



**VARIANTE DI PR  
COMPARTO EX-CARTIERA  
E MAPPALE N. 51 RFD**

NORME DI ATTUAZIONE DEL PR  
(Estratto)

**Studi Associati sa**

via Zurigo 19  
CP 4046  
CH-6904 Lugano  
tel. +41 091 910 17 30  
fax +41 091 923 99 55  
info@sasa.ch  
www.sasa.ch

**Versione per il Consiglio comunale**

13 maggio 2013

## INDICE

<b>CAPITOLO I : 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	1
<b>CAPITOLO II : NORME EDIFICATORIE GENERALI</b>	<b>2</b>
<b>A) PRESCRIZIONI D'EDIFICAZIONE</b>	<b>2</b>
Art. 5. Definizioni	2
Art. 6. Distanze	2
Art. 7. Allineamenti	2
Art. 8. Altezze e quote di sicurezza	2
Art. 9. Costruzioni a cavallo dei confini	2
<b>B) ARREDO DEGLI SPAZI ESTERNI</b>	<b>3</b>
Art. 10. Aree a verde	3
Art. 11. Aree di svago per bambini	3
Art. 12. Vincolo di piantagione	3
Art. 13. Muri di cinta, muri di sostegno e di controriva, terrapieni e scarpate	3
<b>C) MISURE PROMOZIONALI</b>	<b>4</b>
Art. 14. Piani di lottizzazione	4
Art. 15. Piani di quartiere	4
Art. 16. Promozione di alloggi a pigione moderata	4
Art. 17. Promozione della residenza primaria	4
<b>D) ASPETTI PARTICOLARI</b>	<b>5</b>
Art. 18. Protezione dalle immissioni di rumore	5
Art. 19. Energia	6
Art. 20. Serre	6

<b>CAPITOLO III : PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<b>7</b>
<b>A) PAESAGGIO</b>	<b>7</b>
Art. 21. Edifici e impianti fuori zona edificabile	7
Art. 22. Zona forestale	7
Art. 23. Zona agricola	7
Art. 24. Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile	8
Art. 25. Zona campeggi e campeggi fuori zona edificabile	8
Art. 26. Zona parco privato	8
Art. 27. Zona naturale protetta	8
Art. 28. Zona di protezione della natura	8
Art. 29. Elementi naturali protetti	9
Art. 30. Area di salvaguardia delle rive	9
<i>Art. 30.bis Canale artificiale</i>	9
Art. 31. Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone	9
Art. 32. Protezione del verde	9
Art. 33. Punti panoramici	9
Art. 34. Aree di rispetto	10
Art. 35. Monumenti culturali	10
Art. 36. Tutela dei ritrovamenti archeologici	10
Art. 37. Manutenzione dei terreni, depositi	10
<b>B) ZONE</b>	<b>11</b>
Art. 38. Tabella riassuntiva delle disposizioni base per le zone	11
Art. 39. Nucleo tradizionale NV	12
Art. 39.bis Comparto speciale d'espansione del nucleo Csp	12
Art. 40. Comparti con contenuti degni di protezione Cp	12
Art. 41. Zona residenziale intensiva R5/RC5	12
Art. 42. Zona residenziale semi-intensiva R4	12
Art. 43. Zona residenziale semi-estensiva R3	13
Art. 44. Zona residenziale estensiva R2/R2P	13

