le recinzioni è escluso l'impiego di materiali plastici.

Queste devono essere eseguite in modo da favorire lo sviluppo del reticolo ecologico sull'area Comunale. L'eventuale posa di reti metalliche deve essere fatta in modo da non impedire il passaggio degli animali di piccola taglia (lepri, ricci, volpi, scoiattoli, ecc.), per cui devono distanziarsi almeno 10 cm dalla superficie del terreno.

In casi di comprovata necessità e ove ne scaturisse un miglior inserimento ambientale, il Municipio può concedere una deroga riguardo all'altezza massima dei muri di sostegno e di controriva, quando questi contribuiscono a migliorare l'inserimento dell'edificio nel contesto territoriale, ad esclusione dei casi in cui questi sorgano verso confini privati.

## 3. Terrapieni

I lavori di sistemazione esterna non possono alterare le caratteristiche morfologiche naturali del terreno. In particolare su fondi pianeggianti la quota del terreno sistemato non può superare la quota massima di sedimi pubblici e privati adiacenti, salvo per i sedimi sotto la quota di 198 m.s.l.m..

Ove per il ripristino di altimetrie coordinate fra l'edificio ed i fondi vicini sia indispensabile realizzare terrapieni che superano i ml 1.50 rispetto al profilo del terreno originario, l'eccedenza verrà computata nell'altezza dell'edificio; in questo caso il terrapieno sottostà alle prescrizioni di distanza e d'altezza valide per i muri di sostegno. Detto supplemento non si applica per i sedimi sotto la quota di 198 m.s.l.m..



Il Municipio può richiedere le sezioni del terreno eseguite dal geometra ufficiale del Comune.

4. Scarpate

Una scarpata realizzata a confine può presentare una pendenza massima del 100%. È proibito eseguire modifiche che compromettono le possibilità edificatorie del vicino.

Resta vincolato il riempimento massimo di ml 1.50 sopra il profilo del terreno originario (cfr. art. 41 LE), limite oltre il quale esso costituisce un manufatto equiparabile ad un muro di sostegno e sottostà alle rispettive prescrizioni di distanza e d'altezza.

**C) Misure promozionali**

**Art. 14**

**Piani di lottizzazione**

1. Per la lottizzazione di superfici superiori a 5'000 mq o la costituzione di 5 o più nuovi particellari edificabili deve essere approvato dal Municipio un piano che preveda:
  - a) l'indicazione delle strade di lottizzazione e delle relative piazze di giro, la larghezza minima del campo stradale deve essere di ml 3.50, in casi giustificati di ml 3.00;
  - b) le linee di arretramento o di allineamento verso le strade di lottizzazione.
2. I costi di urbanizzazione derivati dalla lottizzazione sono a carico dei richiedenti, o proprietari.
3. I piani di lottizzazione devono essere approvati prima dal Municipio e iscritti a Registro Fondiario prima dell'inizio dei lavori.

**Art. 15**

**Piano di quartiere<sup>1</sup>**

**PQ**

1. Principi  
Il piano di quartiere deve essere un progetto formalmente unitario per l'utilizzazione edilizia di singoli comparti della zona edificabile del Comune con lo scopo di promuovere insediamenti architettonicamente armoniosi e funzionalmente ben organizzati.

Dal profilo qualitativo il piano di quartiere deve sottostare ai seguenti criteri di valutazione:

- inserimento armonico nel contesto urbano e nel paesaggio;
- disposizione razionale degli accessi veicolari, dei posteggi e alla minimizzazione delle superfici veicolari esterne;
- 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;
- minimizzazione delle immissioni foniche;

<sup>1</sup> Art. modificato il 05.05.2009, in vigore dal 21.06.2009



- ottimizzazione dei costi energetici dei complessi edilizi e dei costi di infrastrutturazione del comparto (raccolta rifiuti, accessi ai trasporti pubblici, ecc.)
- presentazione di un programma d'attuazione del piano laddove è prevista una realizzazione a tappe.

Valgono gli art. 56 LALPT e 20 ss. RLALPT. Il Piano di quartiere segue la procedura di una domanda di costruzione.

2. Piano di quartiere obbligatorio e facoltativo

La stesura di un piano di quartiere è obbligatoria per l'edificazione di tutte o di parte delle superfici previste dal piano delle zone.

Per le superfici superiori a:

- mq. 8'000 nelle zone artigianali-industriali
- mq. 5'000 nelle altre zone

i rispettivi proprietari possono ottenere l'applicazione delle prescrizioni valide per il piano di quartiere nel rispetto delle vigenti normative.

3. Facilitazioni edificatorie

Per progetti che ossequiano cumulativamente i principi del cpv. 1 e le condizioni del cpv. 2 sono concesse le seguenti facilitazioni edificatorie:

- sullo sfruttamento quale supplemento all'indice di zona, un bonus fino ad un massimo del 15%
- se i bonus concessi non possono venir convenientemente sfruttati il Municipio può derogare sulle altezze di zona, su una superficie che non superi il 50% del piano tipo fino a
  - di ml 2.00 nelle zone abitative e
  - di ml 3.50 nelle zone artigianali e industriali
- le distanze fra edifici all'interno del comparto del piano di quartiere possono essere definite liberamente solo nel caso di una valorizzazione degli aspetti formali del progetto; non sono ammesse distanze tra edifici e/o su fondi contigui inferiori a quelle prescritte.

4. Requisiti

Almeno la metà dei posteggi devono essere interrati. Nel PQ ai mappali no. 295, 296, 362, 363 e 817 vanno inseriti 40 posteggi pubblici non interrati con accesso da Via Stazione, da prevedere nella prima tappa d'attuazione del PQ; i relativi costi di costruzione sono a carico del Comune. L'area arredata a verde deve essere superiore del 10% a quanto previsto dalle prescrizioni della rispettiva zona.

5. Piani di quartiere su più fondi

E' ammesso il computo comune degli indici di sfruttamento, d'occupazione, come pure del numero dei posteggi. I relativi vincoli vanno iscritti nel Registro degli indici.



6. Modalità

Il Municipio, prima dell'esame e/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.).

**Art. 16**

**Promozione di alloggi a pigione moderata**

1. Per alloggi a pigione moderata e/o sussidiati ai sensi della Legge cantonale sull'alloggio del 22.10.1988 viene concesso un bonus quale supplemento all'indice di sfruttamento fino ad un massimo del 15%.

Il bonus è vincolato al rispetto delle seguenti quote parti minime di SUL abitativa destinata ad alloggi sussidiati (da computare sul totale della SUL abitativa):

<i>Zone</i>	<i>R5, RC5 e R4</i>	<i>R3</i>	<i>R2</i>
SUL ab. min.	80%	70%	60%

2. Il bonus indicato al cpv. 1 è cumulabile nella misura del 50% con quello previsto per Piani di quartiere.
3. Il vincolo di destinazione delle superfici riservate agli alloggi sussidiati va iscritto nel Registro degli indici.
4. Durante il periodo di soppressione del sussidio in base al diritto cantonale (art. 10 LA), il proprietario è tenuto a versare al Comune gli interessi sulla quotaparte dell'investimento a beneficio del bonus, trascorso 1 anno dalla soppressione accertata per un massimo di 20 anni. Gli interessi saranno computati sul valore di stima della quotaparte di proprietà toccata dal provvedimento al tasso ipotecario di secondo grado applicato dalla Banca dello Stato.

