
**PIANO REGOLATORE COMUNALE
COMUNE DI BRISSAGO**



**COMMENTARIO
NORME D'ATTUAZIONE**

NAPR – norme d'attuazione adottate dal CdS il 03.10.1995

TAVOLA SINOTTICA DELLE PRESCRIZIONI EDIFICATORIE PER ZONA

	Indice di sfruttamento	Indice di edificabilità	Superficie libera da costruzioni	Altezza massima	Distanza da confine	Distanza tra edifici	Destinazione
Zona speciale riva lago	0.8	-	50 %	Vedi Piano zone	3.00 m	6.00 m	Residenziali, turistiche, alberghiere e di servizio
Zona residenziale riva lago	-	-	80 %	10.00 m	5.00 m	10.00 m	Residenziali
Zona di costruzione intensiva	1.5	-	40 %	15.00 m	3.00 m	6.00 m	Residenziali, alberghiere di servizio e produttive
Zona di Caregnano e Madonna di Ponte	1.5	5.00 mc/mq ¹	40 %	15.00 m ²	3.00 m	6.00 m	Residenziali, alberghiere di servizio e produttive
Zona di costruzione estensiva	0.6	-	70 %	10.00 m	3.00 m	6.00 m	Residenziali ³

N.B. Le disposizioni relative alla zona di Caregnano e Madonna di Ponte, risp. alla zona per attività produttive e di servizio, non sono state riprese in quanto regolata da quote, arretramenti e allineamenti segnati sul Piano delle zone.

¹ Indice utilizzabile unicamente nel contesto di un Piano di quartiere (art. 26 NAPR per sup. min. di 5'000 m²) [Quantità minima 3.5 mc/mq].

² Deroche ammissibili con la presentazione di un Piano di quartiere (art. 26 NAPR per sup. min. 5'000 m²)

³ Attività produttive e di servizio ammesse se funzionali alla zona e compatibili con la residenza

PIANO REGOLATORE DI BRISSAGO
COMMENTO ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Premessa

Le Norme di attuazione del Piano regolatore di Brissago sono state redatte secondo criteri di essenzialità e tenuto conto delle esperienze acquisite durante quindici anni di pratica attuazione delle norme che accompagnavano il Piano regolatore precedente.

Sono dunque state formulate solo norme la cui applicazione è ricorrente e strettamente necessaria per una normale e corretta disciplina pianificatoria e edilizia, tenuto conto della particolarità dei luoghi e della specificità dei problemi.

Norme del diritto federale e cantonale sono menzionate o riprese solo eccezionalmente nell'interesse della chiarezza della sicurezza del diritto; le norme di rango superiore sono comunque sempre prevalenti a quelle di rango inferiore.

Pure le norme di tutela dei valori paesaggistici sono state ridotte ai soli principi generali del rispetto delle componenti naturalistiche e delle forme architettoniche tradizionali.

Questo modo di procedere vuole evitare un'impossibile elencazione esaustiva delle più diverse casistiche di forme e di aggregazioni edilizie la cui gestione normativa, oltre a penalizzare la ricerca di soluzioni semplici e la creatività individuale, risulterebbe ingombrante ai fini della chiarezza del diritto.

L'uso ponderato e giustificato della deroga risponde con più agilità ai problemi eccezionali e imprevedibili di polizia edilizia sui quali l'esecutivo comunale potrebbe essere chiamato a decidere.

Art. 3

Distanze tra edifici

Alle lettere a) e b) del primo capoverso sono riprese, relativamente alle zone dei nuclei e dei monti, le distanze stabilite dall'art. 124 della Legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero (LAC), distanze che per quasi un secolo hanno disciplinato le costruzioni tradizionali, sia pure nel contesto del diritto privato.

Nel secondo capoverso viene stabilito che gli edifici preesistenti possono essere riedificati sui vecchi sedimi anche quando le distanze di cui al capoverso 1 non sono rispettate e purché i volumi precedenti non vengano sostanzialmente aumentati. La disposizione mira innanzitutto a favorire il mantenimento e il ripristino dei nuclei tradizionali. A tal fine viene ammesso un lieve aumento dei volumi per consentire soluzioni più razionali e adeguate, ad esempio per la creazione di servizi igienici o di impianti di riscaldamento.