<b>Art. 45. Zona residenziale alberghiera RA</b>	<b>13</b>
<b>Art. 46. Zona alberghiero-turistica AT</b>	<b>13</b>
<b>Art. 47. Zona mista residenziale-artigianale RAr</b>	<b>13</b>
<del><b>Art. 48. Zona industriale J</b></del>	<del><b>14</b></del>
<b>Art. 48.bis Comparto ex Cartiera: zona A - Centro commerciale</b>	<b>15</b>
<b>Art. 48.ter Comparto ex Cartiera: zona B - Edificio a torre</b>	<b>16</b>
<b>Art. 48.quater Comparto ex Cartiera: zona C - Attività lavorative</b>	<b>17</b>
<b>a) Intervento unico</b>	<b>17</b>
<b>b) Due interventi separati</b>	<b>18</b>
<b>Art. 48.quinques Comparto ex Cartiera: zona D - Attività terziario-amministrative</b>	<b>20</b>
<b>Art. 48.sexies Comparto ex Cartiera: zona E - Mantenimento dell'edificazione</b>	<b>21</b>
<b>Art. 48.septies Comparto ex Cartiera: zona F - "Public Plaza"</b>	<b>21</b>
<b>C) TRAFFICO</b>	<b>22</b>
<b>Art. 49. Posteggi</b>	<b>22</b>
<b>Art. 50. Accessi verso l'area pubblica</b>	<b>24</b>
<b>Art. 51. Strade private per autoveicoli</b>	<b>24</b>
<b>D) EDIFICI E ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO</b>	<b>25</b>
<b>Art. 52. Edifici e attrezzature d'interesse pubblico AEP</b>	<b>25</b>
<b>Art. 53. Zona sportiva particolare</b>	<b>25</b>
<b>CAPITOLO IV : DISPOSIZIONI FINALI</b>	<b>26</b>
<b>Art. 54. Deroghe</b>	<b>26</b>
<b>Art. 55. Entrata in vigore</b>	<b>26</b>

**PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI TENERO-CONTRA**

**NORME DI ATTUAZIONE DEL PR**

**CAPITOLO I : NORME INTRODUTTIVE**

**Art. 1.**

**Base legale, legislazione applicabile**

[invariato]

**Art. 2.**

**Comprensorio**

[invariato]

**Art. 3.**

**Componenti**

[invariato]

**Art. 4.**

**Obiettivi del PR. Scopo e effetti**

[invariato]

## CAPITOLO II : NORME EDIFICATORIE GENERALI

### A) PRESCRIZIONI D'EDIFICAZIONE

#### **Art. 5. Definizioni**

[*invariato*]

#### **Art. 6. Distanze**

[*invariato*]

#### **Art. 7. Allineamenti**

[*invariato*]

#### **Art. 8. Altezze e quote di sicurezza**

[*invariato*]

#### **Art. 9. Costruzioni a cavallo dei confini**

[*invariato*]

## B) ARREDO DEGLI SPAZI ESTERNI

### Art. 10. Aree a verde

[invariato]

### Art. 11. Aree di svago per bambini

[invariato]

### 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

[invariato]

## **C) MISURE PROMOZIONALI**

### **Art. 14. Piani di lottizzazione**

[*invariato*]

### **Art. 15. Piani di quartiere**

[*invariato*]

### **Art. 16. Promozione di alloggi a pigione moderata**

[*invariato*]

### **Art. 17. Promozione della residenza primaria**

[*invariato*]

## D) ASPETTI PARTICOLARI

### 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.

*3. Nel comparto ex Cartiera le domande di costruzione all'interno dell'area indicata nel Piano delle zone i cui valori d'immissione, ai sensi dell'OIF, risultano potenzialmente superati, devono essere accompagnate da una perizia fonica che comprovi il rispetto delle disposizioni legali in materia.*

## **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.

*Nel caso di nuovi edifici sono richiamati i disposti degli art. 40a e 40b LE, nonché dei capoversi 3 e 4 dell'art. 40 RLE, sul computo delle superfici, delle distanze e delle altezze riferiti ai provvedimenti di efficienza energetica.*

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.

## **Art. 20. Serre**

[invariato]

**CAPITOLO III : PRESCRIZIONI PARTICOLARI****A) PAESAGGIO****Art. 21.  
Edifici e impianti fuori zona edificabile**

[invariato]

**Art. 22.  
Zona forestale**

[invariato]

**Art. 23.  
Zona agricola**

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 è 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 1982 e dal relativo Regolamento comunale d'applicazione

**Art. 25.****Zona campeggi e campeggi fuori zona edificabile**

[invariato]

**Art. 26.****Zona parco privato**

[invariato]

**Art. 27.****Zona naturale protetta**

[invariato]

**Art. 28.****Zona di protezione della natura**

[invariato]

**Art. 29.  
Elementi naturali protetti**

[invariato]

**Art. 30.  
Area di salvaguardia delle rive**

[invariato]

**Art. 30.bis  
Canale artificiale**

*Il canale artificiale, che attraversa il settore a nord del collegamento A13, riprende il tracciato del vecchio canale che forniva d'acqua la Cartiera e che ora deve garantire un quantitativo d'acqua per l'irrigazione dei prati del CST.*

