



MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 469/2025

Approvato con risoluzione no 596 del 31.03.2025

Richiesta d'approvazione delle Varianti di PR "Modifiche puntuali delle NAPR"

Onorevole signora Presidente,
Onorevoli signore e signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di approvazione delle Varianti di PR denominate "Modifiche puntuali delle NAPR".

Situazione attuale e necessità di modifica

Queste Varianti di PR scaturiscono dalle decisioni del Consiglio di Stato (CdS) in base alle risoluzioni d'approvazione del PR n. 4624 del 10 settembre 2008 (vedasi cap. 5.2 della citata risoluzione) e anche da alcune ulteriori proposte di modifica formulate dal Municipio (altre Varianti).

Il PR comunale è in fase di revisione, sia per quanto attiene le necessità di aggiornamento conseguenti alle citate decisioni d'approvazione del CdS, che delle recenti richieste di adattamento del PR alla LST e ai requisiti posti dalla scheda PD-R6. Dato che la recente integrazione di questi elementi comporterà una dilatazione nei tempi di approvazione del nuovo strumento nel suo complesso, il Municipio ha deciso di avviare questa procedura in forma separata per alcune modifiche importanti e non più procrastinabili delle norme d'attuazione del PR, in particolare la regolamentazione sulle altezze e sull'aspetto estetico d'inserimento degli edifici, unitamente ad altre prescrizioni attinenti le sistemazioni esterne e la manutenzione dei fondi.

Le presenti varianti di PR sono trattate secondo la procedura ordinaria ai sensi dell'art. 25 ss. LST.

L'esame preliminare sulle proposte qui oggetto di modifica era stato evaso favorevolmente il 12.2.2016. Le stesse sono state oggetto di informazione e partecipazione della popolazione con esposizione degli atti dal 16 agosto al 14 settembre 2016, periodo nel quale un cittadino ha esposto delle osservazioni su alcune norme qui oggetto di modifica, considerate nel rapporto di pianificazione (v. Cap. 2.1).

Proposte di modifica delle NAPR

Le singole modifiche apportate alle NAPR attraverso questo pacchetto di Varianti sono trattate quali

- "Varianti di adeguamento", ossia quella prescritta dal Consiglio di Stato nel 2008, e si tratta della modifica dell'art. 9 - Altezze in cui viene formulata una nuova regolamentazione che riprende in buona parte le proposte originarie del Municipio del

2001, con semplificazione della modalità di calcolo della pendenza che fa riferimento alla bozza di nuovo Regolamento edilizio cantonale. Si conferma quale base di riferimento l'altezza degli edifici di 8.00 ml della zona R2 risp. di 10 ml R3 del vecchio PR 1989 (invece dei 9.00 ml RE risp. 10.50 RSI proposti nel 2014 con supplementi di 1 ml più contenuti), quindi di applicare i supplementi proposti dal Municipio nel 2001 risp. nel 2010, a partire dal 15% di pendenza, con 50 cm aggiuntivi per ogni scatto in modo che il massimo dei supplementi di ml 2.50 risulta di 1 ml oltre a quello proposto in origine.

L'art. 33 - Tabella riassuntiva delle prescrizioni edificatorie per le zone viene di conseguenza adattato come suesposto.

- “Altre Varianti”, ossia quelle promosse dal Municipio di propria iniziativa:
 - Art. 6 – Aspetto estetico e inserimento: stralcio di una frase al cpv. 2 conseguente ad un errore redazionale riportato dopo le modifiche adottate dal CC nel 2006 e ridefinizione delle regole ammettendo fuori nucleo a determinate condizioni anche i tetti piani. Inoltre, al cpv. 3 adattamento per le murature in pietra e adattamento del cpv. 4 conseguentemente alla più recente legislazione cantonale in materia.
 - Art. 12 - Terrapieni, muri di sostegno e di controriva, scarpate, muri di cinta: proposta di modifica al cpv. 4 per aumentare le altezze massime dei muri di contenimento in funzione della pendenza del terreno (+1.00 m di base a ml. 2.50, quindi +50 cm ogni 10 punti percentuali fino ad un massimo di 5 ml).
 - Art. 32 - Manutenzione dei terreni: aggiunta nella marginale di “e delle edificazioni”, quindi di un nuovo cpv. 3 con alcune precisazioni in merito alla manutenzione delle proprietà nel loro complesso; il vecchio cpv. 3 viene adattato di conseguenza quale cpv. 4 prevedendo in aggiunta una misura a salvaguardia del Comune.

