

VARIANTI DI PR E ADEGUAMENTO ALLA LST

ATTO DI PUBBLICAZIONE

Publicazione dal 14 settembre al 13 ottobre 2020
Adozione Consiglio comunale del 15 giugno 2020

Sindaco



Segretario

Regolamento edilizio

Documento esaminato e oggetto della decisione

CdS. 3678 del 13 luglio 2022 - Morbio Inferiore

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SST - Ufficio della pianificazione locale

il Capo ufficio

Settembre 2020

INDICE

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE	1
Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione	1
Art. 2 Base legale	1
Art. 3 Obiettivi	1
Art. 4 Componenti	1
Art. 5 Regolamento edilizio	1
CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI	2
Art. 6 Definizioni	2
Art. 7 Linee di arretramento e di costruzione (allineamento)	5
Art. 8 Distanze minime	6
Art. 9 Altezze	8
Art. 10 Costruzioni accessorie	9
Art. 11 Costruzioni sotterranee	9
Art. 12 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva	9
Art. 13 Opere di cinta	10
Art. 14 Obbligo di manutenzione	11
Art. 15 Tinteggi	11
Art. 16 Edifici in pendio articolati sulla verticale	11
Art. 17 Area di svago	12
CAPITOLO III - NORME PARTICOLARI	13
SEZIONE 1 PIANO DELLE ZONE	13
Art. 18 Elementi del piano delle zone	13
ZONA PER L'ABITAZIONE	13
Art. 19 Zona residenziale R2	13
Art. 20 Zona residenziale R3	14
Art. 21 Zona residenziale R4	14
Art. 22 Zona residenziale R6	15
Art. 23 Zona del nucleo di Fontanella (ZN)	15
ZONA PER IL LAVORO	18
Art. 24 Zona artigianale AR	18
Art. 25 Zona artigianale-commerciale AR-CO	18
STRUMENTI PIANIFICATORI PARTICOLARI	19

Art. 26	Piani particolareggiati	19
Art. 27	Piani di quartiere	19
ZONA PER SCOPI PUBBLICI		21
Art. 28	Zona per scopi pubblici	21
ZONA DEGLI SPAZI LIBERI		23
Art. 29	Zona degli spazi liberi	23
ZONA DI PERICOLO		24
Art. 30	Zona esposta a pericolo di alluvionamento	24
Art. 31	Zona esposta a pericolo di movimenti di versante	25
Art. 32	Zona di pericolo indicativa	25
ZONA AGRICOLA		26
Art. 33	Zona agricola estensiva	26
ZONA FORESTALE		26
Art. 34	Zona forestale	26
ZONA DI PROTEZIONE		26
Art. 35	Zona di protezione della natura	26
Art. 36	Zona di protezione delle acque di superficie	27
ELEMENTI EMERGENTI		28
Art. 37	Protezione	28
ELEMENTI PAESAGGISTICI		29
Art. 38	Tratte panoramiche	29
Art. 39	Fasce alberate	29
BENI CULTURALI		30
Art. 40	Beni culturali protetti	30
Art. 41	Perimetri di rispetto	31
Art. 42	Contributo finanziario alla conservazione	31
Art. 43	Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici	31
ALTRI VINCOLI E ZONE		32
Art. 44	Zona senza destinazione specifica	32
Art. 45	Esercizio della prostituzione	32
CONTENUTI ORIENTATIVI		32
Art. 46	Zona di protezione delle acque sotterranee	32
SEZIONE 2 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI PRIVATI		32
PIANO DELL'URBANIZZAZIONE		32

Art. 47	Elementi	32
Art. 48	Strade	33
Art. 49	Percorsi pedonali e ciclabili	33
Art. 50	Posteggi pubblici	34
Art. 51	Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi	34
POSTEGGI PRIVATI		34
Art. 52	Edifici non destinati all'abitazione	34
Art. 53	Edifici destinati all'abitazione	35
Art. 54	Deroghe e contributi sostitutivi	35
Art. 55	Accessi	36
CAPITOLO IV - NORME FINALI		37
Art. 56	Deroghe	37
Art. 57	Entrata in vigore	37
<i>ESTRATTO NAPR 1984</i>		38
<i>COMPARTO TERRITORIALE BISIO-SERFONTANA (AREA OGGETTO DI VARIANTE DI PR INTERCOMUNALE)</i>		
Art. 16	<i>Zona forestale</i>	39
Art.18	<i>Zona agricola</i>	39
Art. 21	<i>Pozzo di captazione</i>	39
Art. 26bis	<i>Zone esposte ai rumori</i>	39
Art. 32	<i>Zona residenziale intensiva R4</i>	40
Art. 33	<i>Zona residenziale semi intensiva R3</i>	40
Art. 34bis	<i>Zona residenziale commerciale RC</i>	41
Art. 36	<i>Zona artigianale commerciale ArC</i>	41
Art. 37	<i>Strade, piazze di giro e posteggi pubblici</i>	43
Art. 39	<i>Percorsi pedonali</i>	43
Art. 42	<i>Attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AP-EP)</i>	43

PREMESSA

Il regolamento edilizio ha una struttura coerente con le Linee-guida cantonali e comprende:

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

Le norme introduttive danno conto delle basi legali su cui si fonda il piano regolatore, delle sue finalità e dei diversi documenti che lo compongono.

CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI

Le norme edificatorie generali comprendono gli elementi (definizioni, altezze, linee di arretramento, opere di cinta, muri, sistemazioni, ecc.) che concorrono a definire il quadro giuridico al quale riferirsi nelle procedure edilizie. Si tratta di prescrizioni che interessano tutto il territorio comunale e completano le prescrizioni delle singole zone di utilizzazione al capitolo III.

CAPITOLO III – NORME PARTICOLARI

Sezione 1

Norme riguardanti il piano delle zone. Questa sezione comprende:

- le norme che definiscono e precisano le *zone di utilizzazione* (destinazioni, parametri edificatori, gradi di sensibilità al rumore, ecc.);
- le norme concernenti i *Vincoli* istituiti dal PR, in sovrapposizione alle zone di utilizzazione (piano di quartiere, beni culturali, ecc.);
- le norme relative ai *Contenuti orientativi*, ossia quegli elementi già definiti con un'altra base legale e un'altra procedura, ripresi nel PR a titolo informativo (zone di protezione delle acque, decreti di protezione, ecc.).

Sezione 2

Norme riferite al piano dell'urbanizzazione, con prescrizioni che danno conto del disciplinamento di strade, di percorsi pedonali e ciclabili e di posteggi pubblici e privati.

CAPITOLO IV – NORME FINALI

Si tratta di due articoli finali che riguardano la possibilità di concessione di deroghe (alle condizioni poste dall'art. 62 LST), rispettivamente l'entrata in vigore del regolamento edilizio.

Si segnala infine che, a complemento del Regolamento edilizio, sono riprese le disposizioni normative del PR '84, applicabili a tutti gli elementi inclusi nel comprensorio Bisio-Serfontana, oggetto di variante di PR intercomunale con il Comune di Balerna.

LEGENDA

TESTO PRINCIPALE

Formulazione del testo secondo le Linee guida cantonali "Regolamento edilizio" (in seguito "Linee guida RE"), adattata al Comune e integrata/modificata con le disposizioni specifiche delle NAPR in vigore che si è ritenuto necessario mantenere.

COMMENTI A PIÈ DI PAGINA

Per agevolare l'esame del presente Regolamento, nei commenti a piè di pagina sono indicate, le eventuali modifiche rispetto alle disposizioni in vigore (NAPR) o alla Linea guida RE.

SFONDO GRIGIO

Formulazione del testo secondo Linee guida cantonali "Regolamento edilizio" (in seguito "Linee guida"): si tratta delle parti di cui il DT raccomanda in modo particolarmente marcato la ripresa integrale senza adattamenti, rispettivamente con delle integrazioni solo laddove espressamente indicato o dove ritenuto necessario per il singolo Comune;

SFONDO BIANCO

Formulazione del testo secondo Linee guida da adattare al singolo Comune e ai contenuti delle NAPR in vigore non presenti nelle Linee guida RE.

SOMMARIO DELLE ABBREVIAZIONI

CCS	Codice civile svizzero
GdS	Gradi di sensibilità rumore secondo OIF
IE	Indice di edificabilità
IO	Indice di occupazione
IS	Indice di sfruttamento
LAC	Legge di applicazione e complemento del CCS
LASec	Legge federale sulle abitazioni secondarie
LBC	Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali
LE	Legge edilizia cantonale
LPAC	Legge federale sulla protezione delle acque
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio
LST	Legge cantonale sullo sviluppo territoriale
OIF	Ordinanza federale sull'inquinamento fonico
OPAc	Ordinanza federale sulla protezione delle acque
OPT	Ordinanza federale sulla protezione del territorio
PR	Piano regolatore
PP	Piano regolatore particolareggiato
RLCFo	Regolamento della Legge cantonale sulle foreste
RLE	Regolamento d'applicazione della LE
RLST	Regolamento della legge cantonale sullo sviluppo territoriale
SE	Superficie edificata del fondo
SEF	Superficie edificabile netta del fondo
SUL	Superficie utile lorda

Capitolo I - Norme introduttive

Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione

1. Il piano regolatore di Morbio Inferiore (in seguito PR) disciplina scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo nel territorio del Comune di Morbio Inferiore.
2. Esso si applica all'intero territorio giurisdizionale del Comune.