Nel terzo capoverso è data la possibilità al Municipio di concedere deroghe per piccole aggiunte o sopraelevazioni di edifici esistenti in contrasto con le disposizioni del nuovo diritto ma necessarie per una ragionevole utilizzazione di fabbricati preesistenti. Nella valutazione delle domande di costruzioni devono ovviamente essere considerati gli interessi dei vicini, i quali non devono subire, con la concessione della deroga, svantaggi di una certa consistenza. Dovranno in particolare essere valutate la buona insolazione dei fabbricati e l'illuminazione naturale dei locali d'abitazione (esistenza di finestre). Non si dovrà però necessariamente tener conto di ogni piccolo trascurabile inconveniente. Decisiva sarà alla fine la valutazione dei contrapposti interessi: d'un canto l'interesse del proprietario che vuol migliorare la propria situazione e dall'altro l'interesse del vicino che non deve subire pregiudizio apprezzabile, comunque eccessivo.

Art. 4

Distanze dai confini

Anche in quest'articolo vengono sostanzialmente riprese le disposizioni che si ritrovano nella LAC, art. 120-122. Il diritto di contiguità è questione civile di cui l'autorità amministrativa non deve occuparsi rilasciando un permesso di costruzione. Il Municipio deve semplicemente accertare che, in base alle disposizioni del Piano regolatore, è permesso costruire sin contro il muro del vicino. Detto per inciso, colui che costruisce può anche rinunciare ad appoggiarsi al muro del vicino acquistandone la comunione (muro comune divisorio) e realizzando invece un proprio muro in aderenza con quello del vicino medesimo.

Art. 5

Accordi tra i proprietari

Le distanze dai confini sono istituite affinché ogni proprietario assuma una ugual porzione delle distanze tra edifici. Siccome, ai fini dell'interesse pubblico, decisive sono le distanze che si vogliono ottenere tra gli edifici, è palese come i proprietari possano legittimamente accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini.

Agli interessati, e con l'approvazione del Municipio, viene pure data la facoltà di accordarsi anche per una riduzione delle distanze tra gli edifici quando con questo si ottiene una migliore disposizione dei fabbricati e una più confacente utilizzazione del suolo. Questa regola è ovviamente applicabile anche quando si tratta di costruzioni eseguite da uno stesso proprietario, sul medesimo fondo o su fondi contigui.

Art. 6

Distanza dal bosco

Secondo l'art. 29 dell'Ordinanza d'esecuzione della Legge federale concernente l'alta vigilanza della Confederazione sulla polizia delle foreste del 1° ottobre 1965, i cantoni devono emanare prescrizioni in merito alle distanze fra le costruzioni e il margine delle foreste. Simili distanze devono essere stabilite in modo da non pregiudicare la conservazione della foresta da un lato e, dall'altro, in modo da garantire la sicurezza e l'igiene delle costruzioni.

Le distanze vanno computate sino al margine del bosco. Non può quindi essere assunto come criterio quello valido nel diritto civile secondo il quale le distanze vanno computate sino al perimetro esterno della base del tronco oppure sino al suo centro geometrico.

Le distanze dal bosco, emanate nell'interesse pubblico, non possono essere modificate per accordo tra i vicini, salva la facoltà delle competenti autorità forestali di concedere deroghe fino a una distanza di 6.0 metri e solo in circostanze eccezionali.

In principio la distanza dal bosco vale sia per le costruzioni accessorie che per quelle sotterranee.

Eccezionalmente, e in analogia alle disposizioni dell'art. 14 dalla nuova Ordinanza federale sulle foreste (30.11.92), l'autorità forestale cantonale può rilasciare autorizzazioni edilizie per edifici o piccoli impianti accessori (vedi art. 11, cpv. 5 delle presenti NAPR) a distanze inferiori a quelle minime previste.

Inoltre, l'ampliamento di edifici esistenti con distanze dal bosco inferiori a quanto previsto dal nuovo diritto è ammesso solo in altezza.

Art. 8 Distanza dal lago

Per garantire la continuità e unitarietà di trattamento delle costruzioni lungo la riva, le distanze dal lago sono state riprese dalla Legge cantonale sulla delimitazione delle acque pubbliche e la protezione delle rive dei laghi.

