



# PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI MANNO

## NORME D'ATTUAZIONE

approvate dal Consiglio di Stato il 10.9.1985

e ultime Varianti approvate dal CdS il 13.3.2007

*Edizione marzo 2007*



studio habitat.ch  
architettura  
urbanistica  
territorio  
economia

**studio habitat.ch**

---



INDICE

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| <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 .....  | 1         |
| <br>        |   |           |
| <b>II.</b>  | <b>NORME EDIFICATORIE GENERALI .....</b>                                    | <b>2</b>  |
| Art. 5      | Condizioni per l'edificabilità di un fondo .....                            | 2         |
| Art. 6      | Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone .....     | 2         |
| Art. 7      | Definizioni .....   | 2         |
| Art. 8      | Distanze .....  | 3         |
| Art. 9      | Manufatti emergenti oltre l'altezza prevista nella zona .....               | 5         |
| Art. 10     | Altezza minima dei locali abitabili .....                                   | 5         |
| Art. 11     | Costruzioni interrante .....  | 5         |
| Art. 12     | Piscine .....   | 5         |
| Art. 13     | Piano di quartiere facoltativo .....  | 6         |
| Art. 14     | Aree di svago per i bambini .....   | 6         |
| Art. 15     | Terrapieni, muri di sostegno e di controriva, scarpate, muri di cinta ..... | 7         |
| Art. 16     | Vincolo di piantagione .....  | 7         |
| Art. 17     | Allineamenti .....  | 7         |
| Art. 18     | Indici e loro utilizzazione .....   | 8         |
| Art. 19     | Piani di lottizzazione .....  | 8         |
| Art. 20     | Protezione dalle immissioni foniche .....                                   | 8         |
| <br>        |   |           |
| <b>III.</b> | <b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....</b>                                       | <b>10</b> |
| <br>        |   |           |
| <b>A)</b>   | <b>Paesaggio .....</b>  | <b>10</b> |
| Art. 21     | Zona forestale .....  | 10        |
| Art. 22     | Zona agricola .....   | 10        |
| Art. 23     | Edifici e impianti fuori zona edificabile .....                             | 10        |
| Art. 24     | Protezione del verde .....  | 14        |
| Art. 25     | Punti panoramici .....  | 14        |
| Art. 26     | Monumenti culturali .....   | 14        |
| Art. 27     | Tutela dei ritrovamenti archeologici .....                                  | 15        |
| Art. 28     | Area di interesse geologico .....   | 15        |
| Art. 29     | Manutenzione dei terreni .....  | 15        |
| Art. 30     | Zona di protezione delle captazioni di acqua potabile .....                 | 15        |
| Art. 31     | Residenze .....   | 15        |



|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>B)</b> | <b>Zone.....</b>  | <b>17</b> |
| Art. 32   | Tabella riassuntiva delle prescrizioni edificatorie per le zone.....                  | 17        |
| Art. 33   | Nucleo tradizionale (NV).....   | 18        |
| Art. 34   | Nucleo di tamponamento (NT) .....   | 19        |
| Art. 35   | Zona residenziale semi-estensiva (R4) .....   | 19        |
| Art. 36   | Zona residenziale estensiva (R2) .....  | 20        |
| Art. 37   | Zona residenziale unifamiliare estensiva (RU2) .....                                  | 20        |
| Art. 38   | Zona residenziale unifamiliare estensiva con regolamentazione particolare (RU2P)..... | 20        |
| Art. 39   | Zona residenziale estensiva soggetta a piano particolareggiato (PP).....              | 20        |
| Art. 40   | Zona artigianale e commerciale (Ar3) .....  | 20        |
| Art. 41   | Zona industriale: sottozona Ja e Jb (J).....  | 21        |
| Art. 42   | Zona dello scalo merci.....   | 24        |
| <b>C)</b> | <b>Traffico .....</b>   | <b>24</b> |
| Art. 43   | Autorimesse e posteggi .....  | 24        |
| Art. 44   | Accessi verso l'area pubblica .....   | 25        |
| Art. 45   | Strade private per autoveicoli .....  | 25        |
| <b>E)</b> | <b>Edifici e attrezzature d'interesse pubblico.....</b>                               | <b>26</b> |
| Art. 46   | Edifici e attrezzature d'interesse pubblico (EAP) .....                               | 26        |
| <b>F)</b> | <b>Deroghe.....</b>   | <b>27</b> |
| Art. 47   | Deroghe .....   | 27        |



## ELENCO ABBREVIAZIONI

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



## 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**
- Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio comunale di Manno. 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 su piani catastali in scala 1:2000, ossia:
    - piano del paesaggio
    - piano delle zone
    - 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) della relazione tecnico-economica
- Art. 4**  
**Obiettivi del PR**
- Il PR tende 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.
- In particolare il PR si prefigge i seguenti obiettivi:
- a) salvaguardare il tessuto edilizio e gli spazi pubblici e privati del nucleo tradizionale;
  - b) determinare le aree ove è possibile lo sviluppo degli insediamenti abitativi, industriali-artigianali, amministrativi-commerciali e quelli legati alla ferrovia in quantità commisurata alla probabile evoluzione demografica e economica del Comune e compatibilmente con i limiti imposti dalla salvaguardia dei valori ambientali;
  - c) determinare le aree da destinare allo sviluppo degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico;
  - d) organizzare la rete viaria e pedonale individuando le tipologie stradali rispondenti alle esigenze funzionali di percorribilità dei singoli collegamenti;
  - e) determinare le aree che, in base ai requisiti d'idoneità, devono essere riservate all'agricoltura.