Nel rapporto di pianificazione sono descritte e motivate in dettaglio le modifiche proposte, per cui vi si fa riferimento.

Conclusione e richiesta di risoluzione

In considerazione di quanto precede vi invitiamo a voler

risolvere:

- 1) È adottata la Variante di PR “Modifiche puntuali delle NAPR” comprendente:
 - a. le modifiche degli articoli 6, 9, 12, 32 e 33 NAPR e
 - b. il Rapporto di pianificazionesecondo i dati digitali presenti sul portale cantonale dedicato.
- 2) Il Municipio è autorizzato a completare la procedura d'approvazione ai sensi della Legge sullo sviluppo territorio (LST).

Con la massima stima.

Il Sindaco
Paolo Senn

PER IL MUNICIPIO



Il Segretario
Avv. Giuseppe Cotti

Allegati:

Variante PR “Modifiche puntuali delle NAPR” / Rapporto di pianificazione con modifiche delle NAPR / dicembre 2024

Per esame e rapporto

Commissione	
Gestione	Piano Regolatore

Link agli atti di variante sul geoportale cantonale

<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=5054&idOggettoVariante=ch08vvhn052100000&idPubblicazione=1>





PIANO REGOLATORE DEL
COMUNE DI RONCO s./A

Varianti di PR **“Modifiche puntuali delle NAPR”**

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE con **MODIFICHE DELLE NAPR**

ATTI PER L'ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE



dicembre 2024



architettura
urbanistica
territorio
economia

studio habitat.ch



INDICE

I	INTRODUZIONE	I
2	OGGETTI DI VARIANTE	2
2.1	Variante di adeguamento conseguente alle decisioni del CdS	2
2.1.1	Regolamentazione sulle altezze	2
2.2	Altre Varianti promosse dal Municipio	6
2.2.1	Varianti per la verifica di alcune regole edificatorie	6
2.3	Adeguamento delle altre componenti di PR	10
2.3.1	Piano di realizzazione del PR	10
2.3.2	Contenibilità	10
3	SINTESI MODIFICHE ATTI DI PR	11





I INTRODUZIONE

Queste Varianti di PR scaturiscono dalle decisioni del Consiglio di Stato (CdS) in base alle risoluzioni d'approvazione del PR n. 4624 del 10 settembre 2008 (vedasi cap. 5.2 della citata risoluzione) e anche da alcune ulteriori proposte di modifica formulate dal Municipio (altre Varianti).

Si precisa che il PR di Ronco s./Ascona è certificato in formato geodati (prima certificazione del 21.5.2010).

Il PR comunale è in fase di revisione, sia per quanto attiene le necessità di aggiornamento conseguenti alle citate decisioni d'approvazione del CdS, che delle recenti richieste di adattamento del PR alla LST e ai requisiti posti dalla scheda PD-R6. Dato che la recente integrazione di questi elementi comporterà una dilatazione nei tempi di approvazione del nuovo strumento nel suo complesso, il Municipio ha deciso di avviare questa procedura in forma separata per alcune modifiche importanti e non più procrastinabili delle norme d'attuazione del PR, in particolare la regolamentazione sulle altezze e sull'aspetto estetico d'inserimento degli edifici, unitamente ad altre prescrizioni attinenti le sistemazioni esterne e la manutenzione dei fondi.

Le presenti varianti di PR sono trattate secondo la procedura ordinaria ai sensi dell'art. 25 ss. LST.

L'esame preliminare sulle proposte qui oggetto di modifica era stato evaso favorevolmente il 12.2.2016. Le stesse sono state oggetto di informazione e partecipazione della popolazione con esposizione degli atti dal 16 agosto al 14 settembre 2016, periodo nel quale un cittadino ha esposto delle osservazioni su alcune norme qui oggetto di modifica. Le stesse vengono trattate al Cap. 2.1.