Art. 9 Distanza dalle strade comunali

In questo articolo vengono riprese le disposizioni dell'art. 25 della Legge edilizia cantonale del 1990 (LE del 7.7.92).

Per evitare che si ostruisca il campo stradale durante le manovre di entrata e uscita dalle autorimesse le stesse dovrebbero trovarsi ad una distanza tale dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta dell'automobile in manovra senza intralciare il traffico. Lo stesso vale per i posteggi aperti che devono garantire una profondità sufficiente per poter parcheggiare l'automobile perpendicolarmente alla strada.

In casi eccezionali, e dove sia tecnicamente difficile la formazione di posteggi coperti, il Municipio può autorizzare a titolo precario la costruzione di tettoie e pensiline sino a confine con le strade comunali qualora sia garantita la sicurezza delle persone e del traffico.

Le distanze minime previste da questo articolo valgono anche per quelle strade private che i proprietari intendono trasferire al Comune.

Art. 11 Costruzioni accessorie

La costruzione accessoria deve avere un nesso funzionale con la destinazione degli altri edifici esistenti sul fondo e non con il genere di attività principale o del tempo libero esercitata dal proprietario.

Il capoverso 2 specifica che il numero e la dimensione delle costruzioni accessorie non può oltrepassare quanto funzionalmente richiesto dagli edifici principali. Per esempio non è ammissibile la costruzione di autorimesse in eccedenza a quanto postulato dalle norme o la formazione di depositi da affittare a utenti non residenti nella proprietà stessa sotto forma di costruzioni accessorie.

Inoltre, in principio sono incompatibili con la destinazione residenziale delle zone edificabili tutte quelle costruzioni con carattere potenzialmente molesto destinate all'allevamento (apiari, conigliere, pollai, porcili, canili, ecc.). La loro presenza all'interno delle zone edificabili può essere eccezionalmente tollerata quando si verificano condizioni particolari (numero ridotto e ubicazione appartata). Ad esempio, un apiario costruito in una zona agricola ma a ridosso di una zona residenziale può dare più fastidio di una stessa struttura esistente su un grande terreno edificabile ubicato ai margini del territorio residenziale. Non rientrano in questa categoria di costruzioni i piccoli manufatti per la custodia degli animali domestici.

Art. 12

Manutenzione dei fondi

La cura e la coltivazione dei terreni sono di interesse generale in quanto garantiscono la conservazione dell'ambiente e del paesaggio.

I proprietari non possono però venir obbligati a provvedervi – riservato il caso di terreni bonificati o raggruppati con sussidi – ma non possono in principio opporsi a che ciò avvenga per opera della collettività.

La coltivazione da parte di terzi autorizzata dal Municipio deve avvenire nel rispetto della specifica destinazione del fondo e secondo la legislazione sui fitti agricoli. Entro questi limiti il proprietario non ha il diritto di chiedere affitto o risarcimento di qualsiasi sorta.

Se, per motivi di igiene e di sicurezza, il Comune è costretto ad intervenire direttamente nella cura dei terreni a causa dell'inadempienza del proprietario le spese vengono caricate a quest'ultimo.

Art. 14

Attività alberghiere

Contemporaneamente alla concessione delle deroghe, il Municipio dovrà ottenere tutte le garanzie possibili nel quadro delle leggi vigenti affinché venga assicurato il mantenimento della destinazione alberghiera.

Art. 15

Muri di sostegno e di controriva

Quando i muri di sostegno e di controriva sorgono a confine essi sono equiparabili ai muri di cinta.

In generale, per quanto concerne i muri di cinta, le siepi o altri tipi di recinzioni posti a cavallo tra i fondi privati, vale l'art. 134 della LAC. Esso fissa a 2,5 metri l'altezza massima ammessa per i muri di cinta quando sorgono a confine. Se questi superano l'altezza di 2,5 metri sono considerati "fabbrica" e come tali devono rispettare le distanze tra edifici e dai confini (articolo 3 e seguenti).

Art. 16 e art. 17
Zona di protezione naturalistica
Area di rispetto della natura e del paesaggio

Lo scopo primo del PR è quello di definire l'utilizzazione ammissibile dei fondi di un determinato territorio ma non la loro gestione effettiva. Di conseguenza si rinvia a un Regolamento comunale specifico il compito di formulare le norme di gestione necessarie per tutelare le zone naturalistiche protette.