## II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

- Art. 5** Un fondo è edificabile, nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni cumulative:
- Condizioni per l'edificabilità di un fondo**
- se è situato in una zona edificabile del PR (piano delle zone),
  - se è urbanizzato (art. 19 e 22 LPT),
  - se sono rispettate le condizioni elencate nell'art. 31 OIF.
- Art. 6**
- Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone**
1. I siti e i paesaggi pittoreschi e i punti di vista protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano stabilito dal Consiglio di Stato e sono indicati nel piano del paesaggio, componente del PR.
  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. 7**
- 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.
  2. Lunghezza della facciata  
La lunghezza della facciata é la misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circostrive l'edificio. Tale misura non é calcolata per le parti arretrate oltre i ml. 6.00 dalla facciata considerata.
  3. Altezza di un edificio al colmo  
L'altezza di un edificio al colmo é la misura della distanza verticale tra la quota del terreno sistemato (cfr. art. 16 a, b, delle presenti norme) e il punto più alto del tetto.
  4. Indice di edificabilità  
L'indice di edificabilità (I.e.) é il rapporto tra il volume lordo della costruzione, calcolato secondo le norme SIA no. 416 e la superficie edificabile del fondo (SEF).
  5. 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.

Tutte le aziende devono in ogni caso rispettare i limiti stabiliti dalla LPA e rispettive ordinanze d'applicazione, in particolare i limiti dell'OIF stabiliti per la zona residenziale, artigianale e industriale.

6. 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 non superino la lunghezza di ml 6.50 nelle zone RU2, RU2P, ml 7.50 nelle zone R2 e ml 10.00 nella zona R4.

La superficie massima di accessori non contenenti posti auto è di mq 18 nelle zone R2, RU2 e RU2P, rispettivamente di mq 10 nelle zone NV e NT.

7. Linea d'arretramento

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

8. Linea di costruzione

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

9. Riattamento

Risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.

10. Trasformazione

Risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti.

11. Ricostruzione

Ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.

12. Ampliamento

Aumento della volumetria di un edificio esistente.

**Art. 8**

**Distanze**

1. Distanze tra edifici

La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine.

Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale; questa norma non si applica alle distanze tra edifici principali e le relative costruzioni accessorie.

1.1. Caso particolare:

edifici sorti prima dell'adozione del PR (1970)

La distanza "tra edifici", verso una costruzione sorta prima dell'adozione del PR e non conforme alle prescrizioni sulle distanze regolamentate dal presente articolo, deve essere di almeno ml 5.00 nelle zone RU2, R2 e PP e ml 8.00 nelle altre zone, ritenuto che la distanza minima da confine sia rispettata. Nelle zone NV e NT il Municipio deciderà caso per caso.



2. Distanze da confine  
La distanza minima di un edificio dai confini verso i lotti privati é così stabilita:
  - ml 3.00 nelle zone RU2, R2, RU2P, PP
  - ml 5.00 nella zona Ar
  - ml 6.00 nelle zone R4 e Jb
  - ml 7.00 nella zona Ja
- 2.1. Nelle zone residenziali RU2, R2 e PP se la facciata dell'edificio principale supera i ml. 18.00 di lunghezza, la distanza minima dai confini verso i lotti privati deve essere aumentata di ml. 0.30 per ogni metro di maggior lunghezza, fino a che sia raggiunta una misura complessiva pari a 2/3 dell'altezza prescritta per la zona.
- 2.2. Deroga alla distanza da confine per sopraelevazione di edifici  
Nel caso particolare di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR (1970), le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR e di RE.
- 2.3. Deroghe alla distanza minima da confini, contiguità, edificazione a confine, convenzione tra privati  
E' ammessa l'edificazione con deroghe alla distanza minima da confine, in contiguità o a confine alle seguenti condizioni:
  - il proprietario del fondo contiguo deve assumersi o 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.
  - Nel caso di edificazione in contiguità ed ai fini dei disposti dell'art. 8 cpv. 2, viene computata la lunghezza complessiva degli edifici contigui.
3. Distanze per costruzioni accessorie
  - al minimo ml 1.50 da confine se con aperture
  - a confine se senza aperture
4. Distanza dall'area pubblica e dalle strade private aperte al pubblico transito
  - 4.1. Le distanze delle costruzioni verso i sedimi destinati ad edifici e attrezzature di interesse pubblico e verso i sentieri comunali devono essere uguali a quelle da confine prescritte all'art. 8. cpv. 2.  
Il Municipio può concedere deroghe alla distanza dai sentieri nel caso di edifici pubblici e di trasformazioni, riattamenti, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici già situati ad una distanza inferiore a quella prevista.  
Devono essere rispettate le distanze corrispondenti alle linee d'arretramento indicate negli elaborati grafici del PR.
  - 4.2. La distanza minima delle costruzioni principali e accessorie verso strade e piazze é regolamentata dalle linee di arretramento definite nel "piano delle zone" e nel "piano della rete viaria e degli EAP"; ove non risultano indicate linee di arretramento devono essere rispettate le seguenti distanze minime:



- ml 25 dall'asse della strada nazionale
  - ml 4.00 dal ciglio delle altre strade pubbliche o aperte al pubblico (strade di PR)
  - ml 3.00 da tutte le altre strade e sentieri
- Il Municipio può concedere deroghe all'interno dei nuclei, sulla base di valutazioni effettuate caso per caso.

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

5. 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, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente impossibile edificare il fondo. In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno ml 6.00.

**Art. 9**

**Manufatti emergenti oltre l'altezza prevista nella zona**

1. Per manufatti emergenti, quali locali macchine, ascensori, torri di raffreddamento per l'aria condizionata, comignoli, può essere concesso un supplemento d'altezza che non superi, dalla quota del pavimento dell'ul timo piano abitabile, ml 5.00 per costruzioni residenziali o commerciali e ml 7.50 per costruzioni artigianali, industriali e amministrative. La superficie dei manufatti deve essere contenuta e raggruppata entro un massimo del 30% della superficie del piano tipo.
2. La posa di pannelli solari è ammessa su tutta la superficie del tetto; sui tetti piani la loro sporgenza non può oltrepassare l'altezza dello stabile di ml 1.50 nelle zone residenziali e di ml 2.00 nelle altre zone.
3. Le diverse componenti dell'impiantistica devono completare adeguatamente il disegno estetico-architettonico dello stabile in questione.

**Art. 10**

**Altezza minima dei locali abitabili**

Nelle nuove costruzioni l'altezza dei locali abitabili non può essere inferiore ai ml 2.50.

Per tutti gli altri locali l'altezza minima é di ml 2.30.