L'incarto delle Varianti è costituito dal presente Rapporto di pianificazione che include le modifiche delle norme d'attuazione del PR (art. 6, 9, 12, 32 e 33).

Le modifiche agli atti di PR avvengono dal 1.1.2023 in formato geodati e digitale tramite il portale cantonale di pubblicazione dei PR ed è questo che ha validità formale in luogo dei documenti cartacei, che restano comunque a disposizione per consultazione in Comune.





2 OGGETTI DI VARIANTE

Le singole modifiche apportate alle NAPR attraverso questo pacchetto di Varianti sono descritte qui di seguito sotto i due capitoli "Varianti di adeguamento", ossia quella prescritta dal Consiglio di Stato nel 2008, e "Altre Varianti", ossia quelle promosse dal Municipio di propria iniziativa.

2.1 Variante di adeguamento conseguente alle decisioni del CdS

2.1.1 Regolamentazione sulle altezze

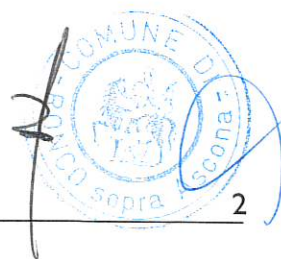
(rif. a pto. 3.5.7 della ris. CdS 10.09.08)

La modifica d'ufficio dell'art. 9 NAPR relativo alle altezze da parte del CdS, era intervenuta su una norma che era stata modificata in fase d'adozione dal Consiglio Comunale nel 2006 su proposta dalla propria Commissione PR, proposta che era stata ripresa dalle norme di Brissago.

Questa impostazione normativa non era stata accettata dal CdS, che aveva stralciato d'ufficio alcuni capoversi della norma, per cui il Comune si è ritrovato con delle altezze di base più basse rispetto a quanto prevedeva il vecchio PR (8 ml in R2 e 10 ml in R3), senza che rimanessero codificati dei supplementi.

Ora il Municipio intende colmare questa lacuna considerato l'interesse pubblico di disporre di adeguate regolamentazioni per meglio assicurare un corretto inserimento delle costruzioni nel territorio, anche a salvaguardia delle esigenze dei privati, motivo per cui ripropone in sostanza il concetto originario contenuto nel MM del 2003, che era stato accantonato a favore della "norma Brissago", come detto, poi cassata dal Consiglio di Stato.

Il concetto è quello di concedere dei supplementi d'altezza a chi rispetta al meglio il terreno naturale e non propone i famosi "panettoni" per far da basamento alle case (in tal caso nessun supplemento). Questa impostazione, che favorisce l'inserimento dell'edificio nel terreno senza modificarlo sostanzialmente per adagiarvi la nuova costruzione, è ormai applicata da diversi anni in diversi Comuni collinari, con esperienze nel complesso positive; nei casi in cui si sono riscontrati dei problemi, la causa si è rivelata essere un'applicazione lacunosa della norma, che aveva portato a concedere indebitamente il supplemento, segnatamente in presenza di una modifica eccessiva del terreno naturale.





Nei contatti informali avuti con la SST nel 2010 si era prefigurata la seguente impostazione, partendo dalla vigente altezza di base di ml 7.50 per la zona RE e di ml 9.00 per la zona RSI, con un supplemento massimo di 3 ml:

- per pendenze $\geq 10\%$ un supplemento di ml 0.50,
- per pendenze $\geq 15\%$ un supplemento di ml 1.00,
- per pendenze $\geq 20\%$ un supplemento di ml 1.50,
- per pendenze $\geq 30\%$ un supplemento di ml 2.00,
- per pendenze $\geq 40\%$ un supplemento di ml 2.50,
- per pendenze $\geq 50\%$ un supplemento di ml 3.00.

In questo modo le altezze massime per pendenze sopra il 50% diventavano di ml 10.50 per la RE e 12.00 per la RSI.