Nella zona di protezione della natura in caso di domande di costruzione che propongono cambiamenti dello stato fisico dei fondi sarà chiesto un preavviso sulla compatibilità naturalistica ai competenti servizi cantonali.

Art. 19
Zona agricola

Questo articolo si limita a definire genericamente la destinazione agricola dei fondi interessati e ricalca fedelmente la definizione di zona agricola contenuta nel Commento alla LPT (art. 16, pagg. 286 e ss.).

Art. 20
Area forestale

Il capoverso 3 specifica che le superfici assegnate nei piani all'area forestale ma successivamente accertate come non boscate possono essere automaticamente assegnate alla zona edificabile solo se completamente circondate dalla stessa.

Il dissodamento forestale oppure l'accertamento formale dei limiti del bosco che comportano l'affrancamento dai vincoli della legislazione forestale di parti di fondi a confine con il territorio edificabile non comportano invece l'inclusione automatica di queste superfici nella zona edificabile prospiciente.

In questo modo si evita un azzonamento a scopi edilizi elusivo delle procedure previste dalla LPT, dalla LALPT e riguardanti il disciplinamento dell'uso del suolo.

Art. 27

Zona per attività produttive e di servizio

Per quanto concerne le edificazioni sui particellari 277 e 279:

- si conferma l'ingombro massimo del corpo inferiore dell'edificio ubicato lungo la strada cantonale e del magazzino dell'officina, versante ovest, alla quota di 221 msm, ritenuto che la facciata laterale Sud – Ovest, lungo il torrente, dell'officina stessa dovrà seguire la linea dell'attuale posteggio e terminare all'esistente angolo estremo versante Ovest;
- si fissano i seguenti contenuti:
 - a) piazzale a Est: posteggi / negozio esistente,
 - b) parte ad Ovest: magazzino / disponibile per officina;
- la quota degli ingombri massimi degli altri due corpi di fabbrica viene fissata a 231 msm.

Art. 31

Zona dei nuclei delle Coste

Con il capoverso 2 – e compatibilmente con la destinazione residenziale prevalente – si vuole consentire il mantenimento di un'utilizzazione mista del suolo e dei fabbricati evitando di ridurre i nuclei a insiemi monofunzionali e con l'auspicio che si possa – almeno in parte – recuperare il loro ruolo storico di sede di strutture di servizio per la popolazione residente sulle Coste.

Questo indirizzo è però condizionato dalla tutela dell'ambiente tradizionale a cui si devono adeguare le nuove funzioni e non viceversa. In generale deve essere rispettato il giuoco volumetrico dei vuoti e dei pieni in corrispondenza degli spazi pubblici, evitati gli eccessivi sventramenti, l'aggiunta di manufatti posticci troppo ingombranti (balconi, mansarde, tettoie, insegne, tendoni, ecc.) e di costruzioni accessorie sproporzionate agli spazi liberi che occupano.

Analogamente a quanto disposto nell'ambito del Piano particolareggiato del nucleo del Piano, la suddivisione in tre diverse categorie degli edifici che compongono i nuclei delle Coste ha come obiettivo la diversificazione del grado di tutela dei fabbricati in funzione del loro reale valore storico, architettonico e ambientale.

Gli edifici di interesse cantonale sono sottoposti alla Legge per la protezione dei monumenti storici e artistici del 1946 mentre per quelli di interesse comunale degni di protezione valgono le disposizioni dell'art. 18 delle presenti norme. Quest'ultimo articolo elenca anche quegli edifici protetti di interesse comunale esterni alla zona dei nuclei delle Coste.

Art. 32

Edifici di interesse storico-architettonico

Per i fabbricati indicati di interesse storico-architettonico ci si limita volutamente a richiedere il generico rispetto delle forme architettoniche e decorative tradizionali onde evitare un'impossibile elencazione normativa e esaustiva di tutti quegli elementi architettonici ritenuti tradizionali e con la consapevolezza che, pur nella ripetitività di certe forme fondamentali, ogni edificio è portatore di caratteristiche formali sue specifiche.

Inoltre, normative troppo dettagliate arrischiano di generalizzare elementi architettonici legati a stili o periodi storici specifici dimenticandone altri.