*Il canale è affiancato da una fascia alberata.*

**Art. 31.  
Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone**

[invariato]

**Art. 32.  
Protezione del verde**

[invariato]

**Art. 33.  
Punti panoramici**

[invariato]

**Art. 34.  
Aree di rispetto**

[*invariato*]

**Art. 35.  
Monumenti culturali**

[*invariato*]

**Art. 36.  
Tutela dei ritrovamenti archeologici**

[*invariato*]

**Art. 37.  
Manutenzione dei terreni, depositi**

[*invariato*]

**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.

<i>Zone</i>	<i>R5</i>	<i>R4</i>	<i>R3</i>	<i>R2</i>	<i>R2P</i>	<i>RAr</i>	<i>J</i>
Altezze massime minime	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	13,50
Indice di sfruttamento max. I.s.	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	1,2 (m. 815)
Indice di edificabilità I.s.	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	6,0
Indice di occupazione I.s.	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	60%
Distanza minima dai confini	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	8,00
Distanza minima dalle strade	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	
Distanza minima per autorimesse dal ciglio stradale	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	7,00
Area verde minima	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	20%
Piani di quartiere bonus I.s.	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	+15%
Area verde minima	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	30%
Supplemento altezze	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	3,50
Bonus per infrastrutture alberghiere	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	-
Bonus per alloggi a pigione moderata**	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	(omissis)	-

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

**Art. 39.  
Nucleo tradizionale NV**

[invariato]

**Art. 39.bis  
Comparto speciale d'espansione del nucleo Csp**

[invariato]

**Art. 40.  
Comparti con contenuti degni di protezione Cp**

[invariato]

**Art. 41.  
Zona residenziale intensiva R5/RC5**

[invariato]

**Art. 42.  
Zona residenziale semi-intensiva R4**

[invariato]

**Art. 43.  
Zona residenziale semi-estensiva R3**

[invariato]

**Art. 44.  
Zona residenziale estensiva R2/R2P**

[invariato]

**Art. 45.  
Zona residenziale alberghiera RA**

[invariato]

**Art. 46.  
Zona alberghiero-turistica AT**

[invariato]

**Art. 47.  
Zona mista residenziale-artigianale RAr**

[invariato]

## **Art. 48. Zona industriale J**

### 1. Destinazione

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

~~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.~~

**Art. 48.bis**  
**Comparto ex Cartiera: zona A - Centro commerciale**

1. Funzioni ammesse

*Nella zona A sono ammesse attività commerciali di vendita e relative funzioni di supporto, attività per lo sport e il tempo libero, di ristorazione ed espositive.*

2. Parametri edificatori

*Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:*

- *SUL massima ammessa: 60'000 mq, di cui max. 30'000 superficie di vendita (SV).*

*Nella SV non sono computate le aree utilizzate per bar, mescite, depositi di materiale, amministrazione e sale riunioni, servizi igienici, posteggi e locali tecnici, così come le strutture inferiori a 50 mq (chioschi, giornalai, ecc.). Le aree di circolazione sono conteggiate come SV nella misura massima di una fascia della larghezza di 2 metri misurata dal fronte del singolo negozio, laddove ciò è ammesso (riservate le vie di fuga, i servizi tecnici, ecc.).*

*La parte della SV destinata alla vendita di generi di consumo che provocano un'elevata mobilità veicolare è limitata ad un massimo di 5'000 m<sup>2</sup> e comporta, per 1 m<sup>2</sup> oltre i 3'500 m<sup>2</sup>, una deduzione di 2 m<sup>2</sup> della superficie di vendita concessa.*

*Sono considerati generi di consumo che provocano un'elevata mobilità veicolare ad esempio gli alimentari, gli articoli casalinghi, gli apparecchi elettronici di intrattenimento.*

*Non è ammessa la realizzazione di stazioni di rifornimento di carburante, né di servizi di ristorazione con accesso veicolare diretto e posteggi propri (drive-in, ristoranti funzionalmente indipendenti dal centro commerciale, ecc.).*

- *Altezza max. degli edifici: 13,50 metri*
- *L'edificazione è ammessa all'interno della linea di arretramento indicata sul piano delle zone e deve avvenire nel contesto di una struttura unitaria dal punto di vista formale.*