**Art. 11**

**Costruzioni interrante**

Le costruzioni che non sporgono dal terreno, devono rispettare le distanze dalle strade prescritte dall'art. 8 cpv. 4.2 delle presenti norme e le linee d'arretramento delle costruzioni stabilite dal PR.

**Art. 12**

**Piscine**

Le piscine all'aperto dovranno mantenere una distanza dal confine verso fondi privati di almeno ml 1.50.

La distanza verso strade o piazze è quella prevista dall'art. 8 cpv. 4.2.

Le piscine coperte sono considerate come costruzioni principali.



**Art. 13** Il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente, per sedimi superiori a

**Piano di quartiere facoltativo**

- mq. 6'000 nelle zone Ar e R4
- mq. 4'000 nella zona R2
- mq. 10'000 nelle zone Ja e Jb

può autorizzare realizzazioni su grandi superfici a condizione che l'edificazione costituisca un assieme armonioso compatto e inserito nell'assetto paesaggistico in modo coordinato.

In particolare si deve tener conto:

- della qualità progettuale e compositiva delle volumetrie che dovranno integrarsi correttamente nella trama urbana e nel rispetto delle destinazioni di piano regolatore per le zone circostanti;
- della progettazione della sistemazione esterna con la formazione di:
  - aree verdi di forma regolare ubicate in posizione soleggiata, lontane dal traffico veicolare (min. 30% della sup. edificabile del fondo)
  - separazione del traffico veicolare e pedonale
  - concentrazione razionale dei posteggi; il 50% dei posti auto dovranno essere interrati o contenuti nella proiezione dell'edificio
- dei dettagli costruttivi finalizzati al risparmio energetico.

Il Municipio può concedere le seguenti facilitazioni:

- bonus sull'I.s. fino ad un massimo del 10%;
- bonus all'I.o. fino ad un massimo del 5%;
- maggior altezza di parte o di tutto l'edificio per un massimo
  - di ml 5.00 nella zona Ja
  - di ml 3.50 in tutte le altre zone

In questi casi la distanza dai confini privati sarà aumentata di cm 35 per ogni metro di maggior altezza rispetto a quella di zona.

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

La licenza sarà vincolata alla realizzazione del complesso secondo le premesse urbanistiche del progetto approvato.

**Art. 14**

**Aree di svago per i bambini**

1. I proprietari di stabili d'abitazione con più di 5 appartamenti devono creare sulla proprietà privata sufficienti aree di svago, ubicate in posizione soleggiata e discoste dal traffico, da destinare durevolmente a tale scopo (min. 15 % della superficie utile lorda).
2. Ove sia possibile, devono essere create aree di svago che servono contemporaneamente a più stabili d'abitazione.
3. Nel caso in cui la formazione di aree di svago é effettivamente impossibile, é riservata la disposizione dell'art. 27 cpv. 3 LE.



**Art. 15**

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

- a) Mediante i lavori di sistemazione esterna non possono essere alterate le caratteristiche morfologiche naturali del terreno; in tal senso non possono, in alcun caso, essere realizzati terrapieni di altezza superiore ai ml 1.50 rispetto al profilo del terreno originario e questo solo dove è indispensabile per il ripristino di altimetrie coordinate nella zona.
- b) I muri di sostegno o di controriva, dove la situazione altimetrica del terreno lo richiedesse, possono avere un'altezza massima di ml 3.00 dal terreno sistemato; suddetti muri possono sorgere a confine.  
  
Oltre l'altezza massima dei muri di sostegno e di controriva la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche, inferriate o siepi a verde.
- c) Verso un fondo confinante la sistemazione del terreno non può essere ottenuta mediante scarpate con pendenza superiore ai 45 gradi.
- d) I muri di cinta potranno avere un'altezza massima di ml 1.00; oltre quest'altezza la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche, o inferriate per un'altezza massima di ml 2.50 (compreso il muro di cinta).

In prossimità di accessi veicolari, i manufatti 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 summenzionate non si applicano nelle zone del nucleo tradizionale e di tamponamento.

**Art. 16**

**Vincolo di piantagione**

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, riattamenti, 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.

Le piantagioni dovranno formare una barriera verde tra le strade e la limitrofa zona edificata.

Deve essere rispettata una distanza minima di ml 2.00 tra l'esterno del tronco e il confine.

**Art. 17**

**Allineamenti**

Le facciate degli edifici dovranno essere di regola parallele all'asse delle strade, se altri elementi urbanistici più rilevanti non ne giustificano l'eccezione.



- Art. 18**  
**Indici e loro utilizzazione**
- Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo devono essere calcolati per ogni nuovo intervento tenendo conto dei manufatti esistenti che si mantengono.  
Accordi tra privati per l'utilizzazione degli indici di fondi adiacenti sono ammessi e devono essere iscritti nel Registro comunale degli indici.  
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.
- Art. 19**  
**Piani di lottizzazione**
- In caso di lottizzazione di un fondo, a scopo insediativo, deve essere allestito un piano che preveda:
- a) l'indicazione delle strade di lottizzazione, eventualmente quali proprietà coattive o parcelle a sé; la larghezza minima del campo stradale è regolata dall'art. 45
  - b) le linee di arretramento delle costruzioni verso le strade di lottizzazione e, per fondi superiori ai 2000 mq, un piano indicativo degli insediamenti (con l'indicazione dei servizi collettivi necessari)
  - c) una sufficiente piazza di giro se la strada é a fondo cieco
  - d) la prevista rete di fognatura ed il punto di immissione in quella comunale
  - e) la rete di distribuzione dell'acqua potabile
  - f) la rete elettrica e la posizione degli elementi illuminanti
- Una copia dei piani di lottizzazione deve essere trasmessa al Municipio per approvazione prima dell'iscrizione a Registro Fondiario.  
Questi piani diventano vincolanti al momento dell'inizio dei lavori di edificazione del sedime lottizzato.
- Art. 20**  
**Protezione dalle immissioni foniche**
1. 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.
  2. 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 rispetto alle principali fonti di rumore.
  3. 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.
4. Discoteche e sale giochi sono ammesse unicamente in località Monda ai mappali no. 433 e 759 (sottozona Ja ).