Nella proposta del 2014 inoltrata per Esame preliminare del DT il Municipio aveva ritenuto che la stragrande maggioranza dei fondi a Ronco sono su terreni in marcata pendenza, quindi, con l'intento di semplificare l'applicazione della norma, proponeva di acquisire nell'altezza di base i supplementi sopra previsti per pendenze al di sotto del 30%, ossia ml 1.50, da cui un'altezza di base di ml 9.00 per la zona RE e di ml 10.50 per la zona RSI, adattando di conseguenza i supplementi per le pendenze superiori fino a un massimo di ml 1.50, ossia

- per pendenze $\geq 30\%$ un supplemento di ml 0.50,
- per pendenze $\geq 40\%$ un supplemento di ml 1.00,
- per pendenze $\geq 50\%$ un supplemento di ml 1.50.

In questo modo le altezze massime per pendenze sopra il 50% rimanevano di ml 10.50 per la RE e 12.00 per la RSI.

Le esperienze recenti hanno portato il Municipio a riprendere quale base di riferimento le altezze codificate nel PR del 1981, ossia di 8 ml per la RE (allora R2), 10 ml per la RSI (allora R3) e 7 ml per la Rs, applicando un supplemento fino a un massimo di ml 2.50, come segue

- per pendenze $\geq 15\%$ un supplemento di ml 0.50,
- per pendenze $\geq 20\%$ un supplemento di ml 1.00,
- per pendenze $\geq 30\%$ un supplemento di ml 1.50,
- per pendenze $\geq 40\%$ un supplemento di ml 2.00,
- per pendenze $\geq 50\%$ un supplemento di ml 2.50.

In questo modo le altezze massime per pendenze sopra il 50% rimangono di ml 10.50 per la RE e aumentano leggermente a ml 12.50 per la RSI, invariata a ml 9.50 per la Rs.

Si consideri che per la zona residenziale speciale a lago Rs (con fondi posti a valle della cantonale), pur applicando gli stessi supplementi, vale comunque la regola che il punto più alto degli edifici non può superare il livello della strada cantonale sovrastante.



3



Nell'ambito della procedura di informazione è stata sollevata una critica sulla proposta di norma da parte dell'arch. Piero Caccia, che la riteneva *"di difficile applicazione e pericolosa perché oltre ad aumentare l'altezza di base concede dei bonus discutibili in quanto legati alla sistemazione del terreno"*. Ora proprio il fatto che il bonus in questione è vincolato alla non manipolazione del terreno naturale, esso è nel contempo premessa e anche condizione per assicurare un adeguato inserimento dell'edificio nel terreno esistente. Come detto, diverse esperienze ormai ultradecennali in Comuni di carattere collinare come Ronco (ad es. Orselina, Gudo, Bedano, Rovio, Tremona ecc.), hanno mostrato sia la praticabilità che l'efficacia di questa impostazione normativa, una proposta che peraltro ha superato l'esame preliminare dipartimentale senza riserve.

Il Municipio conferma perciò l'impostazione di fondo già voluta con il PR nel 2001, con alcuni modesti adattamenti rispetto alle proposte iniziali, ossia quelli poc'anzi esposti.

L'art. 9 viene pertanto completato al cpv. 1.3 codificando suddetti supplementi, e in parallelo le altezze di base vengono corrette come detto all'art. 33 relativo ai parametri di zona.

I cpv. 1.1 e 1.2 di questa prescrizione proposti per l'Esame preliminare vengono pure ripresi e adattati con la sola modifica che il primo supplemento di 50 cm si applica a partire da una pendenza del 15%.

Si è colta inoltre l'occasione per precisare a questo stesso articolo 9 al cpv. 2 le tipologie delle costruzioni miste o non residenziali, in modo di meglio determinarne l'applicazione. Per le costruzioni residenziali e miste l'esperienza ha portato il Municipio proporre una maggiorazione dell'altezza massima da 5 a 6 ml rispetto alla quota del pavimento dell'ultimo piano abitabile.

Il suggerimento dell'arch. Caccia in merito ad una rivalutazione delle regole per le costruzioni a gradoni verrà ripresa nell'ambito della ristestura delle normative in forma di nuovo Regolamento edilizio ai sensi della LST prevista nel preannunciato pacchetto di Varianti che sarà elaborato successivamente.