*Nelle aree esterne alla linea di arretramento non sono ammesse edificazioni, ma è possibile la loro sistemazione e utilizzazione per attività attinenti alle funzioni ammesse in zona.*

- *Particolare cura dovrà essere rivolta alla progettazione della facciata dell'edificio rivolta verso nord-ovest, con la definizione di un suo chiaro rapporto con lo spazio pubblico. Le facciate tecniche (carico e scarico merci, ecc.) dovranno essere integrate all'interno dell'edificio.*
- *Il tetto degli edifici deve essere piano e sistemato a verde per almeno il 75% della superficie di copertura.*

*Per i corpi tecnici sui tetti degli edifici è concesso un abbuono massimo in altezza di 4,0 metri, misurato dalla copertura del tetto, per una superficie massima del 20% del tetto. Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili alle esigenze di funzionalità. I corpi tecnici devono sorgere arretrati di almeno 10,0 metri dal filo delle facciate esterne.*

*Nel caso di realizzazione di pannelli solari e di pozzi-luce, la loro superficie può essere dedotta dalla quota di sistemazione a verde, ma questa deve comunque costituire almeno il 50% della copertura.*

*L'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica situata sui tetti devono concorrere ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile.*

### 3. Altre disposizioni

- I posteggi e le rampe di accesso ai vari livelli di parcheggio devono essere ricavati all'interno del volume costruito.
- Alla zona è attribuito il grado di sensibilità al rumore III.
- Sono richiamate le disposizioni dell'art. 24 NAPR Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile, nonché le disposizioni dell'Ordinanza sulla protezione delle acque, in particolare sulle costruzioni ammesse e le condizioni previste nelle zone di protezione S3.
- Le domande di costruzione situate all'interno dell'area indicata nel Piano delle zone i cui valori d'immissione, ai sensi dell'OIF, risultano essere superati, devono essere accompagnate da una perizia fonica che comprovi il rispetto delle disposizioni legali in materia.

### 4. Modalità d'intervento

- Piano di quartiere obbligatorio ai sensi degli art. 54 e 55 Lst.

## **Art. 48.ter**

### **Comparto ex Cartiera: zona B - Edificio a torre**

#### 1. Funzioni ammesse

Nella zona B sono ammesse attività terziario/amministrative, attività alberghiere e di ristorazione e attività espositive.

#### 2. Parametri edificatori

Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

- SUL massima ammessa: 17'000 mq
- Altezza max. degli edifici: 50,0 metri
- L'edificazione è ammessa all'interno della linea di arretramento indicata sul piano delle zone.
- Nel caso della realizzazione di un edificio di altezza superiore ai 20,50 metri, il progetto dovrà tener conto di limitare nella misura massima possibile la zona d'ombra sul vicino Centro scolastico (ubicazione, articolazione dei corpi dell'edificio oltre i 20 metri di altezza).
- Particolare cura dovrà essere rivolta alla progettazione della facciata dell'edificio e agli spazi esterni con le relative sistemazioni rivolti verso la zona F (Public Plaza), con la definizione di un suo chiaro rapporto con lo spazio pubblico.

Le facciate tecniche (carico e scarico merci, ecc.), così come i posteggi esterni e gli accessi a quelli interrati, non potranno essere rivolti verso la zona F (Public Plaza).

- Il tetto degli edifici deve essere piano e sistemato a verde per almeno il 75% della superficie di copertura.

Per i corpi tecnici sui tetti degli edifici valgono in generale le disposizioni dell'art. 8.2 NAPR. Inoltre gli stessi devono sorgere arretrati di almeno 2,50 metri dal filo della facciata.