Art. 2 Base legale

Il PR si fonda sulla legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT, RS 700), sulla legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST, RL 7.1.1.1), sulla legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE, RL 7.1.2.1), sulle relative normative di applicazione, nonché sulle pertinenti norme delle leggi federali e cantonali speciali che disciplinano aspetti settoriali da integrare nella pianificazione di utilizzazione locale.

Art. 3 Obiettivi

1. Il PR è inteso, in generale, ad adempiere gli scopi e i principi di cui agli artt. 1 e 3 LPT, gli obiettivi pianificatori cantonali e ad attuare le indicazioni del piano direttore cantonale per quanto di pertinenza del Comune.
2. Esso persegue inoltre gli obiettivi indicati nel rapporto di pianificazione.

Art. 4 Componenti

1. Il PR si compone dei seguenti documenti vincolanti:
 - a) piano delle zone
 - b) piano dell'urbanizzazione
 - c) programma d'urbanizzazione¹
 - d) regolamento edilizio
 - e) piano particolareggiato dei nuclei storici di Morbio e di Liggrignano (PP)
2. Il PR è accompagnato dai seguenti documenti:
 - a) rapporto di pianificazione
 - b) piano di utilizzazione cantonale del Parco delle gole della Breggia (PUC)

Art. 5 Regolamento edilizio

Questo regolamento edilizio esprime le norme di diritto comunale in materia edilizia e in applicazione degli atti normativi citati all'art. 2.

¹ Nel caso del PR di Morbio Inferiore, il programma di urbanizzazione non è necessario in quanto tutti i fondi in zona edificabile risultano equipaggiati e senza problemi.

Capitolo II - Norme edificatorie generali

Art. 6 Definizioni

Costruzioni

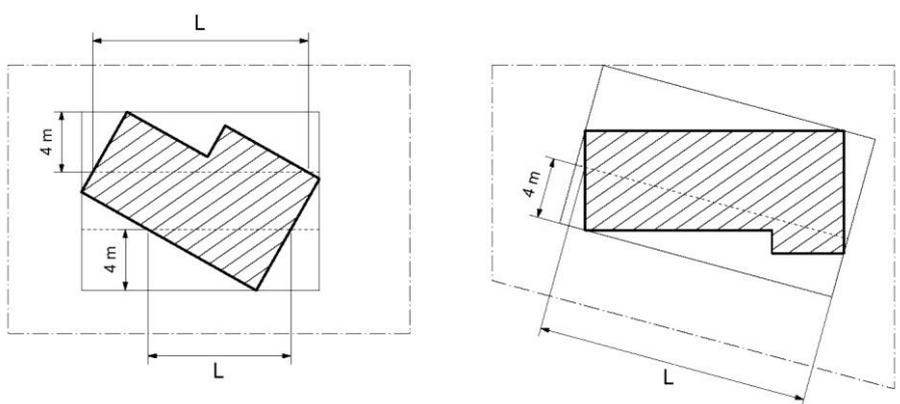
1. **Costruzione (manufatto):** edificio o impianto.
2. **Edificio:** fabbricato, in superficie o sotterraneo, come pure oggetto mobile ad esso analogo (ad es. costruzione mobiliare), se utilizzato stabilmente in un determinato luogo per un lasso di tempo non irrilevante o per periodi ricorrenti.
3. **Impianto:** installazione artificiale, duratura, legata al suolo in modo relativamente saldo e atta ad influire sulle concezioni inerenti all'ordinamento delle utilizzazioni, sia che modifichi considerevolmente l'aspetto esterno dei fondi, sia che gravi le opere di urbanizzazione, sia che risulti pregiudizievole per l'ambiente; vi sono equiparati analoghi oggetti mobili, se utilizzati stabilmente in un determinato luogo per un lasso di tempo non irrilevante o per periodi ricorrenti.
4. **Costruzioni sensibili:** costruzioni destinate a un elevato numero di persone (es. scuole, ospedali, alberghi) o suscettibili di provocare gravi danni (es. costruzioni con sostanze pericolose, discariche, depuratori, centrali elettriche).
5. **Costruzioni accessorie:** vedi art. 10.
6. **Costruzioni sotterranee:** vedi art. 11.
7. **Costruzioni in contiguità:** la contiguità tra costruzioni principali deve essere raggiunta attraverso l'accostamento di due edifici principali, divisi da un muro comune o da muri aderenti. Il rapporto di contiguità deve essere superiore o uguale ad un terzo della superficie delle facciate accostate.²
8. **Corpi tecnici:** elementi costruttivi che sporgono oltre il tetto e servono alla funzionalità degli edifici che li supportano, in rapporto di subordinazione ai medesimi (per es. vani per scale d'accesso al tetto, uscite di sicurezza, torrioni degli ascensori e degli impianti di raffreddamento, comignoli, ecc.).

Parametri e indici

9. **Indice di sfruttamento (IS), indice di occupazione (IO):** vedi art. 37 LE e 40 RLE.
10. **Superficie utile lorda (SUL), superficie edificabile** o superficie edificabile del fondo (SEF), **superficie edificata (SE):** vedi art. 38 LE.
11. **Indice di edificabilità (IE):** rapporto fra il volume della costruzione fuori terra e la superficie edificabile del fondo (SEF).
12. **Volume della costruzione fuori terra:** volume della costruzione nelle sue dimensioni esterne, escluse le parti aperte (non completamente chiuse).

² *Definizione non presente nelle NAPR in vigore né nella linea guida. Essa permette di evitare che il rispetto della distanza minima tra due edifici principali sia aggirata con la realizzazione di un corpo accessorio tra i due edifici principali o con un accostamento eccessivamente contenuto tra le due facciate degli edifici principali (vedi anche lunghezza della facciata di edifici contigui; punto 14).*

13. **Lunghezza della facciata:** misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio; tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i 4.00 m dalla facciata considerata.³



14. **Lunghezza della facciata di edifici contigui:** per edifici contigui posti sullo stesso mappale o anche su mappali diversi, il cpv. 7 si applica alla somma delle lunghezze di facciata dei singoli edifici.

15. **Area verde:** area (minima) da arredare a verde, utilizzando di principio vegetazione indigena, secondo le prescrizioni stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione; sono computabili unicamente superfici di carattere unitario, esclusi quindi scorpori di terreno; nell'area verde è esclusa l'utilizzazione a scopo di posteggio, deposito o destinazioni simili; nelle zone per l'abitazione può essere utilizzata come area di svago.

Le piscine aperte non sporgenti dal terreno possono essere conteggiate nell'area verde.⁴

16. **Area di svago:** vedi Art. 17.
17. **Gradi di sensibilità al rumore:** i gradi attribuiti al territorio comunale sono indicati nelle specifiche disposizioni di zona. Valgono le disposizioni generali contenute nell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

Interventi

18. **Costruzione (operazione del costruire):** esecuzione ex novo o sostituzione di un'opera demolita o distrutta.
19. **Trasformazione:** cambiamento di destinazione oppure modifica dell'aspetto esterno, segnatamente ad es. a seguito di ampliamento o di un altro intervento.
20. **Trasformazione sostanziale:** intervento che modifica l'identità della costruzione dal profilo delle volumetrie, dell'aspetto o della destinazione, ingenerando ripercussioni sostanzialmente nuove o più estese sull'uso ammissibile del suolo, sull'urbanizzazione o sull'ambiente.
21. **Trasformazione non sostanziale:** modifica non rilevante della volumetria, dell'aspetto esterno o della destinazione, che non ingenera ripercussioni sostanzialmente nuove o più estese sull'uso ammissibile del suolo, sull'urbanizzazione o sull'ambiente.
22. **Restauro:** operazione intesa ad assicurare la conservazione e la funzionalità di edifici e a ripristinare, per quanto possibile e opportuno, gli aspetti compromessi.
23. **Riattamento:** risanamento di un edificio esistente, mediante interventi che travalicano i limiti

³ Parametri ripresi da art. 8 cpv. 2 NAPR '14.

⁴ Disposizione particolare non compresa nella linea guida, ma ripresa da art. 16 NAPR '14.

dell'ordinaria manutenzione, ma che conservano la sostanza della costruzione, senza ampliamenti né cambiamenti di destinazione.