**Art. 17**

**Promozione della residenza primaria**

1. Le abitazioni ubicate delle zone R3 (limitatamente alle zone R3 del precedente PR), R4, R5 e RC5 sono riservate alla residenza primaria.
2. Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni possono essere mantenute dagli attuali proprietari e dai loro eredi.

**D) Aspetti particolari**



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DI TENERO-CONTRA

- Art. 18**  
**Protezione dalle immissioni di rumore**
- Nelle zone edificabili e per edifici esposti ai rumori devono essere osservate le disposizioni dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15.12.86.  
In particolare:
1. Sono assegnati i gradi di sensibilità per zona indicati sul piano delle zone edificabili in base all'art. 43 OIF; lo stesso piano riporta a titolo indicativo le isofone corrispondenti a 60 dB(A) rispetto alle principali fonti di rumore.
  2. Nelle zone con eccessive immissioni foniche sono applicate le seguenti disposizioni in base all'art. 31 OIF:
    - a) Riservati casi eccezionali, 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.
- Art. 19**  
**Energia**
1. Il fabbisogno energetico per il riscaldamento deve essere contenuto entro valori minimi.  
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 alle distanze e agli indici nella misura in cui l'eccedenza è dovuta all'applicazione dell'isolazione termica, per il rispetto dell'indice energetico termico prescritto al precedente cpv., riservati i diritti dei terzi.
  3. La posa di pannelli solari per la produzione energetica è auspicata a condizione che l'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica concorrano ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile.  
Non si applicano le prescrizioni relative ai corpi tecnici sul tetto.





## NORME D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DI TENERO-CONTRA

### **Art. 20**

#### **Serre**

1. Le serre, sia ancorate al terreno che semoventi, dovranno distare dal confine privato o verso l'area pubblica almeno ml 5.00.  
Verso le strade pubbliche o aperte al pubblico dovrà essere mantenuto l'arretramento richiesto dal piano, al minimo ml 4.00.  
L'altezza non potrà superare i ml 6.00 misurata dal terreno sistemato al punto più alto.
2. Non è ammessa la formazione di nuove serre in zona residenziale; sono concessi unicamente interventi di manutenzione e di ripristino delle serre esistenti.



### III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### A) Paesaggio

Art. 21

**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.

##### 2.2. **Categorie d'edifici e possibilità edificatorie**

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

- 1 Edifici meritevoli di conservazione
  - 1a con possibile cambiamento di destinazione
  - 1b diroccato ricostruibile
  - 1c oggetto culturale
  - 1d rustico agricolo
- 2 Edifici diroccati non ricostruibili
- 3 Edifici rustici già trasformati
- 4 Altri edifici rilevati

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.

##### 2.3. **Norme edilizie**

L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è di principio esclusa. Le primarie esistenti possono essere mantenute anche in caso di alienazione. In caso di cambiamento di destinazione esse dovranno in seguito sottostare alle disposizioni del presente capoverso.



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

a) PRINCIPI D'INTERVENTO

Gli interventi di trasformazione, riattazione e manutenzione di questi edifici devono rispettare la tipologia rurale tradizionale, 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.

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.

Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

b) FACCIATE

Muri:

i muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma originale.

Materiali:

sono ammessi:

- pietra a vista (sasso al naturale),
- rasapietra e/o con intonaco di calce fratazzato (colore al naturale del materiale);

è escluso l'impiego di cemento a vista per le facciate.

Finestre e prese luce in facciata:

di regola quelle originali vanno mantenute. Modifiche d'apertura o nuove aperture sono ammesse solo in via eccezionale quando non sia assicurato il minimo indispensabile di ventilazione e d'illuminazione per la destinazione dell'edificio.

c) TETTO

Interventi sul tetto devono rispettare l'orientamento del colmo, la pendenza delle falde, la loro sporgenza e le quote originali.



I tetti in pioda vanno mantenuti o ripristinati; negli altri casi possono essere concesse le tegole di cemento ondulate color antracite solo se, nel contesto di nucleo dei monti o del gruppo di edifici cui è riferito l'intervento, non esiste una prevalenza di coperture con pioda. 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 al servizio di 3 o più edifici.

Pannelli e antenne già installati sugli edifici (in facciata o sul tetto) sono da risistemare nel rispetto di questa prescrizione entro 5 anni dall'entrata in vigore della presente normativa, riservata la possibilità di accordare deroghe in casi di vigore.

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

Non è ammessa la riedificazione di questi edifici.

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

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

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 apprezzabili né dell'aspetto esterno né della destinazione) e di recupero di parti originali (ripristino delle caratteristiche dell'edilizia rurale tradizionale nello spirito e secondo le regole edificatorie del cpv. I.)

Ove ciò non avviene è ammessa unicamente la manutenzione ordinaria dello stabile.

## IV. **Categoria 4 - Altri edifici**

Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 let. 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.

Recinzioni delle proprietà non sono ammesse, se non limitatamente alla tutela degli orti dai danni arrecati da animali. Può essere concessa la recinzione quale delimitazione del pascolo.



Le cinte esistenti non conformi a queste prescrizioni vanno eliminate entro 2 anni dall'intimazione scritta del Municipio.

## 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.

Il Municipio provvede ai necessari interventi di manutenzione sostitutiva a carico dei proprietari nel caso di inadempienza.

## 2.6. Urbanizzazione

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.).

## 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 LE.

La domanda di costruzione va corredata da una relazione tecnica (comprensiva di una recente documentazione fotografica di rilievo dell'edificio e del sito) in cui vadano adeguatamente messe in evidenza le caratteristiche storico-architettoniche dello stabile e del suo contesto territoriale, nonché si dimostri la conformità dell'intervento prospettato con i principi summenzionati. Sui piani di progetto in scala 1:50 vanno evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) rispetto all'esistente.

Qualora ci fossero elementi storici particolari (affreschi, graffiti, portali o altro) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda di costruzione.