### III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### A) Paesaggio

- Art. 21**
- Zona forestale**
1. La zona forestale, inserita nel piano a titolo indicativo, é soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.
  2. In caso di dissodamento la superficie sottratta alla zona forestale é attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'autorità competente.
  3. Nel caso in cui l'Autorità forestale non riconosca più il carattere boschivo ad una superficie indicata "zona forestale" dal PR, la stessa sarà considerata attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.
  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. 22**
- Zona agricola**
- La zona agricola, indicata nei piani delle zone e del paesaggio, comprende i terreni riservati all'utilizzazione agricola. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.

Le eccezioni (il rinnovo, la trasformazione, la ricostruzione possibile di edifici esistenti) in conformità all'art. 24 della Legge Federale sulla Pianificazione del Territorio (LPT) e al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.

L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

- Art. 23**
- 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. Quelle esistenti possono essere mantenute dagli attuali abitanti domiciliati (anche se non direttamente proprietari), ma in caso di alienazione e locazione esse dovranno essere destinate all'abitazione secondaria.

### 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) **FACCIAE**

Muri:

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

Materiali:

sono ammessi:

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

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

Finestre e prese di luce in facciata:

di regola finestre e prese di luce in facciata vanno mantenute. Nuove aperture o modifiche sono ammesse solo se compatibili con le caratteristiche formali dell'edificio e delle sue facciate originarie. È permesso il ripristino di balconi, logge, terrazze solo se riscontrabili nella tipologia originaria 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 piode 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 piode. 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 2 anni dall'entrata in vigore della presente normativa.

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**

- a) Sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili né dell'aspetto eterno 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.
- b) Le parti esterne dello stabile o ampliamenti non conformi alla tipologia originaria, vanno sistemate o eliminate di conseguenza in occasione di un qualsiasi intervento edificatorio.

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

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

#### 2.4. **Sistemazione esterna**

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

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'entrata in vigore delle presenti norme dietro indicazione 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.).



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

## 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 della necessaria 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.

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Art. 24</b>              | Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi di un certo pregio.   |
| <b>Protezione del verde</b> | In conformità all'art. 29 cpv. 2 d) LALPT, il Municipio tiene un inventario degli alberi o gruppi di alberi che concorrono a formare la bellezza e la caratteristica del paesaggio; il taglio di tali alberi è soggetto alla licenza comunale, riservate le disposizioni delle leggi forestali. |
| <b>Art. 25</b>              | 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.).  |
| <b>Punti panoramici</b>     |   |
| <b>Art. 26</b>              | 1. Sono beni culturali di interesse cantonale   |
| <b>Monumenti culturali</b>  | - Casa Fraschina/Porta, i giardini, gli arredi mobili – mappale 95 e 104  |
|                             | - Quattro capitelli inseriti in una costruzione contemporanea mappale 350   |
|                             | 2. È considerato bene culturale di interesse comunale – l'Oratorio di San Rocco – mappale 54  |
|                             | 3. Per i beni mobili appartenenti a casa Fraschina/Porta fa stato il Decreto no. 4622 del 9.11.1999 e l'elenco di dettaglio stabilito dall'Ufficio dei Beni Culturali.  |
|                             | 4. Per la casa Fraschina/Porta è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali.   |
|                             | 5. Restano riservati i disposti della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.   |



- Art. 27**  
**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 i ritrovamento e darne immediata comunicazione al Municipio, alla Polizia cantonale o all'Ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento del Territorio.
- Art. 28**  
**Area di interesse geologico**
- L'area segnalata nel piano del paesaggio denominata "zona del carbonifero di Manno" é soggetta alle prescrizioni del Decreto legislativo cantonale del 16.11.1974 disciplinante la ricerca e la raccolta di rocce, minerali e fossili, segnatamente dell'art. 3 cpv. a.
- Art. 29**  
**Manutenzione dei terreni**
1. E' vietato il deposito di materiali di qualsiasi natura su fondi aperti alla vista del pubblico.
  2. Per i terreni non edificati inseriti nelle aree previste come edificabili dal piano regolatore, il proprietario dovrà procedere alla relativa manutenzione.
  3. In caso di inadempienza il Municipio può intervenire provvedendo alla manutenzione del fondo e addebitando la spesa al responsabile.
- Art. 30**  
**Zona 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 S1 : zona di captazione
    - zona S2 : zona di stretta vigilanza
    - zona S3 : 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.
- Art. 31**  
**Residenze**
1. Gli edifici all'interno delle zone NV e NT sono da destinare in misura preponderante alla residenza primaria. Il numero delle residenze secondarie nelle zone NV e NT non possono superare il 20% delle abitazioni esistenti.
  2. Un'abitazione é considerata "residenza secondaria" quando l'utente non ha il suo domicilio nel Comune o non vi risiede stabilmente con permesso di dimora.



3. La norma del cpv. 1 si applica alle nuove costruzioni, nonché ai riattamenti, alle ricostruzioni e alle alienazioni di abitazioni esistenti.  
Le residenze secondarie esistenti possono essere conservate tali.  
Il Municipio può accordare delle deroghe se
  - a) il proprietario é cittadino svizzero e ha acquisito l'abitazione in via ereditaria;
  - b) il proprietario é cittadino straniero, con diritto di stabilirsi in Svizzera e ha acquisito la proprietà in via ereditaria;
  - c) il proprietario é attinente del Comune o vi ha vissuto a lungo e é seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente,
  - d) la natura dell'abitazione é palesemente inadatta quale residenza primaria;
  - e) la conservazione della residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico palesemente eccessivo.
  
4. Il Municipio tiene un registro delle abitazioni nel NV e NT. Ogni proprietario deve notificare il cambiamento di destinazione della sua abitazione. Il Municipio autorizza l'uso di una abitazione quale residenza secondaria solo fino ad esaurimento della quota sopra menzionata.