24. Manutenzione ordinaria: interventi periodicamente necessari al fine di mantenere in efficienza la costruzione.
25. Ricostruzione: rifacimento di un edificio demolito o distrutto di recente, nel rispetto delle preesistenze per quanto attiene all'ubicazione, alle dimensioni, alla destinazione ed all'aspetto architettonico.
26. Ampliamento: aumento della volumetria di un edificio esistente.
27. Cambiamento di destinazione: modifica delle condizioni di utilizzazione di un edificio o di un impianto esistente atta a produrre ripercussioni diverse e localmente percettibili sull'ordinamento delle utilizzazioni, come le modifiche dell'utilizzazione che comportano l'applicazione di norme edilizie diverse da quelle applicabili all'uso preesistente, le modifiche che determinano un'intensificazione o comunque un'alterazione apprezzabile delle ripercussioni ambientali, oppure le modifiche delle condizioni di utilizzazione di un'opera edilizia che incidono in misura non trascurabile sulla sua identità dal profilo qualitativo, scostandosi dagli scopi per i quali è stata autorizzata e realizzata.

Sistemazione del terreno e manufatti di cinta e sostegno

28. Muro di cinta: manufatto che serve a chiudere un fondo verso l'esterno, allo scopo di proteggerlo da invasioni o immissioni.
29. Muro di sostegno: muro che ha per funzione (anche) di sostenere il terreno (in particolare un terrapieno); allo stesso sono assimilate le opere di sistemazione del terreno formate da vasche di cemento prefabbricate (cd. verduro), posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale.
30. Muro di controriva: muro di sostegno che sorregge il taglio del terreno escavato; allo stesso sono assimilate le opere di sistemazione del terreno formate da vasche di cemento prefabbricate (cd. verduro), posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale.
31. Terreno sistemato: livello del terreno aperto, al servizio di una costruzione in senso lato, come un giardino, un tappeto verde o un cortile, ottenuto mediante modifica del terreno naturale (ripiena o escavazione).
32. Terreno naturale: terreno mai modificato, oppure modificato nel passato con un inserimento armonioso nella morfologia del terreno adiacente.

Utilizzazioni

33. Abitazione (funzione abitativa): utilizzazione a scopo di residenza, primaria o secondaria.
34. Abitazione primaria e secondaria: fanno stato le definizioni della legge federale sulle abitazioni secondarie del 20 marzo 2015 (LASEC, RS 702),
35. Attività di produzione di beni: attività produttive del settore secondario dell'economia, con l'impiego di risorse di personale e infrastrutturali (artigianato e industria); attività di produzione intensiva di beni: si caratterizza per rilevanti immissioni, grandi volumi di costruzione, ampie superfici di produzione, deposito, posteggio, ecc.

36. Attività di produzione di servizi: attività legate al settore terziario dell'economia, caratterizzate dalla fornitura di beni (commercio) o da prestazioni d'opera; produzione intensiva di servizi: attività del terziario che necessitano di grandi superfici e generano immissioni importanti, in particolare per il traffico indotto, quali centri commerciali, centri logistici, ecc.
37. Compatibilità con l'ambiente abitativo: idoneità a coesistere con l'abitazione di attività diverse da essa, perché provocano al massimo immissioni occasionali, compatibili per intensità e durata con la funzione abitativa, e per il loro aspetto architettonico s'inseriscono in modo coerente e armonico nel contesto abitativo.
38. Immissioni: ripercussioni ambientali materiali (inquinamento atmosferico, rumore, vibrazioni, odore, polvere, radiazioni non ionizzanti, ecc.) o ideali (quali quelle che scaturiscono da attività sconvenienti, perché atte a turbare la sensibilità morale degli abitanti del luogo, a suscitare sensazioni sgradevoli o ad impoverire la qualità di vita).
39. Aspetto architettonico: insieme delle linee, delle strutture e dei volumi di una costruzione, che, apparendo allo sguardo, ne formano la fisionomia.

Posteggi

40. Posteggio privato: superficie di proprietà privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli accessibile ad una cerchia ristretta e determinata di persone.
41. Posteggio pubblico: superficie di proprietà pubblica o privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli accessibile ad una cerchia indeterminata di persone.

Altre definizioni

42. Urbanizzazione: vedi art. 19 cpv. 1 LPT.
43. Precario: forma di licenza in deroga, subordinata alla condizione che il proprietario si impegni, verificandosi determinati presupposti, segnatamente per motivi d'interesse pubblico e su richiesta del Municipio, a rimuovere l'opera a sue spese, rispettivamente a cessare un'attività, rinunciando al risarcimento degli investimenti effettuati; la licenza in precario è esclusa per costruzioni principali e per opere che implicano costi di costruzione importanti.

Art. 7 Linee di arretramento e di costruzione (allineamento)

1. Le linee di arretramento fissano il limite fino al quale è possibile costruire.
2. Le linee di costruzione (allineamento) stabiliscono il limite lungo il quale è obbligatorio costruire; sono ammesse rientranze o limitate interruzioni, purché non venga compromessa l'immagine di continuità e di unitarietà spaziale.
3. Il rispetto delle linee di arretramento e di costruzione (allineamento) è obbligatorio per tutte le costruzioni, sia principali che accessorie.
4. In casi particolari, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, il Municipio può concedere, eventualmente a titolo di precario, una deroga alle linee di arretramento; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione. Per le linee di arretramento da strade e piazze fanno stato l'art. 8 cifra III cpv. 2 e 3 e l'art. 13.
5. Alle costruzioni sotterranee si applica l'art. 8 cifra V cpv. 2.

Art. 8 Distanze minime**I. Dai confini**

1. Riservati i casi in cui siano fissate da linee di arretramento o di costruzione, le distanze minime dai confini privati sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione.
2. Per edifici le cui facciate hanno una lunghezza superiore a 16.00 m, le distanze minime stabilite dalle norme cui rinvia il precedente cpv. 1 sono aumentate di 0.30 m per ogni metro o frazione di metro di maggior lunghezza, fino a raggiungere complessivamente una misura pari a 2/3 dell'altezza dell'edificio misurata a metà della lunghezza della facciata riferita al lato del fondo confinante.⁵
3. L'edificazione in contiguità o a confine è ammessa a condizione che:
 - a) non sia vietata dalle prescrizioni applicabili nella zona di utilizzazione interessata
 - b) il proprietario del fondo contiguo, con dichiarazione da allegare alla domanda di costruzione, assuma l'impegno di rispettare la distanza minima fra edifici, ovvero la maggior distanza dal confine, oppure di costruire in contiguità; tale vincolo viene riportato dal Municipio nel registro comunale delle quantità edificatorie.
 - c) Per casi particolari, dettati da esigenze di carattere urbanistico ed architettonico, il Municipio può imporre l'obbligo della contiguità.⁶

II. Fra edifici

1. La distanza minima fra edifici corrisponde alla somma delle rispettive distanze minime da confine determinate secondo la precedente cifra I cpv. 1 e 2. Essa si applica anche fra edifici posti sul medesimo fondo, ma non fra edifici principali e costruzioni accessorie.
2. I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza fra edifici; la relativa convenzione è riportata dal Municipio nel registro delle quantità edificatorie.
3. Nuovi edifici, previsti verso edifici eretti su un fondo contiguo prima del 13.11.1984⁷ a una distanza inferiore a quella determinata secondo la precedente cifra I cpv. 1 e 2, devono rispettare unicamente la distanza minima dal confine, ritenuta ad ogni modo una distanza minima fra edifici di 6.00 m.⁸

III. Verso strade, piazze e posteggi pubblici

1. La distanza minima verso strade, piazze e posteggi pubblici:
 - a) è fissata dalle linee di arretramento o di costruzione,
 - b) in assenza di siffatte linee⁹, è di:
 - 4.00 m dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) e piazze cantonali
 - 4.00 m dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) e piazze comunali
 - 3.00 m dal ciglio dei percorsi pedonali, sentieri e percorsi ciclabili
 - 3.00 m dal ciglio delle strade private (se esistente, del marciapiede).

⁵ Parametri ripresi da art. 9 cpv. 2 NAPR '14.

⁶ Disposizione particolare non compresa nella linea guida, ma ripresa da art. 10 cpv. 3 NAPR '14

⁷ Data di approvazione del primo PR.

⁸ Rispetto al PR in vigore, non è più stato ripreso il caso particolare della sopraelevazione di un piano di edifici esistenti (art. 9 cpv. 4 NAPR '14), in quanto in contrasto con le leggi di ordine superiore (art. 66 LST e 86 RLST).

⁹ Distanze non definite nelle NAPR '14, ma precisate nel rapporto di pianificazione del PR '14.