### Art. 22

#### Zona forestale

1. Il limite della zona forestale è inserito nel PR a titolo indicativo ad eccezione dei margini a contatto tra il bosco e le zone edificabili per le quali si rimanda ai piani specifici di rilievo (art. 10 cpv. 2 LFo). La zona forestale è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.
2. In caso di dissodamento la superficie sottratta alla zona forestale è attribuita alla zona di utilizzazione ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'autorità competente.
3. Nel caso in cui l'Autorità forestale non riconosca più il carattere boschivo ad una superficie indicata "zona forestale" dal PR, la stessa sarà considerata attribuita alla zona di utilizzazione ad essa limitrofa, fatte salve le esigenze di tutela della natura.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DI TENERO-CONTRA

4. L'attribuzione ad una zona edificabile di aree esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile é soggetta alla procedura di variante di PR.
- Art. 23**  
**Zona agricola**  
**Ag**
1. La zona agricola, indicata nei piani delle zone e del paesaggio, comprende i terreni riservati e da gestire per scopi agricoli. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
2. Le eccezioni, in particolare il rinnovo, la trasformazione, la ricostruzione di edifici esistenti, sono ammesse in conformità all'art. 24 della Legge Federale sulla Pianificazione del Territorio (LPT) e al diritto cantonale d'applicazione 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.
- Art. 24**  
**Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile**
1. Il comprensorio di protezione delle captazioni di acqua potabile stabilito dal piano approvato dal Consiglio di Stato é suddiviso nelle seguenti 3 zone rappresentate sul piano del paesaggio:
- zona 1 : zona di captazione
  - zona 2 : zona di stretta vigilanza
  - zona 3 : zona di protezione
2. 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 1982e dal relativo Regolamento comunale d'applicazione.
- Art. 25**  
**Zona campeggi e campeggi fuori zona edificabile**  
**ZC**
1. Le prescrizioni d'edificabilità e d'esercizio dei campeggi sono stabilite della LC (Legge cantonale sui campeggi del 16.04.1985 e Regolamento d'applicazione del 08.10.1985). Per quanto concerne la possibilità di realizzare costruzioni o impianti permanenti fanno stato l'art. 11 LC e l'art. 2 RALC. La loro ubicazione e il loro impianto plano-volumetrico devono rispondere alle esigenze funzionali cui sono preposti ed essere inseriti in modo adeguato nel territorio e nel paesaggio.
2. I campeggi esistenti situati al di fuori della specifica zona possono essere gestiti nel rispetto della citata legge cantonale.
- Art. 26**  
**Zona parco privato**  
**ZPp**
- STRALCIATO DAL CdS IN QUANTO STRETTAMENTE LEGATO ALLA ZONA ALBERGHIERO-TURISTICO AT NON APPROVATA DAL CdS (DECISIONE No. 508 DEL 04.02.1998) .

**1) art. modificato il 20.12.2004; in vigore dal 18.07.2005**



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DI TENERO-CONTRA

**Art. 27** STRALCIATO DAL CdS CON DECISIONE No. 508 DEL 04.02.1998.

**Zona naturale protetta**

**ZNP**

**Art. 28**

**Zone di protezione della natura**

**ZPN**

1. Le aree che mostrano un particolare valore naturalistico sono definite dal Piano del Paesaggio quali "Zone di protezione della natura". La protezione dei loro contenuti è integrale.
2. Le zone di protezione della natura inserite nel PR sono:  
ZPN 1: Gole di Gordemo, Valle Verzasca  
ZPN 2: Bosco golenale del fiume Verzasca  
ZPN 3: Bolla del Naviglio
3. Sono ammessi e incentivati interventi di gestione, manutenzione o ripristino aventi lo scopo di conservare e valorizzare la qualità dei biotopi presenti, nonché di aumentare le possibilità di sopravvivenza delle specie animali e vegetali che vi abitano, in particolare le specie protette iscritte nelle Liste rosse.  
Sono permessi tutti gli interventi necessari per la rialimentazione artificiale della falda e gli interventi atti ad assicurare il deflusso delle acque della Verzasca in caso di piena.
4. Il Comune controlla che la gestione delle aree protette venga eseguita correttamente nel rispetto della LPN; vi provvede direttamente ove non fosse il caso. Il Cantone assume gli oneri per la protezione e manutenzione di questi biotopi ai sensi dell'art. 18d) LPN. Ogni intervento è subordinato al preavviso dell'Autorità cantonale competente.
5. Gli interventi di gestione sono finalizzati a mantenere la situazione come definita.  
Alla ZPN 2 deve essere garantita quella quantità d'acqua necessaria per il mantenimento di un bosco golenale.  
  
Sono vietati:  
a) la manomissione o eliminazione di vegetali o animali e l'immissione di specie che sono estranee all'ambiente;  
b) il deposito di materiale di qualsiasi genere.  
  
Interventi per migliorarne la protezione:  
c) piantagione di una siepe che chiuda il bosco golenale della ZPN 2 verso le aree agricole.
6. Le "aree di recupero naturalistico e paesaggistico" come pure le "aree di rispetto" segnalate dal Piano del paesaggio vanno mantenute e gestite in modo da assicurarne le funzioni in modo durevole.

**1) art. modificato il 20.12.2004; in vigore dal 18.07.2005**



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DI TENERO-CONTRA

### Art. 29

#### Elementi naturali protetti

#### EN

1. Sono considerati elementi naturali protetti (E.N.) i seguenti beni e/o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico:
  - E.N. 1: Parte iniziale del riale Tendrasca (Contra di sotto)
  - E.N. 2: I corsi d'acqua e le loro rive
  - E.N. 3: Le gole del riale Tendrasca/Valle dei Mulini
  - E.N. 4: Masso erratico sotto Falò
  - E.N. 5: Pino (parcella 610)
  - E.N. 6: Gruppo arboreo (mapp. 391) a Morès (abeti, castani e betulle)
  - E.N. 7: Tasso sul piazzale del Municipio
  - E.N. 8: Magnolia (mapp. 362)
  - E.N. 9: Gruppo arboreo con siepe di alloro (mapp. 98)
  - E.N. 10: Luogo di riproduzione degli anfibi (nel bosco golenale PN 2)
  - E.N. 11: Roggia con canneto nell'area del CST
  - E.N. 12: Prati secchi-magri sui monti
  - E.N. 13: Bosco ripuale del riale Tendrasca/Valle dei Mulini (sopra Contra)
  - E.N. 14: Sottobosco di Taxus (zona selve castanili sopra Contra)
  - E.N. 15: Sottobosco di Ilex sp. (Area tra i monti di Trovero e della Corte)
  - E.N. 16: Stazioni di Osmunda regalis - zone umide (diverse nell'area montana del Comune)
  - E.N. 17: I muri a secco
  - E.N. 18: Le siepi
2. In generale si vieta 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, sentito il preavviso dell'Autorità Cantonale competente, può concedere delle deroghe al cpv. 2.
5. Prescrizioni particolari
  - a) E' vietato qualsiasi intervento diretto o indiretto che possa alterare le caratteristiche naturali del percorso dell'alveo, delle rive e dell'economia delle acque dei corsi d'acqua segnalati nel piano.  
Deroghe possono essere concesse dall'Autorità Cantonale competente qualora fossero in pericolo vite umane, immobili o terreni pregiati.





Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.