Gli adattamenti al testo normativo vigente sono evidenziati qui di seguito (nuovo in grassetto blu / stralci in barrato):

Art. 9

1. Altezza degli edifici

Altezze

- 1.1** Le prescrizioni di zona specificano le altezze massime ammesse e ev. quelle minime richieste (**vedasi Cap. B - "Tabella dei parametri edificatori di zona" art. 33**).
Il metodo di calcolo dell'altezza degli edifici e del terreno sistemato deve essere conforme a quanto stabilito dalla L.E.
Sono concessi dei supplementi d'altezza per pendenze del terreno oltre il 15%, allorquando il terreno naturale viene modificato in modo irrilevante (ca. +/- 0.50 ml).



4



- 1.2 Ai fini della concessione del supplemento, la pendenza di riferimento viene determinata sulla base delle sezioni del terreno naturale, allestite da un geometra, in corrispondenza del filo delle facciate. Sono considerati terreno naturale i terrazzamenti creati in tempi passati per le coltivazioni tramite la costruzione di muri ricavando una certa profondità del terrazzamento (che può variare fino a 4 - 8 ml).

In caso di demolizioni/ricostruzioni su terreni visibilmente modificati in tempi passati, fa stato la ricostruzione storica più verosimile dello stato del terreno naturale.

Nel caso in cui l'istante non fosse in grado di sottoporre una documentazione storica adeguata a comprova della pendenza di riferimento proposta, il Municipio interpreta in modo autonomo la documentazione disponibile e decide la pendenza di riferimento da considerare.

- 1.3 Vale:

per pendenze $\geq 15\%$ un supplemento di ml 0.50,
per pendenze $\geq 20\%$ un supplemento di ml 1.00,
per pendenze $\geq 30\%$ un supplemento di ml 1.50,
per pendenze $\geq 40\%$ un supplemento di ml 2.00,
per pendenze $\geq 50\%$ un supplemento di ml 2.50.

2. Corpi tecnici sul tetto

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

- ml 6.00 per costruzioni residenziali o miste (con contenuti commerciali o di servizio) e
- ml 7.50 per le altre costruzioni (quali alberghi, edifici pubblici ecc.).

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

3. Pannelli solari

Su tetti inclinati vanno integrati e sistemati complanari nella falda del tetto. Una diversa disposizione, dettata da esigenze tecniche o funzionali particolari, può essere autorizzata. Ad ogni modo l'ingombro dell'impianto può superare al massimo di ml 1.00 la superficie del tetto misurata perpendicolarmente alla pendenza della falda.

Alla modifica dell'art. 9 si accompagna quella dell'art 33 (nuovo in grassetto blu / stralci in barrato):

Art. 33 Tabella riassuntiva delle prescrizioni edificatorie per le zone

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

Zone		RE	RSI	Rs	ZA
Altezze	max. gronda*	7.50 8.00	9.00 10.00	7.00**	12.00
	supplemento max. al colmo	+ 2.00	+ 2.00	+ 1.50	+ 2.50

* **Supplementi di altezza:** si vedano inoltre l'art. 9 relativo alla modalità di calcolo dell'altezza e l'art. 12 relativo alle opere di sistemazione esterna

** misurata da quota 197.00 msm, ritenuto che il punto più alto non superi la quota della strada cantonale

... omissis ... (le altre prescrizioni in tabella rimangono invariate)





2.2 Altre Varianti promosse dal Municipio

Oltre alle indicazioni d'adeguamento normativo conseguenti a detta decisione del CdS, il Municipio ha colto l'occasione per promuovere di propria iniziativa alcune modifiche delle NAPR che toccano il tema dell'inserimento delle costruzioni nel territorio, proposte descritte qui di seguito.

2.2.1 Varianti per la verifica di alcune regole edificatorie

1. Aspetto estetico e inserimento (art. 6 NAPR)

In questi anni di applicazione dell'art. 6 il Municipio ha dovuto affrontare diverse situazioni e proposte di nuovo e diverso assetto dei tetti, che lo hanno portato ad un ripensamento generale dell'impostazione restrittiva riguardo alla problematica dei tetti piani.