2. Le distanze minime di cui al precedente cpv. 1 non si applicano agli accessi; per le opere e i muri di cinta fa stato l'art. 13; edifici e impianti di piccola entità, facilmente amovibili, come pergole ecc. possono essere autorizzate dal Municipio a titolo precario in deroga al precedente cpv. 1, sempre che la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale sia garantita. Il Municipio può pure autorizzare in deroga al precedente cpv. 1 piccoli impianti d'interesse pubblico, come contenitori interrati per la raccolta di rifiuti, cabine elettriche, ecc.
3. In casi particolari, segnatamente nelle zone del nucleo, il Municipio, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, e premesso che siano garantite le esigenze di sicurezza del traffico veicolare e pedonale, può concedere una deroga alle distanze minime di cui al precedente cpv. 1; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione.
4. Per le deroghe alle distanze dalle strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

IV. Per costruzioni accessorie

1. Le costruzioni accessorie possono essere edificate a confine, se senza aperture, oppure ad una distanza minima di 1.50 m dal confine, ritenute ad ogni modo le seguenti distanze minime da edifici principali:
 - 3.00 m, se detto edificio non presenta aperture,
 - 4.00 m, se detto edificio presenta aperture.
2. Una costruzione accessoria può essere edificata verso un'altra costruzione accessoria esistente a confine sul fondo contiguo:
 - in contiguità, se detta costruzione non presenta aperture,
 - ad una distanza minima di 1.50 m, se detta costruzione presenta aperture.
3. Verso un fondo destinato ad un edificio o attrezzatura di interesse pubblico si applicano le distanze minime di cui alla precedente cifra IV.

V. Per costruzioni sotterranee

1. Alle costruzioni sotterranee non si applicano le distanze da confine e tra edifici.
2. Le costruzioni sotterranee devono invece rispettare le linee di arretramento, di costruzione (allineamento) e le fasce alberate (alberature). Il Municipio può concedere deroghe per casi eccezionali. Nel caso di strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

VI. Per piscine

1. Per piscine all'aperto sporgenti dal terreno sistemato fino ad un massimo di 1.00 m, la distanza minima dal confine verso fondi privati è di m 1.50.
2. In caso di maggior sporgenza si applicano le distanze determinate secondo la precedente cifra I cpv. 1.
3. Verso un fondo destinato ad un edificio o attrezzatura di interesse pubblico si applicano le distanze minime di cui alla precedente cifra IV.

VII. Dal bosco

1. Per la distanza minima dal bosco fa stato la legislazione forestale.
2. In casi eccezionali, e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe giusta l'art. 13 Regolamento della legge cantonale sulle foreste del 22 ottobre 2002 (RLCFO, RL 8.4.1.1.1).

Art. 9 Altezze**I. Misura**

1. L'altezza è misurata sulla verticale delle facciate, a partire dal livello del terreno sistemato perpendicolarmente sottostante sino al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.

L'ingombro verticale rappresentato dalle falde del tetto non è computato nell'altezza delle facciate fintanto che gli spioventi non superano la pendenza di 45° (100%) in corrispondenza della base d'appoggio.

Per edifici contigui o articolati sulla verticale ("a gradoni") si applica inoltre l'art. 40 cpv. 2 LE.

Nel caso della creazione di rampe e di piazzali d'accesso ad autorimesse od a locali sotterranei, l'altezza dell'edificio non è misurata dalla trincea scavata nel terreno bensì dal terreno sistemato al servizio della costruzione, a condizione che la trincea si sviluppi su un fronte non superiore al 50 % della lunghezza della relativa facciata.¹⁰

2. L'altezza al colmo è la misura della distanza verticale tra il punto più alto del tetto e il livello del terreno sistemato immediatamente sottostante, in proiezione perpendicolare.

II. Altezze massime e minime

1. Le altezze massime e, se del caso, minime degli edifici sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione.
2. Per fondi a cavallo di due zone vale l'altezza della zona con superficie preponderante a condizione che la costruzione si inserisca in modo conveniente nel contesto urbanistico generale e che l'indice di sfruttamento sia proporzionale alle superfici delle due zone.¹¹
3. Per la formazione sui tetti piani di giardini accessibili è concesso un supplemento di altezza di 60 cm.¹²
4. Per i corpi tecnici può essere concesso un supplemento d'altezza:¹³
 - a) nelle zone per l'abitazione fino a 2.00 m, a condizione che:
 - la superficie occupata sia ridotta a quanto necessario per motivi di funzionalità e, in ogni caso, non superi il 20% di quella del piano tipo, e
 - i corpi tecnici siano correttamente inseriti nella costruzione dal profilo architettonico, e la loro realizzazione non si ponga in contrasto con gli interessi di tutela del paesaggio,
 - b) nelle zone per il lavoro, nell'entità giustificata da oggettive esigenze tecniche o funzionali.

III. Locali d'abitazione

L'altezza minima dei locali d'abitazione è di 2.30 m; per i sottotetti fa stato l'altezza media. Il Municipio può concedere deroghe nel caso di riattamento o trasformazione di edifici esistenti.

¹⁰ *Disposizione non presente nella linea guida, ma ripresa da art. 12 cpv. 4 NAPR '14*

¹¹ *Disposizione non presente nella linea guida, ma ripresa da art. 12 cpv. 3 NAPR '14*

¹² *Nuova disposizione prevista nella linea guida, con la quale si vuole incentivare la formazione di tetti verdi.*

¹³ *Parametri ripresi da art. 13 NAPR '14, adeguati alle disposizioni della linea guida.*

Art. 10 Costruzioni accessorie

1. Le costruzioni accessorie sono costruzioni prive di funzioni autonome e indipendenti, poste al servizio di una costruzione principale, in rapporto di subordinazione alla medesima (per es. autorimesse, ripostigli, ecc.); per essere considerate tali esse devono inoltre rispettare i seguenti parametri:¹⁴
 - altezza massima: 3.00 m alla gronda
 - lunghezza massima: 30% del lato del fondo su cui sorgono; nei casi in cui questo fosse inferiore a 18.00 m, è consentita una lunghezza massima di 7.00 m
2. Le costruzioni accessorie non possono eccedere quanto è oggettivamente necessario per il servizio alla costruzione principale.

Art. 11 Costruzioni sotterranee¹⁵

1. Sono costruzioni sotterranee quelle che non emergono dal terreno sistemato o che emergono da esso al massimo su un solo lato.
2. Le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo il 75% della superficie edificabile, a condizione che sia comunque garantita la necessaria percolazione delle acque meteoriche. Sono riservate diverse disposizioni di zona.

Art. 12 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva

1. Di principio, l'andamento naturale del terreno non può essere sostanzialmente modificato mediante opere di sistemazione esterna.
2. Qualora si giustificasse per valorizzare la collocazione nello spazio dell'edificio o dell'impianto, segnatamente per assicurare altimetrie coordinate sul medesimo fondo o verso fondi contigui, il terreno può essere sistemato con la formazione di un terrapieno di altezza fino a 1.50 m dal terreno naturale. L'altezza del terrapieno viene computata nell'altezza di edifici se distano da esso meno di 3.00 m.
3. La formazione dei terrapieni giusta il capoverso precedente può essere ottenuta mediante muri di sostegno dell'altezza massima di 1.50 m misurata dal terreno naturale e mediante muri di controriva dell'altezza massima di 1.50 m misurata dal terreno sistemato. L'altezza dei muri di sostegno viene computata nell'altezza di edifici o di altri muri di sostegno, se distano fra loro meno di 3.00 m; la distanza è misurata dal filo esterno del muro di sostegno.
4. In casi particolari, giustificati da esigenze tecniche o costruttive¹⁶, il Municipio può concedere una deroga alla misura massima di cui ai precedenti cpv. 2 e 3, autorizzando un'altezza massima del terrapieno fino a 2.00 m dal terreno naturale e la formazione di muri di sostegno e di controriva fino a 2.00 m. In tale ipotesi, la misura eccedente 1.50 m viene computata nell'altezza dell'edificio.¹⁷
5. Le distanze minime dai confini giusta l'art. 8 cifra I non si applicano ai terrapieni e ai muri di sostegno e di controriva ai sensi della presente norma; le distanze minime fra edifici giusta l'art. 8 cifra II non si applicano ai muri di controriva.

¹⁴ Parametri ripresi da art. 14 cpv. 1 NAPR '14.

¹⁵ Nuova disposizione prevista nella linea guida.

¹⁶ Rispetto alla linea guida è stralciato il caso di terreni con pendenza superiore al 25%, in quanto non presente nel PR '14.

¹⁷ Parametri ripresi da art. 6 cpv. 2 NAPR '14.