Interventi per migliorarne la protezione:

- b) piantagione di una siepe che chiuda il bosco golenale della ZPN 2 verso le aree agricole.
- c) completamento del reticolo ecologico tramite la piantagione di siepi di collegamento fra diverse unità ambientali.
  - 1. siepe di collegamento tra la Bolla del Naviglio e il bosco golenale della Verzasca.
  - 2. siepe di collegamento tra le rive lacustri e il bosco golenale della Verzasca.

**Art. 30**

**Aree di salvaguardia delle rive**

1. Obiettivi di protezione  
 Queste aree comprendono una fascia delimitata sul piano delle zone di 30 ml lungo la riva del Lago Maggiore e di 20 ml lungo la riva del fiume Verzasca misurati dal confine del demanio pubblico.  
 Qui sono da salvaguardare e valorizzare tutti gli aspetti caratteristici e di pregio dell'ambiente ripuale, in modo da consentire la godibilità e l'accessibilità da parte del pubblico nel rispetto della protezione dei contenuti naturalistici emergenti.  
 E' vietata la costruzione di edifici o attrezzature.
2. Vegetazione  
 La vegetazione ripuale e quella d'alto fusto dell'entroterra sono considerate protette.  
 Il taglio di alberi d'alto fusto è soggetto a licenza, riservate la legge forestale e le prescrizioni cantonali.
3. Darsene, pontili, attracchi  
 Non è permessa la costruzione di singole darsene, pontili, attracchi o altre opere lacustri, se non dove espressamente previsti dal PR.
4. Cinte  
 Tra la passeggiata e il lago è vietata qualsiasi opera di recinzione.
5. Ripristino e consolidamento della riva  
 Possono essere autorizzate opere per il ripristino dell'aspetto naturale ed accorgimenti necessari per il consolidamento sulla linea arretrata della riva, purché non in contrasto con gli obiettivi sopra descritti.
6. Il Municipio d'intesa con le Autorità cantonali ha la facoltà di concedere deroghe alle prescrizioni dei precedenti capoversi per opere di interesse pubblico come : installazioni balneari e portuali, impianti di opere lacuali.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DI TENERO-CONTRA

- Art. 31**  
**Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone**
1. Sono definiti nel relativo piano stabilito dal Consiglio di Stato e sono indicati nel piano del paesaggio, componente del PR.
  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. 32**  
**Protezione del verde**
1. Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi di pregio presenti sul territorio; il taglio di tali alberi è soggetto alla licenza comunale, riservate le disposizioni delle leggi forestali.
  2. In conformità all'art. 29 cpv. 2d LALPT il PR segnala gli alberi o gruppi di alberi che concorrono a formare la bellezza e la caratteristica del paesaggio e che sono soggetti a protezione integrale. In base alle indicazioni del forestale di Circondario, è possibile procedere alla loro sostituzione quando gli alberi risultassero malati o potessero costituire fonte di pericolo.
- Art. 33**  
**Punti panoramici**
1. I punti di vista panoramici sono situati in
    - Via Panoramica: lungo tutta la strada
    - zona "Regia": in particolar modo sono toccati i mappali 540 e 541
    - zona "Falò": in particolar modo sono toccati i mappali 699, 701, 702, 783, 784 e 785
  2. Al fine di valorizzare o mantenere punti di vista particolari o visuali, il Municipio può imporre l'ubicazione e la dimensione di un edificio, nonché la conformazione della sistemazione esterna (alberature, siepi, ecc.).  
In particolare il punto più alto del tetto (quota del colmo o del filo superiore di gronda o della balaustra della terrazza) non potrà essere più alto della quota del passaggio pedonale o veicolare previsto dal PR.
- Art. 34**  
**Aree di rispetto**
1. Le aree di rispetto mirano a conferire e mantenere un aspetto paesaggistico pregiato ed equilibrato agli insediamenti.
  2. Queste superfici vanno mantenute libere da nuove edificazioni; è concesso il mantenimento di costruzioni principali esistenti.
  3. Su dette superfici la vegetazione va curata convenientemente; nelle aree di rispetto delimitate nei pressi del lago la vegetazione dovrà mantenere e conservare una trasparenza verso lo stesso.
  4. Queste superfici incluse nella zona edificabile sono computabili ai fini dello sfruttamento del fondo edificabile.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DI TENERO-CONTRA

- Art. 35**  
**Monumenti culturali**
1. E' iscritto nell' "Elenco dei monumenti storici ed artistici del Canton Ticino" il seguente oggetto:
    - Cappella Patà, con affresco con Madonna con bambino, al mappale no. 231.
  2. Gli altri monumenti culturali segnalati sul piano del paesaggio sono:
    - la Chiesa di S. Bernardo a Contra al mappale no. 538,
    - l'Oratorio della Fraccia al mappale no. 239,
    - la Chiesa di S. Vincenzo al mappale no. 259,
    - il Castello Pedrazzini al mappale no. 161,
    - la Fattoria al Gerbion al mappale no. 125,
    - la Fattoria al Sariciöo al mappale no. 152,
    - la Cappella al Mottone,
    - la stele archeologica di Trovero (apiario al mapp. no. 1152),
    - il "sass dei cent croos" (in località Bollette).
  3. Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità dei monumenti.  
Restano riservati i disposti della legislazione cantonale sulla protezione dei monumenti storici ed artistici.
- Art. 36**  
**Tutela dei ritrovamenti archeologici**
1. I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù dal Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici del 26 gennaio 1942.
  2. Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o di altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere affinché nessuno manometta il ritrovamento e darne immediata comunicazione al Municipio, alla Polizia cantonale o all'Ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento dell'ambiente.
  3. L'Allegato 1 riporta a titolo indicativo i limiti dell'area entro cui occorre prestare particolare attenzione nel corso di qualsiasi scavo. In caso di domanda di costruzione i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "zona d'interesse archeologico".
- Art. 37**  
**Manutenzione dei terreni, depositi**
1. E' vietato il deposito di materiali 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.
  3. In caso di inadempienza il Municipio può intervenire provvedendo alla manutenzione del fondo e addebitando la spesa al responsabile.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DI TENERO-CONTRA

### B) Zone

#### Art. 38 Tabella riassuntiva delle disposizioni base per le zone

Valgono in ogni caso le disposizioni delle singole zone e quelle concernenti le distanze. Le zone NV, Cp, RC5 e R4P non sono comprese nella tabella; esse sono soggette alle prescrizioni particolari previste dall' art. 39 risp. 40, 41 e 42.