*Nel caso di realizzazione di pannelli solari e di pozzi-luce, la loro superficie può essere dedotta dalla quota di sistemazione a verde, ma questa deve comunque costituire almeno il 50% della copertura.*

*L'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica situata sui tetti devono concorrere ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile.*

### 3. Altre disposizioni

- *Almeno i 2/3 dei posteggi autorizzati con la licenza edilizia devono essere realizzati interrati.*
- *Alla zona è attribuito il grado di sensibilità al rumore II.*
- *Le domande di costruzione situate all'interno dell'area indicata nel Piano delle zone i cui valori d'immissione, ai sensi dell'OIF, risultano essere superati, devono essere accompagnate da una perizia fonica che comprovi il rispetto delle disposizioni legali in materia.*

## **Art. 48. quater**

### **Comparto ex Cartiera: zona C - Attività lavorative**

#### **a) Intervento unico**

#### 1. Funzioni ammesse

*Nella zona C sono ammesse attività terziario/amministrative, attività di produzione e attività per lo sport e il tempo libero.*

#### 2. Parametri edificatori

*Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:*

- *SUL massima ammessa: 35'000 mq*
- *Indice di edificabilità: 6,0 mc / mq*
- *Altezza max. degli edifici: 13,50 metri*
- *Particolare cura dovrà essere rivolta alla progettazione della facciata dell'edificio e agli spazi esterni con le relative sistemazioni rivolti verso la zona F (Public Plaza), con la definizione di un suo chiaro rapporto con lo spazio pubblico.*
- *Il tetto degli edifici deve essere piano e sistemato a verde per almeno il 75% della superficie di copertura.*

*Per i corpi tecnici sui tetti degli edifici valgono in generale le disposizioni dell'art. 8.2 NAPR. Inoltre gli stessi devono sorgere arretrati di almeno 2,50 metri dal filo della facciata.*

*Nel caso di realizzazione di pannelli solari e di pozzi-luce, la loro superficie può essere dedotta dalla quota di sistemazione a verde, ma questa deve comunque costituire almeno il 50% della copertura.*

*L'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica situata sui tetti devono concorrere ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile.*

### 3. Altre disposizioni

- *Almeno i 2/3 dei posteggi autorizzati con la licenza edilizia devono essere realizzati interrati.*
- *Alla zona è attribuito il grado di sensibilità al rumore III.*
- *Sono richiamate le disposizioni dell'art. 24 NAPR Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile, nonché le disposizioni dell'Ordinanza sulla protezione delle acque, in particolare sulle costruzioni ammesse e le condizioni previste nelle zone di protezione S3.*
- *Le domande di costruzione situate all'interno dell'area indicata nel Piano delle zone i cui valori d'immissione, ai sensi dell'OIF, risultano essere superati, devono essere accompagnate da una perizia fonica che comprovi il rispetto delle disposizioni legali in materia.*

### 4. Condizioni particolari

- *La zona C è gravata da un onere di passo veicolare pubblico a favore della zona D.*
- *L'accesso veicolare alla zona D dall'area pubblica posta a ovest può essere eventualmente concesso, in deroga alle disposizioni del piano viario e con carattere temporaneo, fino alla realizzazione degli interventi edificatori sulla zona C.*
- *Nell'area situata all'interno della zona di protezione S3 valgono, oltre alle disposizioni dell'art. 24 NAPR, quelle dell'allegato 4 OPac, in particolare in merito agli impianti ammessi.*

### 5. Modalità d'intervento

- *Piano di quartiere obbligatorio con la zona D ai sensi degli art. 54 e 55 Lst.*

#### **b) Due interventi separati**

*Nel caso non fosse possibile realizzare un unico intervento, il Municipio può concedere la possibilità di realizzare due interventi separati. Nel qual caso valgono, in alternativa ai disposti previsti alla precedente lett. a), le seguenti disposizioni.*

#### *Sotto-zona C1*

##### 1. Funzioni ammesse

*Nella sotto-zona C1 sono ammesse attività terziario/amministrative, attività di produzione non moleste.*

##### 2. Parametri edificatori

*Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:*

- *SUL massima ammessa: 27'000 mq*
- *Altezza max. degli edifici: 20,50 metri*

### 3. Altre disposizioni

- *Almeno i 2/3 dei posteggi autorizzati con la licenza edilizia devono essere realizzati interrati.*
- *Alla zona è attribuito il grado di sensibilità al rumore III.*
- *Le domande di costruzione situate all'interno dell'area indicata nel Piano delle zone i cui valori d'immissione, ai sensi dell'OIF, risultano essere superati, devono essere accompagnate da una perizia fonica che comprovi il rispetto delle disposizioni legali in materia.*