6. Verso strade e piazze, i terrapieni e i muri di sostegno e controriva devono rispettare le distanze stabilite dall'art. 8 cifra III cpv. 1 e l'altezza è misurata dal campo stradale. Nel caso di strade e piazze in pendenza, tali misure massime devono essere rispettate dall'altezza media dei manufatti.¹⁸ Il Municipio può autorizzare a titolo precario muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di arretramento, sempre che siano garantiti la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e un razionale servizio di spazzaneve; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale. È inoltre applicabile l'art. 13 cpv. 4.
7. I muri di sostegno e di controriva possono essere sormontati per al massimo 1.00 m da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi.¹⁹
8. Il terreno non occupato da costruzioni principali e accessorie e da vie o piazzali d'accesso deve di principio essere mantenuto nella sua configurazione naturale, segnatamente essere sistemato a verde; non può essere pavimentato, nemmeno con elementi sagomati o grigliati.

Art. 13 Opere di cinta

1. Le seguenti disposizioni riguardano le opere di cinta poste a confine di proprietà²⁰. Le opere di cinta possono essere formate da:
 - a) reti metalliche, inferriate, siepi verdi con un'altezza fino a 2.00 m dal terreno sistemato, oppure
 - b) muri di cinta pieni con un'altezza massima di 1.00 m misurata dal terreno sistemato, che possono essere ulteriormente sormontati da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi, in modo che l'altezza complessiva non superi 2.00 m, oppure
 - c) muri di sostegno o controriva. Per questi elementi valgono le disposizioni dell'art. 12.²¹
2. Verso strade e piazze, le opere di cinta devono rispettare le distanze stabilite dall'art. 8 cifra III cpv. 1 e l'altezza è misurata dal campo stradale. Nel caso di strade e piazze in pendenza, tali misure massime devono essere rispettate dall'altezza media dei manufatti.²² Il Municipio può autorizzare a titolo precario opere e muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di arretramento, sempre che siano garantiti la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e un razionale servizio di spazzaneve; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.
3. Il Municipio può imporre tutte le misure necessarie a garantire una sufficiente visuale per la circolazione stradale, come pure e segnatamente in prossimità di accessi veicolari, accessi pedonali (in entrata e in uscita) o curve; in particolare può essere imposta la riduzione delle altezze di cui ai capoversi precedenti. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti (VSS).

¹⁸ *Precisazione del modo di misurare l'altezza dei manufatti verso strade e piazze, non presente nella linea guida né nel PR '14.*

¹⁹ *Disposizione non presente nel PR '14.*

²⁰ *Formulazione del testo ottimizzata rispetto al testo della Linea guida, che permette di esplicitare meglio i diversi tipi di opere di cinta.*

²¹ *Disposizione che permette di uniformare l'altezza dei muri di sostegno/controriva a confine con quelli non a confine (problema rilevato con l'esame di domande di costruzione recenti).*

²² *Cfr. nota 18.*

Art. 14 **Obbligo di manutenzione**

1. Ogni proprietario è tenuto ad assicurare la corretta manutenzione dei propri edifici e impianti, e di ogni altra opera, compreso il terreno annesso, in modo da non offendere il decoro e da non mettere in pericolo le persone, le cose e l'ambiente.
2. Le siepi e le piante devono essere mantenute in modo da non nuocere alla circolazione stradale (cfr. art. 13 cpv. 3).
3. In caso d'urgenza o di inadempienza, il Municipio procede mediante esecuzione sostitutiva a spese dell'obbligato.

Art. 15 **Tinteggi**

1. Il tinteggio delle costruzioni deve permetterne un inserimento paesaggistico ordinato ed armonioso.
2. Sono pertanto escluse le tinte che si discostano in modo marcato dai colori caratteristici della zona, come pure le tinte troppo vivaci o eccessivamente brillanti, sature ed intense. Sono per contro ammessi colori nelle cromie dei materiali locali, ossia tonalità fondate sull'impiego delle terre naturali (terre rosse, terre gialle, terre di Siena, terre ombra, terre verdi, ecc.) o della pietra (grigi).
3. I colori (facciate, gronda, serramenti, inferriate, ...) devono essere approvati dal Municipio, che può concedere deroghe per eccezioni motivate da uno specifico concetto architettonico.

Art. 16 **Edifici in pendio articolati sulla verticale²³**

1. Edifici in pendio articolati sulla verticale ("a gradoni") sono ammessi a condizione che sia posta particolare cura all'integrazione del complesso edilizio nel pendio e nel terreno in generale, così da garantire un'integrazione armoniosa nel paesaggio.
2. In particolare:
 - a) le strutture di servizio (scale, montacarichi, ecc.) devono essere parte integrante del complesso edilizio; esse non devono pertanto costituire corpi edificati autonomi posti ai lati degli edifici, dando un carattere disomogeneo al complesso edilizio stesso
 - b) la dimensione del complesso edilizio deve rapportarsi alle edificazioni esistenti nel territorio di riferimento, così da non risultare sproporzionata o fuori scala
 - c) il terreno ai lati del complesso edilizio deve riproporre o conservare la morfologia naturale, evitando la costruzione di muri di sostegno ai lati dell'edificazione per estendere o realizzare giardini privati.

²³ *Le NAPR in vigore non forniscono alcuna indicazione sugli edifici a gradoni, che in linea di principio sono quindi ammessi. Sono riprese le disposizioni secondo linea guida.*

Art. 17 Area di svago²⁴

1. I proprietari di stabili di abitazione con più di quattro appartamenti devono creare sulla proprietà privata sufficienti aree di svago, da destinare durevolmente a tale scopo, pari almeno al 20% della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.
2. Nel caso di edifici comprendenti abitazioni con più di quattro appartamenti, ma anche attività lavorative, l'area di svago minima è riferita unicamente alla superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.
3. Le aree di svago devono inoltre presentare le seguenti caratteristiche:
 - aree soleggiate, di facile accessibilità e protette dal traffico;
 - alberatura, attrezzature (giochi, panchine, ecc.) e forma dell'area di svago idonei al gioco dei bambini ed alla sosta degli utenti
4. Possono essere create aree di svago comuni che servono contemporaneamente a più stabili di abitazione su fondi contigui, a condizione che dette aree siano fruibili da parte degli interessati.
5. Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo in casi eccezionali quando la creazione di aree di svago nelle misure fissate dovesse risultare oggettivamente impossibile. In questi casi si potrà rinunciare alla formazione dell'area di svago, o di parte di essa, tramite il pagamento di un contributo pari al 25% del costo che il Comune sopporterebbe per la formazione di un'area di superficie equivalente, compreso il valore del terreno. Il contributo è imposto dal Municipio al momento della concessione della licenza edilizia.
6. Il presente articolo non si applica alla zona ZN.

²⁴ *Disposizioni non presenti nella linea guida, ma riprese e adattate da art. 15 NAPR '14.*

Capitolo III - Norme particolari

SEZIONE 1 PIANO DELLE ZONE

Art. 18 Elementi del piano delle zone

1. Il piano delle zone suddivide il territorio comunale in zone d'utilizzazione e delimita il perimetro della zona edificabile.
2. Esso dispone inoltre vincoli, in particolare urbanistici, di protezione della natura, dei beni culturali e del paesaggio.
3. Il piano delle zone riprende, a titolo orientativo, i comprensori disciplinati da altri strumenti adottati sulla base della legislazione federale e cantonale.
4. Il piano delle zone è costituito dai seguenti documenti:

-	PZ1	Destinazioni d'uso	scala 1:2'000
-	PZ2	Contenuti paesaggistici e ambientali	scala 1:2'000

Zona per l'abitazione

Art. 19 Zona residenziale R2

1. La zona residenziale R2 è destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:²⁵

-	indice di sfruttamento massimo:	0.4	
-	indice di occupazione massimo:	30 %	
-	altezza massima alla gronda:	7.5 m	+ abbuono di 1.00 m per terreni con pendenza superiore al 50%
-	distanza minima da confine:	3.0 m	
-	area verde minima:	50 %	
-	pendenza massima del tetto	40 %	
 - b) Valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari:

-	<u>comparto DP1</u> : il colmo dei tetti a falda o il filo superiore del cornicione di gronda dei tetti piani non può superare la quota massima di 340.00 m.s.l.m. ²⁶ ;
-	<u>comparto DP2</u> : l'edificabilità dei fondi compresi in questo comparto è subordinata ad una permuta generale ai sensi degli art. 77 e 78 LST e 93 RLST. ²⁷ . È possibile derogare da tale obbligo in presenza di accordi bonali che raggiungano gli obiettivi perseguiti dal PR.
 - c) La contiguità è ammessa.
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

²⁵ Sono ripresi i parametri dell'art. 36 cpv. 3 NAPR '14.

²⁶ Sono riprese le disposizioni particolari dell'art. 36 cpv. 4 NAPR '14.

²⁷ Nuove disposizioni particolari (variante di PR del comparto a nord del nucleo storico).