Zone	R5	R4	R3	R2	R2P	RAr	J
Altezze massime	16.50	13.50	10.00	9.00	9.00	10.00	13.50
minime	13.50	-	-	-	-	-	-
Indice di sfruttamento max. I.s.	1.1	0.8	0.7	0.5	0.4	0.8	1.2 (815 RFD)
Indice di edificabilità (mc/mq) I.e.	-	-	-	-	-	4.0	6.0
Indice di occupazione max. I.o.	-	-	-	-	-	50%	60%
Distanza minima dai confini	6.00	5.00	4.00	3.00	3.00	5.00	8.00
Distanza minima dalle strade	Valgono le linee d'arretramento indicate negli elaborati grafici di PR e le prescrizioni dell'art. 6						
Distanza minima per autorimesse dal ciglio stradale	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	7.00	7.00
Area verde min.	30%	30%	30%	30%	30%	25%	20%
Piani di quartiere bonus I.s.	+15%	+15%	+15%	+15%	+15%	+15%	+15%
Area verde min. Suppl. altezze ml.	40%	40%	40%	40%	40%	35%	30%
	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	3.50	3.50
Bonus per infrastrutture alberghiere	-	-	--	-	-	-	-
Bonus per alloggi a pignone moderata** I.s.	15%	15%	15%	15%	-	-	-

\*\* cumulabile nella misura del 50% con il bonus per Piani di quartiere



**Art. 39**

**Nucleo tradizionale**

**NV**

1. Nei limiti delle aree definite "nucleo tradizionale" sono comprese le parti di tessuto urbano che per le caratteristiche ambientali e per la presenza di parti edilizie risalenti storicamente al passato, sono riconoscibili come facenti parte dei nuclei abitativi che costituiscono gli insediamenti originari di Tenero, di Contra di Sotto e di Contra-Regia e Costa.
2. La *riattazione degli edifici* con elementi di valore storico o ambientale devono rispettare il carattere architettonico, la volumetria e le altezze dei singoli corpi di fabbrica. Dovranno in particolare essere mantenute, valorizzate e/o ripristinate le caratteristiche delle facciate (aperture, balconi, loggiati). Deve inoltre essere mantenuta o riproposta la forma originaria del tetto. Per la copertura dovranno essere utilizzate tegole tipo Ludovici rosse o piode.
3. E' permessa *la trasformazione, la demolizione e ricostruzione degli edifici* funzionalmente non abitabili e completamente sprovvisti di elementi di valore storico-artistico 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 storici e le contiguità esistenti lungo le contrade e dovranno inserirsi convenientemente nel tessuto urbano.

L'altezza dovrà essere commisurata a quella degli edifici adiacenti.

Per un corretto inserimento nel contesto ambientale si dovrà avere una particolare cura nella scelta dei materiali da utilizzare e nella scelta dei tinteggi esterni.

I relativi campioni di materiali di finitura delle facciate colorati e non, devono essere sottoposti dall'istante all'approvazione del Municipio prima dell'esecuzione.

I tetti dovranno essere di regola a falde; la pendenza dovrà adeguarsi a quella dei tetti vicini ed essere compresa fra il 65% e l'85%; per la copertura dovranno essere utilizzate tegole tipo Ludovici rosse, o piode. Deroghe alle precedenti disposizioni sui tetti potranno essere concesse dal Municipio per casi particolari.

Le distanze da rispettare sono

- da un fondo aperto: a confine senza aperture, se con aperture di ml 2.00
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o ml 3.00
- verso un edificio con aperture: ml 4.00

Il Municipio per un miglior inserimento della costruzione può imporre caso per caso distanze maggiori.

4. Sono ammesse *nuove costruzioni*, nelle aree libere di contorno alle parti edilizie storiche, solo se esse costituiscono un prolungamento organico dell'edificazione esistente. Per le nuove volumetrie valgono le disposizioni al cpv. 3.
5. Nel nucleo tradizionale, la *formazione di autorimesse e posteggi* non é ammessa. Eccezioni sono possibili solo quando non risultano compromesse le caratteristiche ambientali, funzionali e tipologiche del tessuto edilizio.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DI TENERO-CONTRA

6. All'aperto non è ammessa la formazione di *aree di deposito*.
7. Il Municipio può imporre a carico dei privati determinate soluzioni plano-volumetriche e di sistemazione degli spazi esterni privati di interesse pubblico secondo un piano dei concetti d'intervento che elaborerà al momento opportuno. Di regola non sono previsti sussidi. Casi eccezionali possono essere previsti nel caso dell'esistenza di oggetti protetti.

### Art. 39 bis

#### Comparto speciale d'espansione del nucleo

#### Csp

1. Il comparto speciale compreso tra il "Castello Pedrazzini" e le "case Tognetti" è oggetto di un Piano particolareggiato.
2. E' ammessa l'edificazione di costruzioni prevalentemente abitative con possibilità di inserimento di contenuti commerciali o amministrativi compatibili con la residenza.
3. Gli altri limiti edificatori saranno definiti dal Piano Particolareggiato (il Rapporto di pianificazione menziona i parametri di sfruttamento indicativi considerati per i calcoli di contenibilità).

### Art. 40

#### Comparti con contenuti degni di protezione

#### Cp

1. Si tratta dei seguenti comparti:  
Cp1 "Fattoria Gerbion" (mapp. 125 parziale),  
Cp2 "Castello" (mapp. 161 parziale) e  
Cp3 "Nucleo Morès" (mapp. 391 e 393 parziali)
2. In questi comparti gli interventi edificatori possono avere unicamente carattere conservativo.  
Nuove destinazioni d'uso sono ammesse purché compatibili con la struttura originaria delle costruzioni e degli spazi di contorno.
3. Nel comparto Cp1, le edificazioni recenti esterne alla cinta originaria della Fattoria Gerbion vanno eliminate nell'ambito di qualsivoglia prossimo intervento edificatorio sul mapp. no. 125.
4. Il Municipio può autorizzare eccezioni per promuovere la salvaguardia e valorizzazione di questi insiemi insediativi.

### Art. 41

#### Zona residenziale intensiva

#### R5/RC5

1. Destinazione:
  - nella *zona R5* è ammessa l'edificazione di costruzioni prevalentemente abitative a più appartamenti o di carattere alberghiero con possibilità di inserimento di contenuti commerciali o amministrativi fino ad un massimo del 30% della SUL;
  - nella *zona RC5* è ammessa l'edificazione di costruzioni a contenuti commerciali o amministrativi, con possibilità di inserimento di contenuti abitativi o alberghieri, purché nel rispetto delle prescrizioni dell'OIF.



2. Sfruttamento:

- *per la zona R5:*  
Indice di sfruttamento (valore massimo) I.s. = 1.1
- *per la zona RC5 (crosta urbana):*  
per una profondità minima di ml 9.00 e massima di ml 12.00 fino a 16.00 dalla linea di costruzione (secondo le indicazioni del piano), l'edificio deve raggiungere obbligatoriamente l'altezza massima concessa (con una tolleranza di  $\pm 0.50$  ml), senza limitazioni d'indici, purché siano rispettate le distanze dai confini privati; la parte retrostante del fondo che eccede questa profondità può essere edificata fino all'altezza massima indicata, purché sia rispettato sull'intero fondo l'indice di sfruttamento = 1.1, computato sull'intero fondo e siano rispettate le altre prescrizioni edilizie.