Questo modo di procedere vuole evitare la censura di proposte di riattamento o di ricostruzione di chiaro valore architettonico che potrebbero discostarsi da disposizioni troppo dettagliate pur interpretando e rispettando meglio le caratteristiche formali dei fabbricati che si volevano tutelare.

Nelle facciate meritevoli di protezione indicate sul Piano si devono rispettare le forme architettoniche e gli elementi decorativi premoderni esistenti o documentati.

Il Municipio può concedere deroghe concernenti piccole modifiche necessarie per adeguare funzionalmente l'edificio agli standards abitativi attuali e per una più razionale utilizzazione dei volumi preesistenti, come, ad esempio, un leggero innalzamento della copertura per rendere abitabile il sottotetto, l'apertura di nuove porte o finestre, la trasformazione di finestre in porte-finestre per migliorare l'insolazione dei vani.

Queste modifiche sono ammesse solo se costituiscono un miglioramento delle qualità formali degli spazi pubblici e dei prospetti stradali.

Art. 33

Edifici determinanti il tessuto tradizionale

Sono stati messi in questa categoria tutti i fabbricati architettonicamente poco interessati o che hanno subito riattamenti deturpanti.

In questo caso è lasciata all'individuale sensibilità degli operatori la scelta del linguaggio architettonico più appropriato per risolvere i problemi funzionali e formali determinati dal confronto con ambienti premoderni.

Art. 35

Spazi liberi degli orti e dei giardini

Molto spesso negli insediamenti tradizionali delle Coste gli spazi liberi dei giardini e degli orti con la loro esuberante vegetazione insubrica rappresentano gli elementi più qualificanti e attrattivi del nucleo.

In questo caso non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie e gli spazi di servizio dell'abitazione devono essere ricavati all'interno dei volumi esistenti. Fanno eccezione tutti i manufatti funzionali (muri di terrazzamento, scale e viali) e di abbellimento specifici della costruzione dei giardini (pergolati, gazebi, ecc.).

Art. 41

Ostacoli alla visuale e opere di cinta

La distanza di 0,5 metri delle opere di cinta dal ciglio delle strade carrozzabili ha come scopo di garantire la sicurezza dei pedoni in caso di mancanza di marciapiede e, nel contempo, una più agevole pulizia delle strade dalla neve. La striscia di terreno tra recinzione e strada carrozzabile è curata dal Comune.

Art. 43 e 44

Fabbricati fuori dalle zone edificabili

Base legale

Disposizioni generali

Con l'entrata in vigore della Scheda 8.5 del Piano direttore (Paesaggi con edifici e impianti degni di protezione) è possibile autorizzare il cambiamento di destinazione degli edifici fuori dalle zone edificabili con l'obiettivo di promuovere il loro mantenimento e riattamento conservativo.

A questo scopo, e in base alle direttive del Dipartimento del territorio, il Municipio ha compilato l'Inventario di tutti gli edifici ubicati fuori della zona edificabile.

Questo Inventario ha catalogato i fabbricati nel modo seguente:

- 1a Edifici finora utilizzati a scopo agricolo o di residenza temporanea (cascinali, stalle-fienili, casere) per i quali è ammesso il cambiamento di destinazione.
- 1b Edifici diroccati che fanno parte di un nucleo ritenuto degno di protezione e per i quali è ammessa la ricostruzione e il cambiamento di destinazione.
- 1c Fabbricati e manufatti con funzioni speciali (cappelle, canvetti, barchesse alpine, lavatoi) che vanno mantenuti e per i quali è ammessa la riattazione.
- 1d Tutti gli altri edifici agricoli che devono mantenere la loro destinazione originale.
- 2 Edifici diroccati non ricostruibili.
- 3 Edifici premoderni già trasformati e di cui è ammessa la manutenzione ordinaria.
- 4 Tutti gli altri fabbricati e manufatti moderni e di cui è pure ammessa la manutenzione ordinaria.

In sintonia con le direttive cantonali e con la catalogazione dell'Inventario il capoverso 2 prevede il cambiamento di destinazione, la ricostruzione e la riattazione degli edifici inclusi nelle categorie 1a, 1b e 1c nel rispetto delle loro caratteristiche architettoniche premoderne.