### Sotto-zona C2

#### 1. Funzioni ammesse

*Nella sotto-zona C2 sono ammesse attività terziario/amministrative, attività commerciali di vendita e attività per lo sport e il tempo libero.*

#### 2. Parametri edificatori

*Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:*

- *SUL massima ammessa: 8'000 mq*  
*In relazione alla SUL complessiva, è ammessa una superficie di vendita massima del 10% (dimensione massima per esercizio: 200 mq)*
- *Altezza max. degli edifici: 9,0 metri*

#### 3. Altre disposizioni

- *Almeno i 2/3 dei posteggi autorizzati con la licenza edilizia devono essere realizzati interrati.*
- *Alla zona è attribuito il grado di sensibilità al rumore III.*
- *Le domande di costruzione situate all'interno dell'area indicata nel Piano delle zone i cui valori d'immissione, ai sensi dell'OIF, risultano essere superati, devono essere accompagnate da una perizia fonica che comprovi il rispetto delle disposizioni legali in materia.*

#### 4. Condizioni particolari

- *Gli accessi veicolari (compresi gli accessi alla zona D), le facciate tecniche (carico e scarico merci, ecc.), così come i posteggi esterni e gli accessi a quelli interrati non potranno essere rivolti verso la zona F (Public Plaza).*

**Art. 48.quinquies**  
**Comparto ex Cartiera: zona D - Attività terziario-amministrative**

1. Funzioni ammesse

*Nella zona D sono ammesse attività terziario/amministrative, attività di produzione non moleste correlate alle attività insediate nella zona C, attività per tempo libero.*

2. Parametri edificatori

*Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:*

- *SUL massima ammessa: compresa in zona C*
- *Altezza max. degli edifici: 20,50 metri*
- *Particolare cura dovrà essere rivolta alla progettazione della facciata dell'edificio e agli spazi esterni con le relative sistemazioni rivolti verso la zona F (Public Plaza), con la definizione di un suo chiaro rapporto con lo spazio pubblico.*
- *Il tetto degli edifici deve essere piano e sistemato a verde per almeno il 75% della superficie di copertura.*

*Per i corpi tecnici sui tetti degli edifici valgono in generale le disposizioni dell'art. 8.2 NAPR. Inoltre gli stessi devono sorgere arretrati di almeno 2,50 metri dal filo della facciata.*

*Nel caso di realizzazione di pannelli solari e di pozzi-luce, la loro superficie può essere dedotta dalla quota di sistemazione a verde, ma questa deve comunque costituire almeno il 50% della copertura.*

*L'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica situata sui tetti devono concorrere ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile.*

3. Altre disposizioni

- *Almeno i 2/3 dei posteggi autorizzati con la licenza edilizia devono essere realizzati interrati.*
- *Alla zona è attribuito il grado di sensibilità al rumore II.*

4. Condizioni particolari

- *La zona D gode di un onere di passo veicolare pubblico gravante la zona C.*
- *L'accesso veicolare alla zona D dall'area pubblica posta a ovest può essere eventualmente concesso, in deroga alle disposizioni del piano viario e con carattere temporaneo, fino alla realizzazione degli interventi edificatori sulla zona C.*

5. Modalità d'intervento

- *Piano di quartiere obbligatorio con la zona C ai sensi degli art. 54 e 55 Lst.*

**Art. 48.sexies**  
**Comparto ex Cartiera: zona E - Mantenimento dell'edificazione**

1. Funzioni ammesse

Nella zona E è ammessa la residenza.

2. Parametri edificatori

Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

- *Mantenimento dei volumi attuali. Sono ammessi interventi di manutenzione e riattazione degli edifici.*

3. Altre disposizioni

- *Alla zona è attribuito il grado di sensibilità al rumore II.*

**Art. 48.septies**  
**Comparto ex Cartiera: zona F - "Public Plaza"**

1. Funzioni ammesse

Nella zona F sono ammesse attività socio-culturali, attività ricreative e per lo svago, posteggi pubblici, servizi agli abitanti.