3. Altezza minima delle costruzioni\* = ml 13.50  
Altezza massima delle costruzioni = ml 16.50

\* fanno eccezione:

- la parte "retrostante" della zona RC5 come specificato al cpv. 2
- modifiche di costruzioni esistenti nella zona R5 (stato 1.1.1996) a condizione che non venga superato il 60% dell'indice massimo consentito.

4. Sono auspicati i tetti piani. Per i tetti a falde la pendenza non può essere inferiore al 30% e superiore al 50%.
5. Nel caso di nuove costruzioni o qualora il fondo venga sfruttato oltre il 60% dell'indice di sfruttamento massimo consentito non sono ammesse costruzioni accessorie.  
. Non è ammessa la formazione di aree di deposito all'aperto.
6. Nel caso di frazionamenti di mappali situati a cavallo della zona RC5/R5 la quota di SUL della zona RC5 esuberante 1.1 sarà trasferita in deduzione al potenziale edificatorio della nuova particella R5.  
Fa stato la parcellazione vigente al 1.1.1996.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DI TENERO-CONTRA

- Art. 42**  
**Zona residenziale semi-intensiva**  
**R4**
1. E' ammessa l'edificazione di costruzioni prevalentemente abitative a più appartamenti o di carattere alberghiero con possibilità di inserimento di contenuti commerciali fino ad un massimo del 30% della SUL.
  2. Indice di sfruttamento (valore massimo) I.s. = 0.8
  3. Altezza massima delle costruzioni = ml 13.50
  4. Sono auspicati i tetti piani. Per i tetti a falde la pendenza non può essere inferiore al 30% e superiore al 50%.
  5. Nel caso di nuove costruzioni o qualora il fondo venga sfruttato oltre il 60% dell' indice di sfruttamento massimo consentito non sono ammesse costruzioni accessorie. Non é ammessa la formazione di aree di deposito all'aperto.
- Art. 43**  
**Zona residenziale semi-estensiva**  
**R3**
1. E' ammessa l'edificazione di costruzioni prevalentemente abitative con possibilità di inserimento di contenuti commerciali fino ad un massimo del 30% della SUL.
  2. Indice di sfruttamento (valore massimo) I.s. = 0.7
  3. Altezza massima delle costruzioni = ml 10.00
  4. Sono auspicati i tetti piani. Per i tetti a falde la pendenza non può essere inferiore al 30% e superiore al 50%.
  5. All'aperto non è ammessa la formazione di aree di deposito.
- Art. 44**  
**Zona residenziale estensiva**  
**R2/R2P**
1. E' ammessa l'edificazione di costruzioni residenziali e l'inserimento parziale di contenuti lavorativi di servizio purché non in contrasto con le finalità della zona.
  2. Indice di sfruttamento (valore massimo):  
nella zona R2 I.s. = 0.50  
nella zona R2P I.s. = 0.40
  3. L'altezza massima é di ml 9.00.  
  
Per edifici con tetti a falde, la cui pendenza non può essere inferiore al 30% e superiore al 50%, si applica
    - una riduzione di ml 1.00 alla gronda e
    - un supplemento di ml 1.00 al colmo rispetto ai valori suindicati.





4. Lo stabile principale al mappale 540 RFD va mantenuto nelle sue parti originali e può essere completato sul retro ai sensi dell'art. 39 (tipologia di nucleo).  
Sulla parte restante dell'area particolare delimitata sui mappali no. 540 e 541 è possibile edificare nel rispetto delle prescrizioni di zona; vale però un'altezza massima corrispondente alla quota della gronda (per tetti piani) o del colmo (per tetti a falde) dello stabile esistente al mapp. 540.  
Ai mappali 540 e 541, nella zona tra l'area particolare e la strada comunale a valle di questa zona possono essere realizzate costruzioni accessorie o costruzioni interrato al servizio di questi mappali a condizione che siano realizzate nel rispetto delle norme della LE relative alla sistemazione del terreno esistente (fa stato la parcellazione vigente al 1.1.1995).
5. L'edificazione della parte del mappale 391 RFD situata a sud del mappale 392 e l'edificazione del mappale 392 non potranno superare la quota del tetto dello stabile esistente al 392 (altezza alla gronda e al colmo stato 1.01.1996).
6. All'aperto non è ammessa la formazione di aree di deposito.

**Art. 45**

**Zona residenziale  
alberghiera**

**RA**

STRALCIATO A SEGUITO DELLA NON APPROVAZIONE DA PARTE DEL CdS DELLA PIANIFICAZIONE A LAGO (DECISIONE No. 508 DEL 04.02.1998). LA NUOVA PIANIFICAZIONE SARÀ OGGETTO DI UN MESSAGGIO MUNICIPALE. FINO ALLA NON APPROVAZIONE DELLO STESSO SI RITIENE IN VIGORE IL PRECEDENTE PIANO REGOLATORE.

**Art. 46**

**Zona alberghiero-  
turistica**

**AT**

STRALCIATO A SEGUITO DELLA NON APPROVAZIONE DA PARTE DEL CdS DELLA PIANIFICAZIONE A LAGO (DECISIONE No. 508 DEL 04.02.1998). LA NUOVA PIANIFICAZIONE SARÀ OGGETTO DI UN MESSAGGIO MUNICIPALE. FINO ALLA NON APPROVAZIONE DELLO STESSO SI RITIENE IN VIGORE IL PRECEDENTE PIANO REGOLATORE.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DI TENERO-CONTRA

### Art. 47

**Zona mista  
residenziale-  
artigianale**

**RAr**

#### 1. Destinazione

È ammessa:

- l'edificazione di costruzioni con contenuti artigianali, commerciali e amministrativi non molesti e
- l'edificazione di costruzioni con contenuti residenziali.

Non è ammessa la formazione di aree di deposito all'aperto.

#### 2. Parametri edificatori

Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

- a. Indice di edificabilità (I.e.) massimo = 4.0 mc/mq  
L'indice di edificabilità si applica alle costruzioni destinate solo ad attività artigianali.
- b. Indice di sfruttamento (I.s.) massimo = 0.8  
L'indice di sfruttamento si applica alle costruzioni destinate solo ad attività amministrative, commerciali e residenziali.
- c. Nel caso di costruzioni miste l'I.e. e l'I.s. non sono cumulabili e vengono calcolati proporzionalmente.
- d. Indice di occupazione (I.o.) massimo = 50 % (applicato in presenza di contenuti artigianali)
- e. Altezza massima delle costruzioni = ml 10.00.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DI TENERO-CONTRA

### Art. 48

#### 1. Destinazione

#### Zona industriale

Sono ammesse le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali e artigianali poco moleste.

#### J

Sono vietate le attività legate al trattamento e alla distribuzione di sostanze carburanti, come pure gli impianti di incenerimento, crematori e le destinazioni residenziali ad eccezione delle abitazioni indispensabili per il personale di sorveglianza.