Analogamente a quanto predisposto per i nuclei del Piano e delle Coste (vedi commento agli articoli 32 e 33), e per i medesimi motivi, non sono state allestite disposizioni dettagliate di tutela dei singoli elementi costruttivi premoderni.

Art. 45 Comparto dei monti

Il 3 ottobre 1995 il Consiglio di Stato approvava la revisione del Piano regolatore comunale comprendente la zona dei monti, regolata secondo l'art. 18 LPT. Questa regolamentazione particolare, motivata dall'eccezionalità dello sviluppo del comprensorio (allacciato con una strada carrozzabile ai nuclei abitativi a partire dalla seconda guerra mondiale e il cui patrimonio edificato è costituito prevalentemente da edifici residenziali moderni), era stata accettata dal Dipartimento del Territorio nel 1991 (esame preliminare) e confermata indirettamente dal Gran Consiglio nel 1993 con l'evasione dei ricorsi contro il Piano direttore.

Il 8.7.96, conformemente alle disposizioni vigenti, il Municipio negava il permesso edilizio per la ricostruzione di un fabbricato in legno (costruito abusivamente). Contro questa decisione l'istante si aggravava presso il Consiglio di Stato. Il 25.9.96 l'autorità di vigilanza respingeva il ricorso basandosi, sull'**assenza di una base legale a sostegno delle disposizioni contenute negli art. 36 e seguenti delle NAPR**. Il Municipio di Brissago reagiva immediatamente a questa risoluzione governativa, chiedendone il 14.10.96 la revisione. Purtroppo il Consiglio di Stato confermava in data 3.3.97 la decisione del 25.9.96.

La decisione del Consiglio di Stato lasciava aperte tre possibilità d'azione:

- l'elaborazione di una scheda di PD che permetta di sanare la pretesa mancanza di base legale per l'applicazione dell'art. 18 LPT alla fattispecie;
- la modifica della zona dei monti in zona edificabile secondo l'art. 15 LPT;
- la trasformazione della zona in un comparto speciale da assoggettare all'inventario degli edifici fuori zona edificabile, mantenendo però la regolamentazione finora in vigore.

Una valutazione delle tre opportunità indicava come la terza presentasse migliori caratteristiche sia dal profilo della sicurezza legale, che da quelli operativo e della facilità di esecuzione, mantenendo sostanzialmente inalterata l'applicazione delle normative vigenti, anche se gestita dal Cantone (e non più dal Comune) in applicazione dell'art. 24 LPT. Questo indirizzo ammette l'ampliamento dei fabbricati esistenti alla condizione che rappresenti un miglioramento dell'aspetto architettonico degli stessi inteso come:

- assunzione entro un solo e semplice volume delle più svariate aggiunte di cui sono generalmente costituiti gli edifici riattati in diverse tappe;
- uso di linguaggi architettonici e materiali da costruzione semplici più adatti al carattere montano della zona.

L'inventario del comparto dei monti si distingue inoltre da quello usuale anche per la presenza di un piano specifico del paesaggio che:

- a) indica le aree agricole che ricadono sotto le disposizioni dell'art. 19 NAPR;
- b) segnala le zone di protezione naturalistica e di rispetto della natura e del paesaggio, soggette agli art. 16 e 17 NAPR.

Art. 46

Disciplinamento delle residenze secondarie

Sono anzitutto da considerare residenze secondarie le abitazioni utilizzate da persone non domiciliate, non dimoranti e non residenti nel comune per ragioni di lavoro.

Per definire le residenze secondarie si è dunque fatto capo a criteri soggettivi, non essendo possibile farlo secondo criteri oggettivi. Dal profilo della struttura e della tipologia edilizia, salvo qualche caso eccezionale di manifesta inidoneità all'uso come residenza primaria, non è infatti possibile fare una distinzione pertinente tra una costruzione da utilizzare come residenza primaria ed una da utilizzare come residenza secondaria.

L'adozione di norme volte a limitare le residenze secondarie nell'ambito dei PR comunali non è ormai più contestata nel suo principio. A livello di giurisprudenza il Tribunale Federale ha da tempo ammesso che la pianificazione del territorio può essere posta al servizio della politica degli insediamenti. In quest'ottica ha di recente riconosciuto la costituzionalità di norme tendenti a disciplinare e limitare le residenze secondarie.