Art. 20 Zona residenziale R₃

1. La zona residenziale R₃ è destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:²⁸

- indice di sfruttamento massimo:	0.6
- indice di occupazione massimo:	30 %
- altezza massima alla gronda:	10.5 m
- distanza minima da confine:	4.0 m
- area verde minima:	40 %
- pendenza massima del tetto	40 %
 - b) Valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari:
 - comparto DP₃: le acque meteoriche provenienti da questi fondi devono confluire nella canalizzazione che alimenta il vicino biotopo²⁹.
 - c) La contiguità è ammessa.
 - d) Almeno la metà dei posteggi deve essere interrata o compresa nell'edificio principale.
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 21 Zona residenziale R₄

1. La zona residenziale R₄ è destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:³⁰

- indice di sfruttamento massimo:	0.8
- indice di occupazione massimo:	30 %
- altezza massima alla gronda:	13.5 m
- distanza minima da confine:	5.0 m
- area verde minima:	40 %
- pendenza massima del tetto	40 %
 - b) La contiguità è ammessa.
 - c) Almeno la metà dei posteggi deve essere interrata o compresa nell'edificio principale.
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

²⁸ Sono ripresi i parametri dell'art. 37 cpv. 3 NAPR '14.

²⁹ Sono riprese le disposizioni particolari dell'art. 36 cpv. 5 NAPR '14 (comparto indicato erroneamente in zona R₂).

³⁰ Sono ripresi i parametri dell'art. 38 cpv. 3 NAPR '14.

Art. 22 Zona residenziale R6

1. La zona residenziale R6 è destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:³¹

- indice di sfruttamento massimo:	1.0
- indice di occupazione massimo:	30 %
- altezza massima alla gronda:	18.0 m
- distanza minima da confine:	7.0 m
- area verde minima:	40 %
 - b) In ogni caso il filo superiore di gronda nei tetti piani, rispettivamente il colmo per i tetti a falde, non potrà oltrepassare la quota massima di 293 m.s.m.
 - c) Almeno 2/3 dei posteggi dovranno essere interrati o compresi all'interno dell'edificio principale.
 - d) La contiguità è ammessa.
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 23 Zona del nucleo di Fontanella (ZN)³²**I. Delimitazione e destinazioni ammesse**

1. La zona del nucleo storico di Fontanella comprende gli insediamenti che, per la loro struttura edilizia risalente storicamente al passato, sono riconoscibili come nuclei abitativi originali del Comune. Tale struttura è composta dal complesso degli edifici tradizionali e dalle relative aree libere di correlazione (giardini, orti, spazi liberi di contorno).
2. Essa è destinata in primo luogo all'abitazione; sono pure ammesse attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.³³

II. Interventi edilizi ammessi

Le seguenti norme, che disciplinano gli interventi edilizi nella zona del nucleo, hanno per scopo di preservare la struttura urbanistica e architettonica esistente, consentendo le migliorie intese a rafforzarne il carattere unitario.

1. Gli interventi devono inserirsi armoniosamente nel tessuto edilizio e conformarsi alle tipologie

³¹ Sono ripresi i principali parametri della zona RC6 (art. 30 NAPR 1984) con l'aggiunta dell'area verde minima. Le disposizioni riguardanti i posteggi sotterranei non sono più riprese in questo articolo, ma sono integrate nelle disposizioni dei posteggi privati (Art. 53).

³² Testo secondo linea guida (modello di norma a carattere non conservativo) e disposizioni particolari dell'art. 35 NAPR '14. Per gli altri nuclei storici (Morbio e Ligrignano) fanno stato le disposizioni di PRP in vigore.

³³ Si adotta la variante 2 della linea guida (nuclei di villaggio rurali), più coerente con le disposizioni in vigore.

architettoniche del nucleo. Sono ammesse le seguenti modalità di intervento:

- a) riattamenti e trasformazioni;
 - b) ampliamenti verticali nel rispetto degli allineamenti storici esistenti e fino ad un massimo di 10 m d'altezza;
 - c) piccoli ampliamenti orizzontali nel rispetto degli allineamenti storici esistenti;
 - d) demolizioni di edifici esistenti sono ammesse solo a condizione della loro ricostruzione con superficie ed altezza adeguati a quelle degli edifici vicini: In qualsiasi caso l'altezza non può superare i 10 m.
2. Gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti disposizioni di carattere estetico-architettonico:³⁴
- a) il tetto deve essere a falde con pendenze e sporgenza della gronda simili a quelle degli edifici tradizionali e copertura in coppi tradizionali di materiale argilloso. Non sono ammessi squarci, terrazze, abbaini e corpi tecnici sporgenti se non i canali di evacuazione dei fumi. Sono ammessi lucernari di dimensioni massime di circa 0,50 m² nel numero massimo di uno per falda;
 - b) i comignoli possono essere eseguiti sia con forme e materiali tradizionali che moderni, ma in questo caso solo in rame. Sono escluse le canne fumarie sporgenti dalle facciate;
 - c) le facciate devono essere rivestite con intonaco e tinteggio al minerale. Il materiale e colore di rivestimento devono riferirsi a quelli degli edifici tradizionali e devono essere sottoposti con una prova-campione all'approvazione da parte del Municipio;
 - d) le aperture devono essere previste con le caratteristiche dominanti degli edifici della zona (modulo verticale predominante e prevalenza del pieno sul vuoto) con serramenti, gelosie e porte in legno od alluminio con colori tradizionalmente utilizzati nel nucleo e da sottoporre all'approvazione da parte del Municipio. Non sono ammesse lamelle, avvolgibili e simili;
 - e) i balconi sono ammessi solo sotto forma di loggiati interni, cioè non sporgenti dalla facciata;
 - f) i parapetti e le ferratine devono essere eseguiti in ferro battuto ad aste verticali;
 - g) elementi architettonici tradizionali come decorazioni, affreschi, mensole, capitelli, cornici, gronde, architravi, ecc. devono essere mantenuti o restaurati;
 - h) antenne paraboliche sono ammesse solo sui tetti, con diametro massimo di circa 0,90 m e colore come quello della copertura del tetto;
 - i) è vietata la posa di impianti di climatizzazione ed aerazione sporgenti sulle facciate;
 - j) elementi tecnici come cassette delle lettere, campanelli e citofoni, armadietti di comando, griglie di aerazione ed altro devono essere concepiti come elementi integrati al progetto architettonico ed essere previsti nella domanda di costruzione

³⁴ Sono riprese le disposizioni degli art. 35 cpv. NAPR '14, con integrate alcune disposizioni della linea guida (ad esempio per la posa di impianti solari, non definite nelle NPR in vigore).

- k) le insegne dei locali pubblici devono essere concepite in modo tale da integrarsi al carattere del nucleo e devono essere sottoposte all'approvazione del Municipio;
- l) gli impianti solari non devono ricoprire interamente la superficie del tetto; di principio devono essere collocati orizzontalmente in posizione centrale e con una forma rettangolare.

Al fine di permettere una ottimale integrazione dei nuovi interventi con l'esistente possono essere imposte condizioni particolari circa l'impiego di materiali, tinteggi, forma dei tetti e disegno delle facciate.

- 3. In aggiunta a quanto stabilito ai capoversi precedenti, per le nuove volumetrie (ricostruzioni e ampliamenti) valgono le seguenti norme:
 - a) Di principio devono essere rispettati gli allineamenti, le tipologie e i materiali originari, come pure le contiguità esistenti.
 - b) Devono essere rispettate le seguenti distanze:
 - verso un fondo aperto: a confine se senza aperture o a 1.50 m se con aperture
 - verso un edificio senza aperture: in contiguità o a 3.00 m
 - verso un edificio con aperture: a 4.00 m
 - verso l'area pubblica: a confine
 - verso altre zone di PR: a 1.5 m da confineNel caso di edifici prospicienti, separati da un'area pubblica, la distanza fra edifici non si applica. Gli allineamenti storici lungo le strade devono essere salvaguardati.
 - c) Per casi eccezionali, al fine di ottenere un disegno urbanistico qualificato, possono essere concesse delle deroghe alle distanze sopraccitate o imposti posizionamenti particolari qualora non risultino lesi gli interessi di terzi e previa autorizzazione da parte delle competenti autorità cantonali
- 4. Gli spazi liberi esistenti devono essere salvaguardati in quanto spazi di pertinenza delle costruzioni quali prati, giardini, orti. Le parti pavimentate devono essere il più possibile contenute e devono essere realizzate con materiali naturali. L'uso dell'asfalto è vietato.
- 5. Corpi accessori negli spazi liberi sono ammessi solo sotto forma di piccole sostre o depositi, pergolati e simili alla condizione che l'integrità e peculiarità di questi spazi non sia compromessa. Per gli aspetti estetici degli edifici accessori fanno stato le indicazioni per gli edifici principali.
- 6. Grado di sensibilità al rumore: II.