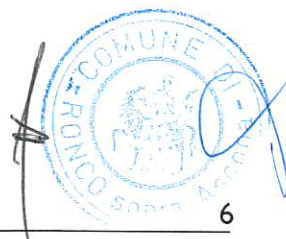
Assodato e quindi confermato che nelle zone di nucleo i tetti piani non sono ammessi, nelle altre zone edificabili si intende passare ad una regolamentazione più aperta e possibilista, sempre nel rispetto di determinati parametri quantitativi e soprattutto di alcuni criteri qualitativi che possano concorrere ad edificazioni che ben si inseriscano nel territorio.

Allo scopo è stato modificato in più punti l'art. 6 cpv. 2 NAPR, segnatamente

- precisando che per i tetti a falde di impronta moderna le parti piane non devono superare il 20% della superficie di riferimento;
- stabilendo il principio che i tetti piani vanno di regola arredati a verde quale 5. facciata, e precisando le eccezioni ammesse;
- trattando con condizioni particolari i tetti di edifici di carattere turistico-alberghiero, in modo da poterne favorire la fruizione contestualmente all'esercizio.

Nel contesto del riesame di questo articolo si ritiene opportuno aggiornare anche alcune altre prescrizioni, in particolare

- al cpv. 3, per favorire l'uniformità dei materiali ed evitare l'uso di pietre dai colori esotici, si chiede che le murature in pietra naturale debbano essere eseguite con dei sassi o pietrame di cava del luogo o della regione;
- al cpv. 4, per adattarsi alle recenti modifiche della legislazione cantonale sugli impianti pubblicitari, rendendo inoltre più precisa la regolamentazione.





Gli adattamenti al testo normativo vigente sono evidenziati qui di seguito (nuovo in grassetto blu / stralci in barrato):

Art. 6

Aspetto estetico e
inserimento

1. Il Municipio può prescrivere le necessarie misure di carattere estetico-architettonico al fine di assicurare un armonioso inserimento delle costruzioni nel paesaggio.

2. Tetti piani non sono ammessi **nelle zone di nucleo**.
Tetti a falde di impronta moderna fuori dai nuclei possono presentare ciascuno parti piane che occupano al massimo il 20% della superficie tipo del piano immediatamente sottostante.

Tetti piani fuori dai nuclei sono ammessi solo a condizione che

- **siano disegnati con coerenza quale 5. facciata dell'edificio,**
- **se arredati a verde per almeno l'80% della superficie e**
- **se strutturati in modo che la soprastante sistemazione esterna si adegui all'ambiente circostante in modo uniforme e armonioso.**

Sono concesse le seguenti eccezioni **al minimo di area d'arredo a verde suindicato:**

- ~~fuori dai nuclei, piccole superfici quali terrazze, corpi tecnici e giardini pensili che non superano il 30% della superficie del tetto (misurata sul filo esterno delle pareti dell'edificio); è esclusa la formazione di posteggi aperti sul tetto; è autorizzata la formazione di posteggi aperti sul tetto limitatamente a quanto~~ **previsto al fabbisogno necessario in base dall'art. 37**

cpv. 2 NAPR, ciò fino ad un massimo del 50% di detto fabbisogno, ritenute almeno 2 unità per fondo. Il Municipio può accordare una deroga nel caso in cui non fosse obiettivamente o tecnicamente possibile realizzare i posteggi richiesti;

~~superfici adibite a giardino aventi una copertura con terra vegetale spessa almeno 40 cm solo nel caso di costruzioni e parti di esse in gran parte, in modo che la soprastante sistemazione esterna si adegui all'ambiente circostante in modo uniforme e armonioso.~~

- **in presenza di edificazioni di carattere turistico-alberghiero, se la fruizione della parte piana del tetto risp. dell'attico è funzionalmente connessa all'esercizio turistico-alberghiero.**

3. Modalità d'esecuzione delle murature in pietra:

- muratura in pietra naturale è quella eseguita principalmente con sassi del luogo, della regione o pietrame da cava **del luogo o della regione** (Gneis, graniti in generale), dove la posa dei conci avviene su letto di malta, oppure murata a secco;
- per muratura a facciavista si intende l'esecuzione con giunti rientranti, mentre per muratura a rasa pietra si intende l'esecuzione con giunti sigillati a filo della pietra dove la superficie della pietra, rispetto a quella dei giunti, rimane visibile nella misura di 80 - 90%. Per la sigillatura dei giunti vanno utilizzate malte cementizie di colore grigio.