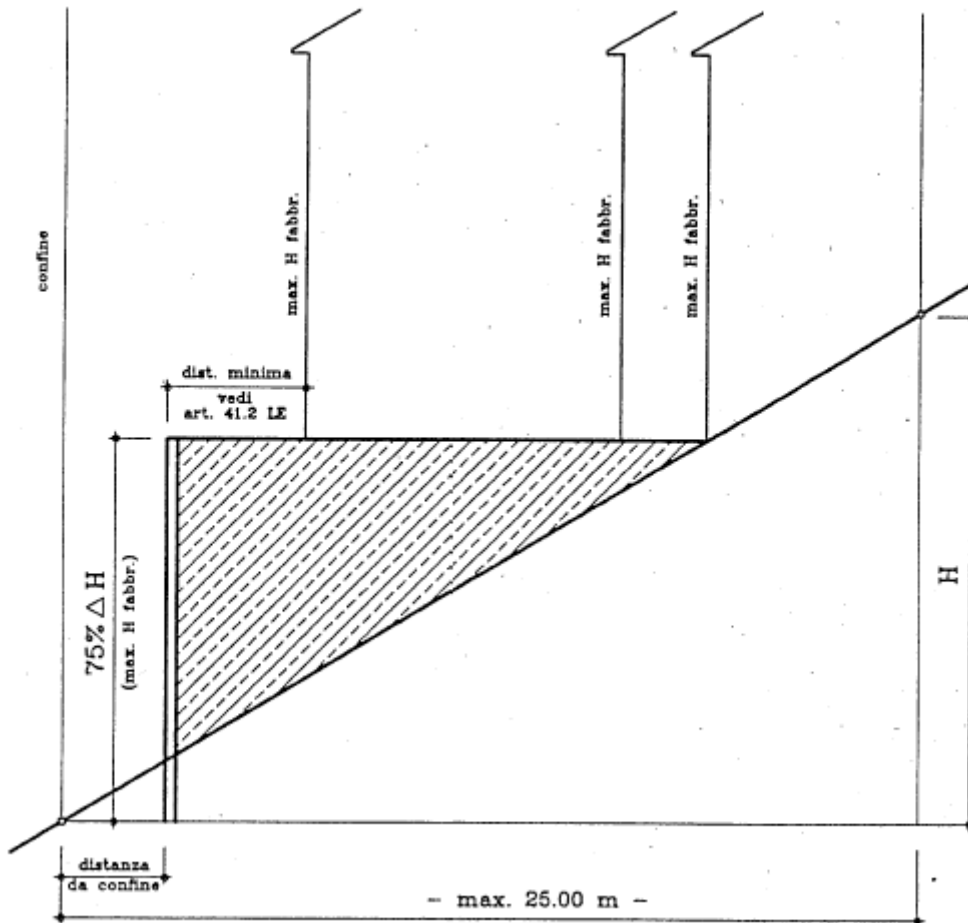
Con la possibilità di deroga in casi di rigore si è voluta salvaguardare la possibilità di mantenere la propria casa per le persone originarie di Brissago o che hanno consolidato rapporti sociali durante il loro soggiorno nel comune e che, nel frattempo, si sono trasferite altrove.

Art. 47

Gradi di sensibilità al rumore

La protezione contro le immissioni foniche assicurata dalle recenti disposizioni di diritto pubblico non ha alcuna conseguenza sulla protezione assicurata dal diritto privato (art. 679-684 del Codice Civile). Il diritto dell'opponente di rivolgersi al giudice civile rimane quindi, in ogni caso, riservato.

Schema esemplificativo sulla sistemazione ammessa del terreno (Art. 29, cpv. 4)



Quando un muro di sostegno supera i 2,50 metri di altezza è considerato “fabbrica” (art. 134 LAC) e deve dunque rispettare le distanze minime e le altezze massime degli edifici ammesse dalle norme.

Le altezze massime degli edifici sono misurabili a partire dal terreno sistemato solo quando la distanza degli edifici dal ciglio del muro o del terrapieno è di almeno 3,0 metri.

Le quote del terreno devono essere misurate lungo la sezione che attraversa la costruzione prevista.

I 25,0 metri di profondità indicano il modo di misurare la pendenza del terreno esistente e non una larghezza entro la quale è ammessa la formazione di un solo muro di sostegno.