## B) Zone

### Art. 32 Tabella riassuntiva delle prescrizioni edificatorie per le zone

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

| Zone  | R4   | R2                      | RU2                     | RU2P                    | Ar3                     | Ja                | Jb                      |
|---|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|
| Altezze max gronda<br>al colmo<br>per tetti piani           | 13.50<br>15.30<br>14.50  | 6.50*<br>8.50*<br>7.50* | 6.50*<br>8.50*<br>7.50* | 6.50*<br>8.50*<br>7.50* | 10.50<br>12.50<br>11.50 | --<br>--<br>21.00 | 10.50<br>12.50<br>11.50 |
| Indice di occupazione                                       | 35 %   | 30 %                    | 30 %                    | 25 %                    | 40 %                    | 50 %              | 40 %                    |
| Indice di sfruttamento                                      | 0.7  | 0.45                    | 0.3                     | 0.3                     | 0.6                     | 1.2               | 1.0                     |
| Indice di edificabilità (mc/mq)                             | --   | --                      | --                      | --                      | 3.0                     | 5.0               | 4.0                     |
| Pendenza tetti  | 30-40%   | 30-45%                  | 30-45%                  | 30-45%                  |                         |                   |                         |
| Distanza minima dai confini                                 | 6.00   | 3.00                    | 3.00                    | 3.00                    | 5.00                    | 7.00              | 6.00                    |
| Distanza minima dalle strade                                | Valgono le linee d'arretramento indicate negli elaborati grafici di PR e l'art. 8 cpv. 4 |                         |                         |                         |                         |                   |                         |
| Distanza minima per autorim. e cancelli dal ciglio stradale | 5.50   | 5.50                    | 5.50                    | 5.50                    | 8.00                    | 8.00              | 8.00                    |
| Area verde minima   | 25 %   | 25 %                    | 25 %                    | 25 %                    | 25 %                    | 20 %              | 25 %                    |
| Costruzioni su grandi superfici (bonus)                     | I.s.<br>10 %   | 10 %                    | --                      | --                      | 10 %                    | 10 %              | 10 %                    |
| area verde minima   | I.o.<br>10 %   | 5 %                     | --                      | --                      | 5 %                     | 5 %               | 5 %                     |
| suppl. altezze ml.  | 30 %   | 30 %                    | 30 %                    | --                      | 30 %                    | 30 %              | 30 %                    |
|   | 3.50   | 3.50                    | 3.50                    | --                      | --                      | libera            | 3.50                    |

\* Per terreni con pendenze oltre il 15% è concesso un supplemento di ml 1.00 di altezza per la facciata a valle solo quando il terreno naturale viene modificato in modo irrilevante (+/- 0.50 m).

In tutte le zone residenziali non è ammessa la formazione di aree di deposito all'aperto.



**Art. 33**

**Nucleo tradizionale**

**(NV)**

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 del nucleo abitativo che costituisce l'insediamento originario di Manno.

Sentito il preavviso delle autorità cantonali competenti sono ammessi:

- a) Gli interventi di riattamento degli edifici con elementi di valore storico o ambientale a condizione che vengano rispettati il carattere architettonico, la volumetria e le altezze dei singoli corpi di fabbrica.

Dovranno in particolare essere mantenute o ripristinate le caratteristiche delle facciate (aperture, balconi, loggiati) e dovrà essere rispettato, di regola lo schema d'organizzazione interna dell'edificio, mantenendo o ripristinando gli elementi strutturali verticali e orizzontali (solette, muri portanti, corpo scala).

Deve inoltre essere mantenuta o riproposta la forma originaria del tetto. Per la copertura dovranno essere utilizzati i coppi o le tegole Ludovici rosse.

- b) 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, sentito il preavviso dell'autorità cantonale competente, deciderà caso per caso.

Le nuove volumetrie dovranno rispettare di regola gli allineamenti originari 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 tetti dovranno essere a falde; la pendenza dovrà adeguarsi a quella dei tetti vicini, ma non essere inferiore al 40%; per la copertura dovranno essere utilizzati i coppi o le tegole Ludovici rosse. Deroghe alle precedenti disposizioni sui tetti potranno essere concesse dal Municipio per casi particolari.

Le distanze da rispettare sono:

- da un fondo: in confine o a ml 1.50
- verso un edificio senza aperture:  
in contiguità o a ml 3.00
- verso un edificio con aperture: ml 4.00

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

Nel nucleo tradizionale, la formazione di autorimesse e posteggi non é ammessa. Eccezioni sono possibili solo quando non risultano compromessi gli obiettivi del PR e le caratteristiche ambientali e tipologiche del tessuto edilizio.



- c) Nuove costruzioni, nelle aree libere di contorno alle parti edilizie originarie solo se esse costituiscono un prolungamento organico dell'edificazione esistente sullo stesso sedime.

Per le nuove volumetrie valgono le disposizioni alla lettera b);

- d) All'aperto non sono ammesse formazioni di aree di deposito.

Il Municipio può imporre determinate soluzioni plano-volumetriche e di sistemazione degli spazi esterni privati di interesse pubblico (zone di circolazione veicolare e pedonale) con riferimento ad un corretto inserimento nel tessuto urbanistico.

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

**Art. 34**

**Nucleo di tamponamento**

(NT)

1. Nei limiti delle aree definite "nucleo di tamponamento" sono comprese le aree di contorno alle parti edilizie originarie la cui edificazione deve essere intesa come completazione del nucleo tradizionale.

Sono ammesse nuove costruzioni, a condizione che presentino un aspetto di valorizzazione architettonica e ambientale del nucleo.

2. Per le prescrizioni dell'altezza alle gronde, della composizione delle facciate, della scelta dei materiali e dei tinteggi, della formazioni di posteggi, si rimanda all'art. 33 lettera b).

Le distanze da rispettare sono:

- verso strade : in confine (nei casi in cui trattasi di rispettare il prolungamento degli allineamenti delle contrade tradizionali) o a ml. 3.00
- da un fondo : ml. 3.00

La distanza dagli edifici esistenti non dovrà in ogni caso essere inferiore ai ml. 6.00. Eventuali eccezioni saranno valutate caso per caso dal Municipio.

L'indice di sfruttamento non dovrà superare il valore di 1.0.

3. Il Municipio può imporre la volumetria in sostituzione del parametro dell'I.s. quando il nuovo edificio deve adempiere a esigenze urbanistiche d'interesse pubblico.