#### 2. Parametri edificatori

Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

- a. Indice di edificabilità (I.e.) massimo = 6.0 mc/mq
- b. Indice di occupazione (I.o.) massimo = 60 %
- c. Altezza massima (tetti piani o inclinati) = ml 13.50

#### 3. Posteggi

I posteggi per almeno il 50 % devono essere contenuti nella proiezione dello stabile principale o interrati.

#### 4. Disposizioni particolari per il mappale 815

- a. Oltre a quelli emanati al cpv. 1 della presente norma sono ammesse le costruzioni e gli impianti destinati alle attività amministrative e commerciali.
- b. Per l'edificazione valgono l'indice di sfruttamento (I.s.) = 1.2, e quanto previsto al capoverso 2 lettera b e c del presente articolo.
- c. Nel caso di costruzioni miste l'I.e. e l'I.s. non sono cumulabili e vengono calcolati proporzionalmente.



## C) Traffico

### Art. 49

#### Posteggi

#### 1. Principio

Per nuovi edifici, riattazioni, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, é obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse nei termini specificati di seguito.

Su un fondo possono essere realizzati posteggi privati solo nella misura corrispondente alla realizzazione di edifici e impianti o ove lo preveda il piano della rete viaria.

Il Municipio fissa tramite l' "Ordinanza sui posteggi" le modalità e i termini d'applicazione delle presenti prescrizioni.

#### 2. Fabbisogno e realizzazione di posteggi

##### 2.1 *Modalità di copertura*

Per la realizzazione di posteggi occorre calcolare il fabbisogno teorico in base ai parametri stabiliti al cpv. 2.2.

Ove il numero di posteggi richiesto non può essere realizzato

- per motivi pianificatori o urbanistici codificati nelle presenti normative oppure
- per motivi tecnico-costruttivi o
- in quanto la loro formazione fosse contraria agli obiettivi del PR,

la differenza va conguagliata a seconda dei casi specificati di seguito (in ordine di priorità)

- con la realizzazione di posteggi su fondi altrui (cpv. 3) e/o
- grazie all'ottenimento di un diritto d'uso privativo di posteggi comunali (cpv. 4) e/o
- con il pagamento di un contributo sostitutivo (cpv. 5).

##### 2.2 *Parametri per il calcolo del fabbisogno teorico*

Il fabbisogno di posteggi necessari per ogni edificio o impianto viene computato come segue:

- a) per abitazioni: 1 posto auto ogni 100 mq di SUL o frazione eccedente ca. 25 mq, comunque almeno 1 posto auto per appartamento; per abitazioni monofamiliari è autorizzato un posteggio supplementare;
- b) per uffici, negozi e laboratori: 1 posto auto ogni 40 mq di SUL; minimo 1 posto per ufficio e 2 posti per negozio.
- c) per le attività produttive di tipo artigianale-industriale: 1 posto auto ogni 2 addetti o 500 mc di volume edificato;
- d) per ristoranti, caffè, bar e simili: 1 posto auto ogni 10 mq di SUL;
- e) per alberghi, motel, pensioni e simili: 1 posto auto ogni camera;
- f) per sale private da spettacolo: 1 posto auto ogni 15 posti a sedere;
- g) per ospedali, cliniche e case di cura: 1 posto auto ogni 6 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 (ad esempio un negozio aperto solo di giorno e un bar aperto solo di sera).

Il numero dei posteggi necessari per utilizzazioni qui non specificate (come scuole, infrastrutture sportive, centri commerciali e culturali o altri edifici pubblici) è stabilito caso per caso dal Municipio, tenuto conto degli interessi pubblici e privati implicati; le norme VSS possono servire quale direttiva.

### 3. Posteggi su fondi altrui

Posteggi su fondi privati di altrui proprietà sono ammissibili in quanto l'utilizzazione a scopo di posteggio sia assicurata da una servitù o da un contratto della durata di almeno cinque anni. Il proprietario del fondo si preoccupa delle concessioni, delle servitù, dei contratti e/o dell'esecuzione dei posteggi. Qualora queste premesse vengano in seguito meno, tornano applicabili le regole sull'obbligo di eseguire i posteggi, rispettivamente di pagare il contributo sostitutivo.

### 4. Uso privativo di posteggi comunali

Nel caso in cui i posteggi richiesti non potessero essere eseguiti per ragioni giuridiche o fattuali, il Municipio può concedere l'uso privativo di posteggi di proprietà del Comune secondo le condizioni fissate nell'Ordinanza.

La concessione è soggetta al pagamento di una tassa annuale fino ad un massimo del 10% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

Concessionario è il proprietario del fondo.

### 5. Contributi sostitutivi

Ove il fabbisogno di posteggi richiesto non può essere coperto (cfr. cpv. 2., 3. e 4.), il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25 % del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

I contributi sostitutivi vengono restituiti nella misura in cui l'obbligazione primaria di eseguire i posteggi venga adempiuta nel termine di 10 anni dall'imposizione.

Il Municipio stabilisce nell'Ordinanza le modalità di calcolo e d'aggiornamento dell'importo contributivo, tenendo in considerazione le caratteristiche urbanistiche e infrastrutturali delle diverse zone edificabili.

### 6. Criteri costruttivi

I posteggi possono essere ubicati fino alla distanza di 5-10 minuti a piedi dall'edificio o impianto cui devono servire.

Il 60 % dei posteggi devono essere interrati o contenuti nella proiezione per stabili con più di 9 appartamenti.

Di regola le rampe a posteggi o a autorimesse dovranno avere una pendenza massima del 5 % per una profondità di ml 5.00 dal ciglio della strada o del marciapiede.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DI TENERO-CONTRA

Le autorimesse, sul fronte dell'entrata devono avere una distanza dalla strada di almeno ml 5.50 nelle zone abitative, e di ml 7.00 in zona artigianale e industriale.

Le autorimesse sotterranee possono essere edificate a confine lungo le strade di servizio definite dal Piano viario; negli altri casi va rispettata una distanza minima di ml 4.00.

Lungo le strade di raccolta e di servizio le autorimesse e gli accessi a strade private sbarrate da cancelli possono distare fino a ml 2.00 dal ciglio 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. 50**

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

#### **Accessi verso l'area pubblica**

- a) di regola per una profondità di almeno ml 5.00 dalla proprietà pubblica l'accesso deve avere una pendenza massima del 5 %;
- b) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità, per il resto vale la LAC;
- c) gli accessi veicolari e pedonali in pendio verso una strada prevista dal PR devono essere dotati di adeguati pozzetti o griglie di raccolta delle acque piovane al fine di evitare che quest'ultima confluiscano sulle superfici di circolazione pubblica;
- d) di regola non vengono autorizzati accessi veicolari privati sulle strade cantonali.  
Deroghe ed eccezioni vengono concesse dove accessi su altre strade sono tecnicamente impossibili.

### **Art. 51**

#### **Strade private per autoveicoli**

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, in casi giustificati ml 3.00.
3. Se la strada è a fondo cieco deve essere prevista una sufficiente piazza di giro.
4. Devono in ogni caso essere rispettate le indicazioni del piano viario.