2. Condizioni particolari

- *Realizzazione di un posteggio pubblico di 120 posti auto. La domanda di costruzione del posteggio dovrà essere accompagnata da una perizia fonica che comprovi il rispetto delle disposizioni legali in materia (OIF), in particolare delle emissioni nelle zone adiacenti.*
- *Obbligo di mantenimento del camino industriale.*
- *Attraversamento della pista ciclabile nord-sud proveniente dalla stazione FFS e dei collegamenti pedonali indicati nel piano del traffico.*
- *Possibilità di realizzazione di un collegamento aereo o sotterraneo tra le zone B e C all'interno nella fascia indicata nel Piano delle zone (larghezza massima del collegamento 10 metri). Il collegamento dovrà essere concepito a partire da una progettazione unitaria con la zona F (Public Plaza). La progettazione e la realizzazione del collegamento sono a carico del richiedente.*

3. Modalità d'intervento

- *Piano di quartiere obbligatorio ai sensi degli art. 54 e 55 Lst.*

## C) TRAFFICO

### Art. 49. Posteggi

#### 1. Principio

Per nuovi edifici, riattazioni, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, è 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 ~~e 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.~~

*Restano riservate le disposizioni del Regolamento cantonale sui posteggi privati (Rcpp).*

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. *Restano riservate le disposizioni del Regolamento cantonale sui posteggi privati (Rcpp).*

### 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.

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. Accessi verso l'area pubblica**

[invariato]

#### **Art. 51. Strade private per autoveicoli**

[invariato]

## D) EDIFICI E ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO

### Art. 52.

#### Edifici e attrezzature d'interesse pubblico AEP

##### 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'I.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.

#### Zona sportiva particolare

[invariato]

## **CAPITOLO IV : DISPOSIZIONI FINALI**

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

[*invariato*]

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

[*invariato*]

NAPR Tenero - Contra

Destinazioni e parametri per la zona AEP (art. 52 cpv. 3)

**Allegato 2**

No.rif.	Destinazione di PR	Mappale no.	Parametri			Prescrizioni particolari
			I.e.*	Altezza massima	Distanza minima dai confini privati	

EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO

Comunali

1a	Municipio e amministrazione comunale (Tenero)	112, 114p	3,5	16,50	6.00	
1b	Casa comunale (Contra)	537				
2	Scuole comunali	75	2,5	13,50	5.00	
3	Nuovo asilo	809	2,5	13,50	5.00	

Para-pubblici

10	Area per edifici di interesse pubblico o ricreativo	281	3,0	10,00	4.00	
11	Case di cura	864	2,5	9,00	5.00	
12a	Chiesa e casa parrocchiale (Tenero)	259				Bene culturale (NV)
12b	Chiesa e casa parrocchiale (Contra)	538				Bene culturale (NV)
12c	Chiesa (Fraccia)	239				Bene culturale (NV)
13	Centrale telefonica TT	266				Oggetto di variante PP-Csp

ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

Comunali

20	Giardini pubblici	163		5,00		
21	Campo e attrezzature sportive (con bosco ricreativo)	15p, 50, 51				
21a	<i>Ecocentro + magazzino comunale</i>	<i>51p.</i>	<i>2,0</i>	<i>4,0</i>		
22	Attrezzature per il tempo libero e lo svago	1887				
23	Spiaggia pubblica e centro di attività acquatiche	7		5,00		
24	Attracco battelli, porto (ca. 30 posti barca)	57p, 841p				
25	Lido (totale)	841p				
26	Area di svago a lago	38p				
27a	Cimitero (Tenero)	262				
27b	Cimitero (Contra)	613				
28a	Stazione di pompaggio captazione acqua potabile Brere	892				
28b	Zona di protezione captazioni (zona I) Brere	45p				
28c	Zona di protezione acqua potabile Brere	893				
29a	Bacino acqua potabile (Pasturone)	691				
29b	Bacino acqua potabile (Matarocchi)	642				
29c	Bacino acqua potabile (Fraccia)	423p				
30a	<i>Impianti di servizio comunali</i>	<i>844p</i>	<i>2,0</i>	<i>4,00</i>		
30b	Impianti di servizio comunali	824p	4,0	8,00		

Para-pubbliche

40	Area di svago a lago	2p, 3p, 8p, 21p, 26p, 27p, 28p, 39p, 57p, 73p, 818p, 928p				
41	Posteggio d'uso pubblico (CST)	821				

\* È computabile l'Indice di edificabilità per le volumetrie fuori terra