**Art. 35**

**Zona residenziale semi-estensiva**

(R4)

E' concessa:

- l'edificazione di costruzioni abitative con possibilità di inserimento di contenuti commerciali;
- l'edificazione di costruzioni a contenuti commerciali e amministrativi.

La dimensione dei contenuti commerciali sarà da commisurare ai fabbisogni comunali definiti preliminarmente con il Municipio.



- Art. 36**  
**Zona residenziale estensiva**  
**(R2)**
- E' concessa l'edificazione di costruzioni a più appartamenti.  
Può inoltre essere ammesso l'inserimento di contenuti commerciali di prima necessità.
- Art. 37**  
**Zona residenziale unifamiliare estensiva**  
**(RU2)**
- E' concessa l'edificazione di costruzioni a carattere esclusivamente residenziale.
- Art. 38**  
**Zona residenziale unifamiliare estensiva con regolamentazione particolare**  
**(RU2P)**
- a) E' concessa l'edificazione di costruzioni a carattere esclusivamente residenziale.
- b) Regolamentazione particolare:
- sono ammessi anche tetti piani, che devono essere sistemati con superfici pavimentate (lastricati di cemento o granito) e/o sistemate a verde
  - il fronte delle costruzioni verso valle non potrà avere una larghezza superiore ai ml 8.00.
- Art. 39**  
**Zona residenziale estensiva soggetta a piano particolareggiato**  
**(PP)**
- L'edificazione della zona é vincolata all'elaborazione di un piano particolareggiato che il Municipio farà allestire allo scopo di salvaguardare le caratteristiche ambientali del sito.
- Il 50% dei costi di progettazione sarà a carico del Comune.
- Il piano particolareggiato prevederà, tra l'altro, la ricomposizione totale o parziale dei fondi esistenti e la loro corretta accessibilità.
- Le prescrizioni edilizie saranno quelle prescritte per la zona RU2.  
Non é permessa alcuna edificazione sino all'approvazione del piano particolareggiato da parte del Consiglio di Stato.
- Art. 40**  
**Zona artigianale e commerciale**  
**(Ar3)**
1. E' concessa:
- l'edificazione di costruzioni a contenuti unicamente commerciali e amministrativi;
  - l'edificazione di costruzioni a contenuti artigianali non molesti.
- Non é ammessa la formazione di aree di deposito all'aperto.  
Sono ammesse unicamente le abitazioni destinate al personale di sorveglianza.
2. Per costruzioni a carattere amministrativo o commerciale fa stato l' l.s., mentre che per costruzioni esclusivamente a carattere artigianale va pure rispettato l' l.e. .
3. Almeno la metà della superficie verde prescritta deve essere alberata con piantagioni ad alto fusto disposte lungo i confini del lotto (in particolare verso i lotti delle zone abitative e lungo le strade).



L'altezza iniziale degli alberi non deve essere inferiore ai ml 3.00.

Deve essere rispettata una distanza minima di ml 2.00 tra il confine e l'esterno del tronco.

Verso le strade gli alberi devono essere di tipo a portamento eretto con chioma 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 e deve perimetralmente essere delimitata da cordoli di altezza adeguata (20-30 cm).

**Art. 41**

**Zona industriale:  
sottozone Ja e Jb**

(J)

**1. Comprensorio e contenuti**

La zona industriale per insediamenti di industria leggera e artigianali comprende due sottozone:

- la Ja a valle della strada cantonale e
- la Jb a monte della strada cantonale.

Sono ammessi i seguenti contenuti:

- costruzioni e impianti per attività legate alla produzione industriale e artigianale, come pure per attività amministrative e commerciali;
- destinazioni poco moleste nella zona Ja e non moleste nella zona Jb;
- destinazioni per vendita al dettaglio di prodotti di consumo periodico (alimentari, vestiario, ecc.); tali destinazioni sono regolate dalle seguenti limitazioni di superficie lorda utilizzata complessiva:

per la zona Jb mq 2'000 e  
per la zona Ja mq 1'000;

esaurita questa misura massima disponibile, il Municipio può autorizzare eccezioni per piccoli commerci al dettaglio.

**2. Divieti**

In ambo le sottozone sono vietati gli inceneritori e le costruzioni ed impianti per il trattamento e la distribuzione di carburanti, nonché le costruzioni e destinazioni residenziali. Fanno eccezione le abitazioni per il personale di custodia.

Sono esclusi depositi merci e aree di parcheggio non collegati ad un'attività aziendale che sia insediata nei rispettivi lotti di pertinenza.

Sono pure escluse tutte quelle attività che presuppongono il deposito di macchinari, veicoli e materiale all'aperto o che per la specificità della produzione provocano immissioni di polveri, rumori e di inquinamento dell'aria.



### 3. Edificazione

Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

#### 3.1. Sfruttamento massimo

Nella sottozona Ja:

Indice di edificabilità (I.e.) = 5.0 mc/mq

Indice di sfruttamento (I.s.) = 1.2

Nella sottozona Jb:

Indice di edificabilità (I.e.) = 4.0 mc/mq

Indice di sfruttamento (I.s.) = 1.0

Vanno rispettati ambedue i valori massimi dell'I.e. e dell'I.s. indipendentemente dai contenuti previsti.

#### 3.2. Indice di occupazione (I.o.) massimo

Nella sottozona Ja: I.o. = 50%

Nella sottozona Jb: I.o. = 40%

#### 3.3. Altezza massima (H) delle costruzioni

Nella sottozona Ja: H = ml 21.00

Nella sottozona Jb alla gronda H = ml 10.50

al colmo = ml 12.50

per tetti piani = ml 11.50

#### 3.4. Sistemazione del tetto

Il tetto può essere sistemato con elementi costruttivi (quali corpi tecnici, spazi collettivi e arredo del tetto) entro 2 piani inclinati a 45 gradi, sempre che non siano superati ml 3.00 oltre l'altezza della gronda.

Possono essere concesse deroghe al posizionamento dei corpi di collegamento verticali (scale e ascensori) qualora la loro sistemazione contribuisca a migliorare l'aspetto formale dell'edificio.

#### 3.5. Arredo del tetto nella sottozona Jb

Nella sottozona Jb sottostante al nucleo si esige un arredo del tetto che completi armonicamente l'aspetto dell'edificio dal profilo estetico-architettonico, in modo da assicurare un impatto visivo gradevole dalla zona residenziale sovrastante.