4. Insegne pubblicitarie **Impianti pubblicitari:**

- a. ~~E' vietato applicare, posare o dipingere figurazioni, scritte, insegne, tavole, cassoni, colonne ed altri impianti destinati alla pubblicità che deturpino l'aspetto estetico di edifici, porticati, giardini, strade e piazze. E' considerato non compatibile tutto ciò che per dimensioni esagerate, per stravaganza della forma o del carattere del disegno o della scritta, per vistosità del materiale o del colore, non rispetta il carattere edilizio della zona ed impedisce la fruizione dell'elemento architettonico.~~



Gli impianti pubblicitari devono inserirsi in maniera ordinata e armoniosa nel paesaggio.

E' conseguentemente è vietato applicare, posare o dipingere figurazioni, scritte, insegne, tavole, cassoni, colonne ed altri impianti destinati alla pubblicità che per dimensioni esagerate, per stravaganza della forma o del carattere del disegno o della scritta, per vistosità del materiale o del colore, non si pongono non una relazione di qualità con le preesistenze e le caratteristiche dei luoghi.

Lungo le strade principali e di raccolta le insegne pubblicitarie possono riferirsi unicamente ad attività commerciali e di servizio svolte sui rispettivi fondi; restano riservate le disposizioni di competenza cantonale.

- b. Per quanto non attiene l'aspetto urbanistico del cpv. 1, sono applicabili le norme previste dalla Legge cantonale sugli impianti pubblicitari del ~~28.2.2000~~ **26.2.2007** e del relativo regolamento di esecuzione del ~~26.6.2004~~ **24.9.2008**.
- c. Il Municipio potrà emanare la necessaria Ordinanza d'applicazione.

3. Terrapieni, muri di sostegno e di controriva, scarpate, muri di cinta (art. 12 NAPR)

Riguardo ai muri di contenimento il Municipio, in base alle esperienze maturate negli ultimi 15 anni, ossia dall'approvazione delle nuove prescrizioni del 2008, confrontato con diversi casi difficili da gestire e in cui si è trovato costretto ad accordare delle deroghe, ritiene opportuno proporre una maggiorazione da 1.50 ml a 2.50 ml per i terreni fino ad una pendenza del 50%, quindi prevedere uno scatto di ulteriori 50 cm – in luogo degli attuali 30 cm – per ogni scatto aggiuntivo della pendenza di 10 punti percentuali. Il massimo su terreni del 100% passerebbe da 3 ml a 5.00.

Gli adattamenti al testo normativo vigente sono evidenziati qui di seguito (nuovo in grassetto blu / stralci in barrato):

Art. 12

1.-3. *omissis*

Terrapieni, muri di sostegno e di controriva, scarpate, muri di cinta

4. I muri di contenimento (di sostegno o di controriva), vanno eseguiti in pietra naturale (murata a facciavista o a rasa pietra). Per terreni con una pendenza fino al 50% l'altezza media (sulla loro estensione totale) dei muri non può superare ~~4.50~~ **2.50** m misurati dal livello del terreno naturale. Per pendenze superiori è concesso un aumento delle altezze pari a ~~0.30~~ **0.50** m ogni 10%, fino al raggiungimento dell'altezza massima di ~~3.0~~ **5.00** m, secondo la seguente tabella indicativa:

Pendenza media del terreno / altezza dei muri

0 – 50 % / 1.50 2.50 m	70 – 80 % / 2.40 4.00 m
50 – 60 % / 1.80 3.00 m	80 – 90 % / 2.70 4.50 m
60 – 70 % / 2.10 3.50 m	90 – 100 % / 3.00 5.00 m





Suddetti muri possono sorgere a confine fino ad un'altezza massima di ml. 2.50; oltre questo livello devono rispettare le distanze da confine similmente agli edifici.

Opere di recinzione e di protezione dalle cadute eseguite in materiale leggero (ringhiere o barriere), esclusi i parapetti, d'altezza massima di ml. 1.00 possono essere posate sui muri di contenimento. Oltre questa altezza vanno computate nelle altezze massime di suddetti muri.