## D) Edifici e attrezzature d'interesse pubblico

- Art. 52**  
**Edifici e attrezzature d'interesse pubblico**  
**EAP**
1. Definizioni  
Per infrastrutture a carattere pubblico o di interesse pubblico si intendono:  
- gli edifici pubblici (amministrazione comunale, scuole pubbliche o private d'interesse pubblico, strutture per anziani, chiese, ecc.)  
- le attrezzature pubbliche (campi da gioco, attrezzature sportive, cimiteri, magazzini, depositi, ecc.)  
Gli edifici e le attrezzature pubbliche sono specificate nel relativo piano di PR.
  2. Prescrizioni generali  
Le destinazioni dei singoli oggetti sono specificate nell'Allegato 2. Il Municipio stabilirà le modalità d'intervento tenuto conto delle esigenze e delle disposizioni tecniche specifiche ad ogni tipo di edificio rispettivamente di attrezzatura.  
Per i beni culturali fanno stato in complemento le prescrizioni dell'art. 35 NAPR e della relativa legge cantonale.
  3. Parametri edificatori  
Valgono i parametri edificatori definiti dall'Allegato 2.  
Dove l'l.e. (indice di edificabilità) non è specificato, vale il principio di contenere le volumetrie fuori terra in funzione delle necessità tecniche ed economiche della struttura predisposta; in questo ambito sono ammesse piccole strutture di servizio funzionali alla stessa.  
Per le distanze dall'area pubblica fa stato l'art. 6 cpv. 1, ritenuto che, ove indicate, valgono le linee di arretramento stabilite dal PR. Il Municipio può concedere deroghe in zona EAP sulla base di valutazioni urbanistiche e di sicurezza della circolazione, effettuate caso per caso.
- Art. 53<sup>1)</sup>**  
**Zona Sportiva particolare (ZSP)**
1. La zona sportiva particolare d'interesse pubblico è destinata ad accogliere le infrastrutture del Centro sportivo nazionale della gioventù (CST) e altri contenuti che concorrono alla sua promozione.  
Essa si suddivide come segue:
    - settore principale di edificazione
    - settore attrezzato alloggi temporanei
    - settore infrastrutture sportive e di servizio
    - zona agricola con settore con prescrizioni particolari
  2. Valgono le seguenti prescrizioni per settore:
    - a) Settore principale d'edificazione  
Nuovi volumi edificati vanno inseriti ortogonalmente rispetto all'asse principale di sviluppo della zona ZSP che si estende dalla riva lago alla strada A13.

**1) art. modificato il 20.12.2004; in vigore dal 18.07.2005**



Le distanze da confine corrispondono a quelle delle rispettive zone limitrofe, rispettivamente dall'area pubblica; in mancanza di indicazioni verso fondi privati vale una distanza minima di ml 6.00. Verso il limite a contatto con la passeggiata a lago va rispettata una distanza minima delle costruzioni di ml 10; la fascia entro questa profondità va arredata e gestita in modo che possa svolgere una funzione cuscinetto rispetto alla ZPN.

Per il resto valgono i seguenti parametri edificatori:

- indice di edificabilità I.e. = 1.5 mc/mq fuori terra
- altezza massima = quota 210.50 m.s.l.m
- eccezione d'altezza: per lo stabile Sasso Rosso (mapp. 965 / oggetto 4714 BB) è ammessa una sopraelevazione in base alla pianta dello stabile esistente fino ad una quota di 223.50 m.s.l.m.

b) Settore attrezzato alloggi temporanei

E' concessa l'edificazione di edifici di servizio per la stagione estiva volti a consentire la gestione di un'offerta di alloggi temporanei con tende fino a ca. 500 posti letto.

Le costruzioni vanno concentrate sul lato sud lungo il limite esterno del settore.

Valgono i seguenti parametri edificatori:

- Indice di edificabilità I.e. = 1 mc/mq fuori terra
- Altezza massima = quota 204.50 m.s.l.m

E' ammessa l'edificazione a confine senza aperture.

Le distanze da confine corrispondono a quelle delle rispettive zone limitrofe, rispettivamente dall'area pubblica; in mancanza di indicazioni, verso i fondi privati vale una distanza minima di ml 6.00.

c) Settore infrastrutture sportive e di servizio

Sono ammessi nuovi interventi di sistemazione in superficie. Sono esclusi nuovi volumi fuori terra, salvo per piccole strutture di servizio, da contenere entro il volume minimo funzionalmente necessario, riservato il rispetto delle prescrizioni di distanza valide per le costruzioni accessorie o, se non applicabili, vale la distanza minima di ml 6.00 da confine.

Verso il limite a contatto con la passeggiata a lago va rispettata una distanza minima delle costruzioni di ml 10; la fascia entro questa





profondità va arredata e gestita in modo che possa svolgere una funzione cuscinetto rispetto alla ZPN. Ristrutturazioni dei volumi esistenti e ev. piccole aggiunte sono ammessi quando risultassero giustificabili per esigenze tecniche o sanitarie.

- d) Zona agricola e settore con prescrizioni particolari  
La zona agricola è regolata dall'art. 23 NAPR. Nelle parti definite "settore con prescrizioni particolari" è ammesso il livellamento del terreno anche per uso a campi da gioco e di svago, ciò con modalità atte a mantenere il valore podologico antecedente l'intervento. Sono escluse edificazioni di ogni genere. Quelle esistenti, se funzionalmente giustificate, possono essere mantenute e ristrutturate.

3. Valgono le seguenti prescrizioni generali:

- a) Pavimentazioni e sistemazione del verde  
La pavimentazione è limitata allo stretto necessario.  
Ovunque possibile il metodo di pavimentazione deve consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche. Nelle aree non costruite, per la sistemazione del verde è consentito unicamente l'uso di piante indigene.
- b) Interventi naturalistici sostitutivi  
Qualora, per motivi tecnici, fosse necessaria l'eliminazione di elementi quali siepi, boschetti o singoli alberi, si dovrà procedere alla sostituzione degli stessi nelle immediate vicinanze.

4. Una speciale convenzione permetterà al Comune di fruire delle attrezzature del Centro sportivo nazionale della gioventù (CST).

5. La zona sportiva particolare si trova in zona C di protezione delle Bolle di Magadino. Ogni e qualsiasi intervento ai sensi della LE deve essere notificato, unitamente ai confinanti, alla Fondazione Bolle di Magadino.



#### **IV. DISPOSIZIONI FINALI**

**Art. 54**  
**Deroghe**

Le deroghe possono essere concesse dal Municipio solo se compatibili con gli obiettivi fondamentali del PR, con l'interesse pubblico e con l'esigenza di non ledere gli interessi degni di protezione dei vicini e nel rispetto di altri interessi privati e preponderanti.

**Art. 55**  
**Entrata in vigore**

Le presenti norme d'attuazione del PR entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.