In particolare l'impiantistica (ventilazione, camini, pannelli solari) deve essere ridotta al minimo e integrata nell'arredo del tetto.

### 4. Sistemazione ed uso dell'area non edificata

#### 4.1. Superficie verde e alberature

La superficie non edificata deve essere arredata a verde.

Nella sottozona Ja per superficie verde si intende almeno il 20% della superficie totale dei singoli lotti, nella sottozona Jb il 25%.

#### 4.2. Alberi

Il sedime va alberato con piantagioni di specie indigene ad alto fusto a foglia caduca disposte di regola lungo i confini.

L'altezza iniziale fuoriterra degli alberi deve essere almeno di ml. 5.00.

Deve essere rispettata una distanza minima di ml 2.50 verso i confini privati e di ml. 4.00 dal limite del tronco al ciglio della strada cantonale.



Verso la strada gli alberi devono essere a portamento eretto con chioma espansa verso la vetta: non devono invadere il campo veicolare, né ostacolare la visibilità e il traffico. Rimangono riservate eventuali prescrizioni cantonali.

4.3. Procedura

Il genere di alberature e le modalità di piantagione devono essere specificate nella domanda di costruzione, perché l'autorità comunale possa esprimere un giudizio preliminare.

4.4. Esecuzione e misure sostitutive

L'esecuzione delle alberature prescritte dal piano va fatta prima che le costruzioni siano occupate e in ogni caso al più tardi entro 3 anni dall'entrata in vigore della presente norma. In caso di mancata esecuzione il Municipio vi provvederà, addebitando i costi a carico dei proprietari.

4.5. Acque piovane

Vanno adottati i necessari accorgimenti per favorire il deflusso delle acque meteoriche nel sottosuolo.

**5. Raccordi ferroviari**

Il piano dei raccordi ferroviari deve essere sottoposto al Municipio, perché sia garantita una coordinazione con le altre infrastrutture pubbliche.

Singoli impianti di raccordo ferroviario sono soggetti all'approvazione del Municipio, che può modificare il tracciato proposto, tenendo conto delle esigenze infrastrutturali del piano regolatore.

Rimangono riservate le distanze e le disposizioni di sicurezza prescritte dalle FFS.

**6. Formazione di posteggi**

Sono applicabili norme speciali rispetto a quelle generali dell'art. 43.

6.1. Posti auto

È consentito quale numero massimo la formazione di 1 posto auto

ogni 50 mq di SUL nella sottozona Ja e Jb

È richiesto quale numero minimo la formazione di 1 posto auto

ogni 200 mq di SUL nella sottozona Ja e

ogni 120 mq di SUL nella sottozona Jb

6.2. Deroghe

In conformità all'esame di impatto sull'ambiente e sul traffico, il Municipio può imporre riduzioni del numero massimo consentito di posti auto.

Il Municipio su istanza o di sua iniziativa può inoltre decretare deroghe al di sotto del numero minimo richiesto di posti auto, qualora il fabbisogno di trasporto sia soddisfatto in modo alternativo (trasporti pubblici o aziendali collettivi). Le deroghe sono consentite, sempre che si possa in futuro realizzare tecnicamente ed in modo funzionale il minimo richiesto.



- 6.3. Quota dei posteggi interrati e all'aperto  
 I posteggi, devono in parte essere interrati e/o disposti nella proiezione dello stabile principale per almeno il 50% nella sottozona Ja, e per almeno il 75% nella sottozona Jb.  
 La quota residua di posteggi dovrà occupare il terreno all'aperto in modo razionale e in armonia con le esigenze funzionali e paesaggistiche del comparto.
- 6.4. Rampe di accesso  
 Le rampe di accesso a posteggi ubicati al di sopra del piano terreno devono essere previste all'interno della costruzione o integrate nella stessa (vedasi rampe elicoidali).
- 6.5. Trasferimento indici  
 Nel rispetto della cifra 6.3 è ammesso il trasferimento del diritto a realizzare posteggi di cui alla cifra 6.1 e dei relativi indici all'interno delle singole sottozone.  
 Il Comune rileva questi travasi nel Registro degli indici.

**Art. 42**

**Zona dello scalo merci**

1. Nella zona dello scalo merci gli interventi con incidenze di carattere territoriale e di natura paesaggistico-ambientale devono essere coordinati ai sensi dell'art. 2 LPT.
2. Non sono autorizzate costruzioni estranee all'esercizio ferroviario. Non possono nemmeno essere autorizzate cessioni di indici d'edificazione a favore di altri fondi o scorpori di fondi appartenenti a zone edificabili esterne a quella dello scalo merci.

**C) Traffico**

**Art. 43**

**Autorimesse e posteggi**

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS-SNV (Unione dei professionisti svizzeri della strada - Associazione svizzera di normalizzazione).
2. In particolare:
  - a) per abitazione, 1 posto auto ogni appartamento; per appartamenti superiori a 100 mq 1 posto auto ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore;
  - b) per le zone Ja e Jb valgono le prescrizioni del relativo articolo di zona (art. 41 cpv. 6);
  - c) per le altre utilizzazioni fa stato il Rcpp.
3. Derghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile, o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici ambientali del nucleo.  
 In questo caso 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.



4. I posteggi devono essere comodamente accessibili e utilizzabili e non devono, per la loro ubicazione, intralciare il traffico veicolare, ciclabile e pedonale su tutte le strade. Le rampe a posteggi o a autorimesse dovranno avere una pendenza massima del 5 % per una profondità di ml 5.00. Inoltre i raccordi laterali dovranno avere un raggio minimo di ml 2.00 (strade comunali e private).
5. Il 60 % dei posteggi devono essere interrati per stabili con più di 9 appartamenti.
6. La distanza delle autorimesse dalle strade (sul fronte dell'entrata) deve essere di almeno ml 5.50 nelle zone residenziali e di ml 8.00 nelle altre zone. Per posteggi aperti ma coperti detta distanza deve essere di ml. 4.00 e di ml 1.50 dai confini privati.