La sopraelevazione di muri esistenti può essere autorizzata entro i limiti sopra esposti e medesima modalità di misura.

Eventuali deroghe alle altezze possono essere concesse unicamente nella misura indispensabile all'adeguamento di altimetrie rispetto ai fondi contigui.

Casi particolari (muri di controriva):

I muri di controriva posti sul retro delle abitazioni non sottostanno alle altezze massime sopra esposte a condizione che la loro estensione verticale non superi l'altezza della gronda e l'estensione laterale non superi 3.00 ml dal filo delle facciate. Le parti non visibili (è intesa la parte posta fra il filo delle facciate) di questi muri non sottostanno all'obbligo di esecuzione in pietra naturale.

5.-7. omissis

4. Manutenzione di terreni e edifici (art. 32 NAPR)

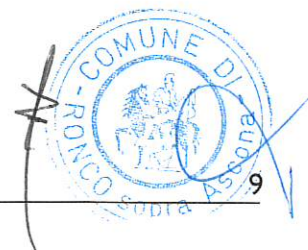
Con l'intento di meglio codificare il principio della manutenzione dei fondi nel loro complesso, si propone di esplicitare che il concetto si estende anche agli edifici e eventuali alberature presenti sui terreni, e di rafforzare l'incisività dell'eventuale intervento sostitutivo da parte del Comune, indicando la possibilità di far capo allo strumento dell'ipoteca legale.

Gli adattamenti al testo normativo vigente sono evidenziati qui di seguito (sottolineata l'aggiunta nella marginale / nuovo in grassetto blu / stralci in barrato):

Art. 32

**Manutenzione dei
terreni e delle
edificazioni**

1. E' vietato il deposito di materiali di qualsiasi natura su fondi aperti alla vista del pubblico ad eccezione di cataste di legna o di pietra, a condizione che siano sistemate convenientemente.
2. Per i terreni non edificati inseriti nelle aree previste come edificabili dal piano regolatore, il proprietario dovrà procedere alla relativa manutenzione almeno una volta all'anno.
3. **Le edificazioni presenti sui fondi vanno conservate in modo decoroso; le stesse, unitamente alle alberature presenti, non devono inoltre costituire pericolo per le persone e le cose, in particolare rispetto ai fondi vicini.**
- ~~3.~~ **4.** In caso di inadempienza il Municipio può intervenire provvedendo alla manutenzione del fondo **e delle relative edificazioni, e addebitando la spesa i conseguenti oneri al proprietario; è riservata l'iscrizione di un'ipoteca legale a salvaguardia del Comune.**





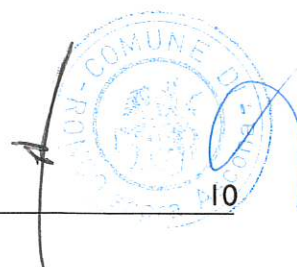
2.3 Adeguamento delle altre componenti di PR

2.3.1 Piano di realizzazione del PR

Il programma di realizzazione del PR non subisce adeguamenti in quanto non sono previste opere o costi aggiuntivi a carico del Comune.

2.3.2 Contenibilità

Per quanto attiene la contenibilità del PR, si consideri che le proposte normative qui oggetto di modifica non hanno alcuna incidenza sui potenziali di sfruttamento edificatorio dei fondi.





3 SINTESI MODIFICHE ATTI DI PR

Il PR viene completato con le modifiche degli articoli normativi 6, 9, 12, 32 e 33, come specificato ai Cap. 2.1, 2.2 del presente documento.

Non sono proposte modifiche ai piani di PR.

Il rapporto di pianificazione del PR viene integrato con le considerazioni espone in precedenza.


11



architettura
urbanistica
territorio
economia

tel +41 91 825 82 21

ch-6780 Airolo - via Olimpia 46 /cp 01

info@studiohabitat.ch
www.studiohabitat.ch

Airolo, 20.12.2024

Fabio Pedrina

francesca pedrina

architetto ethz reg-a sia otia
pianificatrice ethz-nds reg-a fsu

fabio pedrina

economista lic. oec publ.
pianificatore ethz-nds reg-a fsu

studio habitat.ch