**Art. 44**

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

**Accessi verso l'area pubblica**

- a) i cancelli d'accesso alle autorimesse o ad aree di posteggio, devono essere arretrati di almeno ml 5.50 nelle zone abitative e ml 8.00 nelle altre zone, dal ciglio della strada prevista dal piano regolatore, compreso il marciapiede;
- b) per una profondità di almeno ml 5.00 dalla proprietà pubblica l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%;
- c) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità;
- d) gli accessi veicolari e pedonali in pendio verso una strada prevista dal PR devono essere dotati di adeguati pozzetti di raccolta delle acque piovane (muniti di griglia di scolo) al fine di evitare che queste ultime confluiscano sulle superfici di circolazione pubblica;
- e) la formazione di accessi privati per autoveicoli in corrispondenza di strade o marciapiedi pubblici soggiace all'approvazione del Municipio sulle strade comunali, del Consiglio di Stato sulle cantonali.

**Art. 45**

**Strade private per autoveicoli**

La formazione di strade private é possibile dopo l'approvazione preventiva del Municipio che avrà la facoltà di correggere il tracciato e le sezioni in modo che la strada si inserisca convenientemente nello schema della rete viaria comunale e nel rispetto delle prescrizioni tecniche e di sicurezza vigenti (Norme VSS).

Nelle zone edificabili la larghezza del campo stradale deve misurare almeno ml 4.20 quando serve all'accesso di almeno tre lotti, in caso contrario ml 3.00. Se la strada é a fondo cieco deve essere prevista una sufficiente piazza di giro.

Devono in ogni caso essere rispettate le indicazioni del piano viario.



## E) Edifici e attrezzature d'interesse pubblico

### Art. 46

#### Edifici e attrezzature d'interesse pubblico

#### (EAP)

1. Per attrezzature a carattere pubblico o di interesse pubblico si intendono:

- gli edifici pubblici (scuole pubbliche o private d'interesse pubblico, chiese, ospedali, amministrazione comunale, strutture per anziani, ecc.)
- le attrezzature pubbliche (campi da gioco, attrezzature sportive, cimiteri, ecc.)

Gli edifici e le attrezzature pubbliche sono di regola specificate nel relativo piano.

2. Per quanto concerne le norme edilizie il Municipio stabilirà le modalità d'intervento tenuto conto delle disposizioni tecniche particolari per ogni tipo di edificio o attrezzatura.

Per gli edifici qui specificati valgono i seguenti parametri:

| <i>no.</i> | <i>Descrizione</i> | <i>altezza<br/>massima</i> | <i>distanza<br/>da confine</i> | <i>i.e</i> |
|------------|--------------------|----------------------------|--------------------------------|------------|
| 1          | Casa dei bambini   | 9.00                       | 4.00                           | 2.0        |
| 2          | Scuole elementari  | 12.50                      | 4.00                           | 3.0        |
| 3          | Magazzino          | 11.50                      | 4.00                           | 3.0        |
| 4          | Amm. comunale      | cfr. art. NT               | cfr. art. NT                   | 3.0        |

Ove indicate, valgono le linee d'arretramento stabilite dal PR.

Per le aree AP no. 15 e 16 incluse nell'area forestale non è previsto alcun dissodamento; le stesse rimangono soggette alla Legge forestale.

3. Per l'"Edificio postale con contenuti misti" (mapp. no. 243) valgono le seguenti prescrizioni:

- contenuto obbligatorio: ufficio postale
- ev. contenuti supplementari ammessi: amministrativi, commerciali o residenziali
- parametri edificatori:
 

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| I.s. max = 0.8 | I.o. max = 40%        |
| H max = 11.50  | area verde min. = 25% |

4. Per l'oggetto AP17 - autosilo comunale (mapp. 267 RFD), definito per una capacità massima di 80 posteggi pubblici interrati con possibilità di inserire spazi di deposito, valgono i seguenti parametri edificatori:

- volume massimo = 12'000 mc (da computare in base alla Norma SIA-416)
- quota massima 338.00 m.s.M (ad eccezione dei corpi tecnici funzionali alla zona).

L'edificio va ricoperto e arredato adeguatamente, tenendo conto della formazione dell'area di svago prevista dal PR e delle relative strutture di servizio.



## **F) Deroghe**

### **Art. 47**

1. Oltre ai casi specificati nelle presenti normative, il Municipio può concedere deroghe alle presenti disposizioni.

### **Deroghe**

2. La deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:

- esistenza di una situazione eccezionale
- rispetto delle finalità e dello spirito del PR,
- rispetto dell'interesse pubblico e
- rispetto di altri interessi privati preponderanti (vicini).

3. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente al momento della concessione della licenza edilizia.

- 1. edizione agosto 1995
- 2. edizione aprile 1996
- 3. edizione marzo 1997
- 4. edizione settembre 1997
- 5. edizione novembre 2000
- 6. edizione dicembre 2005
- 7. edizione marzo 2007



studio habitat.ch  
**architettura  
urbanistica  
territorio  
economia**

tel +41 91 825 82 21  
fax +41 91 825 82 22

ch-6780 airolo - via stazione /cp 01  
ch-6501 bellinzona - viale stazione 9 /cp 2150

info@studiohabitat.ch  
www.studiohabitat.ch



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI MANNO

adottate dal Consiglio Comunale

il 13 giugno 1983

approvate dal Consiglio di Stato con ris. no. 5130

il 10 settembre 1985

### SUCCESSIVE MODIFICHE:

|                                     | 1. variante | 2. variante | 3. variante |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| adottate del Consiglio Comunale il  | 28.10.'87   |             | 15.05.95    |
| approvate dal Consiglio di Stato il | 14.03.'90   | 02.07.91    | 22.07.96    |
| con risoluzione                     | no. 1832    | no. 5524    | no. 3826    |
|                                     | 4. variante | 5. variante | 6. variante |
| adottate del Consiglio Comunale il  | 22.09.1997  | 02.04.2001  | 19.06.2006  |
| approvate dal Consiglio di Stato il | 10.02.1999  | 27.02.2002  | 13.03.2007  |
| con risoluzione                     | no. 650     | no 865      | no 1323     |

● **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