Zona per il lavoro

Art. 24 Zona artigianale AR

1. La zona artigianale AR è una zona per il lavoro non intensiva destinata alle attività di produzione di beni e di servizi. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze aziendali di sorveglianza o di esercizio. Le attività commerciali di vendita al dettaglio sono ammesse unicamente se direttamente connesse all'attività produttiva.
2. Valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:³⁵

- indice di edificabilità massimo	4.0 m ³ /m ²
- indice di occupazione massimo:	40 %
- altezza massima alla gronda:	8.0 m
- distanza minima da confine:	4.0 m
- area verde minima:	30 %
 - b) Non sono ammessi depositi a cielo aperto. Quelli esistenti devono essere soppressi entro un termine stabilito dal Municipio.
 - c) Per l'edificazione sui mappali 484 e 1078 RFD (comparto DP4) valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari:
 - l'altezza degli edifici non dovrà superare la quota stradale di Via Balbio;
 - non si applica³⁶ il supplemento alla distanza da confine previsto dall'art. 8 cifra I cpv. 2.
 - d) La contiguità è ammessa.
 - e) Almeno la metà dei posteggi deve essere interrata o compresa nell'edificio principale.
3. Grado di sensibilità al rumore: III.

Art. 25 Zona artigianale-commerciale AR-CO

1. La zona artigianale-commerciale AR-CO è una zona per il lavoro intensiva destinata alle attività di produzione di beni e servizi. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze aziendali di sorveglianza o di esercizio.
2. Valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:³⁷

- indice di sfruttamento massimo	1.2
- indice di occupazione massimo:	40 %
- altezza massima alla gronda:	19.5 m
- distanza minima da confine:	7.0 m
- area verde minima:	30 %
 - b) Non sono ammessi depositi a cielo aperto. Quelli esistenti devono essere soppressi entro un termine stabilito dal Municipio.
 - c) È ammesso l'esercizio della prostituzione alle condizioni previste dall'art. 45.
 - d) La contiguità è ammessa.
 - e) La totalità dei posteggi deve essere interrata o compresa nell'edificio principale.
3. Grado di sensibilità al rumore: III.

³⁵ Sono ripresi i parametri dell'art. 39 cpv. 3 NAPR '14, con l'aggiunta dell'i.o. (obbligatorio secondo LST).

³⁶ Cpv. introdotto con variante di PR puntuale.

³⁷ Sono ripresi i parametri dell'art. 40 cpv. 3 NAPR '14, con l'aggiunta dell'i.o. (obbligatorio secondo LST).

Strumenti pianificatori particolari

Art. 26 Piani particolareggiati

1. Sono soggetti a Piano particolareggiato (PP) i nuclei storici di Morbio e Ligriano.
2. Per questi comparti fanno stato i piani e le disposizioni del Piano particolareggiato in vigore.

Art. 27 Piani di quartiere

1. Nei comparti elencati ai cpv. 4, 5 e 6, delimitati dal piano delle zone, l'edificazione è soggetta a piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. LST.
2. Oltre ai requisiti qualitativi specifici, prescritti ai cpv. 4, 5 e 6, il piano di quartiere deve adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:³⁸
 - a) edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta,
 - b) edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio,
 - c) disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago (oltre alle aree già previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario,
 - d) tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare,
 - e) aree veicolari ridotte al minimo,
 - f) razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori,
 - g) sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale, ottenuta al massimo con muri di sostegno o di terrapieni di altezza non superiore a 1.50 m,
 - h) criteri architettonico-costruttivi (riduzione al minimo delle perdite caloriche, isolamento termico, sfruttamento ottimale di fonti energetiche rinnovabili indigene, ...) e d'inserimento spaziale (orientamento in funzione dell'orografia del terreno, del potenziale sfruttamento di energie rinnovabili, ...) volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità,
 - i) razionale organizzazione delle aree di raccolta dei rifiuti.
3. I piani di quartiere devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione. Fa stato il disciplinamento della zona cui il PQ appartiene, riservati i parametri edificatori di cui ai cpv. 4, 5 e 6.

³⁸ Disposizioni riprese dall'art. 17 NAPR '14, adattate al testo della linea guida.

4. Piano di quartiere PQ1 località Mura³⁹**a) Requisiti qualitativi specifici:**

- l'insediamento deve tenere conto della zona degli spazi liberi (parco privato),
- per la parte bassa l'insieme edilizio deve essere concepito come uno "zoccolo" urbano al parco con la villa esistente,
- l'accesso veicolare su Via Vincenzo Vela deve essere conforme alle disposizioni cantonali.

b) Parametri edificatori:

- valgono i parametri edificatori della zona R3 stabiliti dall'Art. 20,
- il Comune, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, può accordare le seguenti condizioni speciali:
 - deroghe alla distanza minima tra edifici all'interno dell'area oggetto di piano di quartiere,
 - deroghe alle altezze degli edifici fino ad un massimo di 1.50 m in più rispetto a quanto stabilito dalle singole disposizioni di zona,
 - abbuono di 0.1 all'indice di sfruttamento.

5. Piano di quartiere PQ2 località Pianca⁴⁰**a) Requisiti qualitativi specifici:**

- l'insediamento deve tenere conto della zona degli spazi liberi e dei vincoli di carattere naturalistico e paesaggistico.

b) Parametri edificatori:

- valgono i parametri edificatori della zona R4 stabiliti dall'Art. 21,
- il Comune, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, può accordare le seguenti condizioni speciali:
 - deroghe alla distanza minima tra edifici all'interno dell'area oggetto di piano di quartiere,
 - deroghe alle altezze degli edifici fino ad un massimo di 1.50 m in più rispetto a quanto stabilito dalle singole disposizioni di zona,
 - abbuono di 0.1 all'indice di sfruttamento.

6. Piano di quartiere PQ3 località Vigna Campo⁴¹**a) Requisiti qualitativi specifici:**

- l'insieme edilizio deve essere concepito in modo tale da rispettare e valorizzare il vicino nucleo
- l'accesso veicolare deve avvenire sul lato ovest del fondo ed i posteggi devono essere interrati

b) Parametri edificatori:

- valgono i parametri edificatori della zona R2 stabiliti dall'Art. 19,

³⁹ Disposizioni riprese dagli art. 17 e 37 NAPR '14, adattate al testo della linea guida.

⁴⁰ Disposizioni riprese dagli art. 17 e 38 NAPR '14, adattate al testo della linea guida.

⁴¹ Disposizioni riprese dagli art. 17 e 36 NAPR '14, adattate al testo della linea guida.

- il Comune, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, può accordare le seguenti condizioni speciali:
 - deroghe alla distanza minima tra edifici all'interno dell'area oggetto di piano di quartiere,
 - deroghe alle altezze degli edifici fino ad un massimo di 1.50 m in più rispetto a quanto stabilito dalle singole disposizioni di zona,
 - abbuono di 0.1 all'indice di sfruttamento.

Zona per scopi pubblici

Art. 28 Zona per scopi pubblici ⁴²

1. La zona per scopi pubblici comprende i terreni necessari all'adempimento di compiti pubblici, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o persone del diritto privato che adempiono compiti pubblici.
2. Sono consentite le costruzioni necessarie all'adempimento di compiti pubblici previsti dal PR. Sono pure ammesse costruzioni complementari, quali chioschi, piccoli esercizi pubblici, ecc.
3. Le costruzioni esistenti non conformi alla zona possono essere mantenute, fintanto che esse o il terreno non siano necessari ai compiti d'interesse pubblico.
4. Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico:

AP1	Centro sportivo	GdS II
AP2	Centro tennistico	GdS II
AP3	Cimitero	GdS II
AP4	Parco giochi	GdS II
AP5	Parco giochi	GdS II
AP6	Parco giochi	GdS II
AP7	Protezione cappella	GdS II
AP8	Centro sportivo	GdS II
AP9	Giardino pubblico	GdS II
AP10	Giardino pubblico	GdS II
AP11	Orti familiari e area di svago per cani	GdS II
AP12	Centro di compostaggio	GdS III
CP1	Asilo Mesana	GdS II
CP2	Scuola elementare ed asilo San Giorgio	GdS II
CP3	Magazzini comunali	GdS II
CP5	Scuola media	GdS II
CP6	Chiesa di San Giorgio	GdS II
CP7	Stazione di trattamento delle acque della Rovaggina	GdS III
5. Le zone AP8, CP5, CP6 e CP7 si riferiscono ad attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico non appartenenti al Comune, ma ad altri Enti.

⁴² È ripreso l'elenco, rispettivamente le disposizioni particolari, dei vincoli AP-CP in vigore (art. 53-54-55-56 NAPR '14), con l'aggiunta dei vincoli e delle relative disposizioni introdotti con le presenti varianti di PR (AP9-AP10-AP11-AP12). L'elenco non comprende i vincoli presenti nel PP1 (CP4-CP8-CP9-CP10-CP11), per i quali fanno stato le disposizioni del Piano particolareggiato.

6. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

AP1 Centro sportivo

Altezza massima: 10.50 m

Distanza da confine: 5 m

AP2 Centro tennistico

Altezza massima: 10.50 m

Distanza da confine: 5 m

AP3 Cimitero

Sono ammessi lavori di manutenzione e riattamento nonché la realizzazione di piccole costruzioni di supporto alla destinazione prevista (loculi, locali tecnici, deposito attrezzi, ecc.). Restano riservati gli interventi particolari di potenziamento e ampliamento del cimitero.

AP4-5-6 Parco giochi

È ammessa la costruzione di piccole infrastrutture di svago (giochi per bambini, panchine, fontane, ecc.) e la manutenzione a verde del suolo, fatta eccezione per piccole superfici di camminamento e gioco.

AP7 Protezione cappella

È ammessa la costruzione di piccole infrastrutture da utilizzare per manifestazioni o ritrovo di quartiere.

AP8 Centro sportivo

Sono ammesse infrastrutture sportive all'aperto e piccoli fabbricati di servizio (bagni, docce, depositi, ecc.) di altezza massima di 3.5 m.

AP9-10 Giardino pubblico

È ammessa la costruzione di piccole infrastrutture di svago e d'arredo e la manutenzione a verde del suolo, fatta eccezione per piccole superfici di camminamento e gioco.

AP11 Orti familiari e area di svago per cani

È ammessa la costruzione di piccole infrastrutture di svago e d'arredo di supporto all'attività prevista.

AP12 Centro di compostaggio

È ammessa unicamente la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni (altezza massima 3.50 m) di supporto all'attività prevista (locali tecnici, deposito attrezzi, ecc.), nonché la posa di contenitori per la raccolta dei rifiuti.

CP1 Asilo Mesana

Sono ammessi interventi di manutenzione e riattamento dell'edificio esistente ed ampliamenti orizzontali nel rispetto dell'altezza esistente. Distanza minima da confine: 3 m.

CP2 Scuola elementare ed asilo San Giorgio

Sono ammessi interventi di manutenzione e riattamento dell'edificio esistente ed ampliamenti orizzontali nel rispetto dell'altezza esistente. Distanza minima da confine: 3 m. Nuove costruzioni sul mappale 661 sono ammesse con un'altezza massima di 8 m e distanza minima da confine di 4 m.

- CP3 Magazzini comunali**
Altezza massima: 8 m
Distanza minima da confine: 4 m.
- CP5 Scuola media**
Sono richiamati i disposti dell'Art. 40.
- CP6 Chiesa di San Giorgio**
Sono richiamati i disposti dell'Art. 40.
- CP7 Stazione di trattamento delle acque della Rovaggina**
Altezza massima: 8 m
Distanza minima da confine: 4 m.

Zona degli spazi liberi

Art. 29 Zona degli spazi liberi⁴³

1. La zona per gli spazi liberi comprende:
 - la zona degli spazi liberi esclusiva
 - la zona degli spazi liberi sovrapposta.
2. La zona degli spazi liberi esclusiva è destinata a conservare superfici libere dall'edificazione in aree sensibili. In questa zona:
 - non è consentito alcun tipo di costruzione,
 - le superfici non sono computabili nel calcolo degli indici edificatori,
 - le superfici devono essere gestite a prato/orto.
3. La zona degli spazi liberi sovrapposta è destinata a strutturare gli insediamenti, a separare le località e a conservare superfici libere dall'edificazione. In questa zona:
 - non sono consentite costruzioni principali né accessorie,
 - sono consentite costruzioni sotterranee e piscine aperte, ai sensi dell'Art. 8 Cifre V e VI, a condizione che non compromettano lo scopo della zona,
 - le superfici sono computabili nel calcolo degli indici edificatori,
 - per gli edifici principali esistenti all'interno di queste zone sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e trasformazione non sostanziale.
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

⁴³ Formulazione testo secondo linea guida. Per la zona degli spazi liberi sovrapposta sono riprese e completate le disposizioni dell'art. 41 NAPR '14 (zone con esclusione dell'edificazione).

Zona di pericolo

Art. 30 Zona esposta a pericolo di alluvionamento

(alluvionamento, flussi di detrito, erosione)

I. Pericolo elevato

1. Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti. Con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per strade agricole e opere simili.
2. Trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
 - a) l'intervento comporta una riduzione dei rischi
 - b) nel caso di edifici abitabili, sono realizzate adeguate misure di protezione esterna (es. muri di deviazione, ecc.)
3. Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. rinforzo dei muri esterni, serramenti stagni, rialzamento o protezione di aperture e accessi). La manutenzione ordinaria è ammessa.

II. Pericolo medio

1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
 - a) sono realizzate adeguate opere di premunizione e, se del caso,
 - b) sono adottati, se del caso, gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.
2. Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. La manutenzione ordinaria è ammessa.

III. Pericolo basso

1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione (in locali abitabili) possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. Nel caso di cambiamento di destinazione in locali non abitabili, l'adozione dei citati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.
2. Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi. In caso di riattamento sono consigliati accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

IV. Pericolo residuo

L'adozione di adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.

V. Costruzioni sensibili

1. Nelle zone esposte a pericolo elevato e medio sono vietate costruzioni sensibili.
2. Nelle zone esposte a pericolo basso, esse sono ammesse a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.
3. Nelle zone esposte a pericolo residuo, le costruzioni sensibili sono ammesse, a condizione che:
 - a) non si attenda un evento estremo di intensità elevata, e
 - b) siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

VI. Disposizioni comuni

Per le zone esposte a pericolo elevato, medio e basso, il Comune appronta un'organizzazione in caso d'allarme ed un piano di evacuazione.

Art. 31 Zona esposta a pericolo di movimenti di versante

(processi di crollo, scivolamenti, fenomeni complessi)

I. Pericolo elevato

1. Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti. Con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per strade agricole e opere simili.
2. Trasformazioni parziali, cambiamenti di destinazione e riattamenti di edifici esistenti possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
 - a) l'intervento comporta una riduzione dei rischi,
 - b) sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio, atte a ridurre il pericolo ad un grado adeguato, e
 - c) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. muri e solette rinforzati, limitazione delle aperture sulle pareti più esposte, adeguata disposizione dei locali interni, ecc.) in funzione dell'intensità dei fenomeni.
3. La manutenzione ordinaria è ammessa.

II. Pericolo basso e residuo

1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.
2. Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi.

III. Fascia di arretramento

1. Sono vietate nuove edificazioni primarie e di infiltrazioni di acqua nel terreno.
2. Sono ammesse nuove costruzioni accessorie non abitative e lavori di ordinaria manutenzione degli stabili esistenti.
3. in casi eccezionali possono essere concesse deroghe per ampliamenti, trasformazioni e nuovi edifici abitativi previa perizia geotecnica per l'analisi di stabilità in funzione dell'intervento edilizio.

IV. Costruzioni sensibili

1. Nelle zone esposte a pericolo elevato e residuo sono vietate costruzioni sensibili.
2. Nelle zone esposte a pericolo medio, le costruzioni sensibili sono ammesse se sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio e, se del caso, se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio in funzione dell'intensità dei fenomeni.
3. Nelle zone esposte a pericolo basso, tali costruzioni sono ammesse, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

V. Disposizioni comuni

Per le zone esposte a pericolo elevato, medio e basso, il Comune appronta un'organizzazione in caso d'allarme ed un piano di evacuazione.

Art. 32 Zona di pericolo indicativa

1. Nel piano delle zone sono riportate le aree indicative esposte a pericolo di movimenti di versante, per le quali non è ancora stato definito il grado di pericolo.
2. Ogni intervento nelle aree esposte a pericoli naturali riportate a titolo indicativo nel piano delle zone deve essere sottoposto alla competente Autorità cantonale, la quale può esigere la presentazione di una perizia tecnica intesa a determinare il grado di pericolo.

Zona agricola

Art. 33 Zona agricola estensiva

1. La zona agricola svolge le funzioni definite negli art. 16 LPT e 27 cifra VIII RLST.
2. Essa comprende:
 - le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC)
 - gli ulteriori terreni idonei alla campicoltura e foraggicoltura di prima e seconda priorità,
 - i terreni che, nell'interesse generale, devono essere coltivati dall'agricoltura.
3. Nella zona agricola sono ammessi, in quanto conformi alle sue funzioni, gli edifici ed impianti secondo gli artt. 16a LPT e 34-38 OPT. Per il resto e riservati gli artt. 24 segg. LPT, la zona agricola deve essere tenuta, per quanto possibile, libera da costruzioni.
4. Alla zona agricola estensiva è attribuito il grado III di sensibilità al rumore.

Zona forestale

Art. 34 Zona forestale

1. La zona forestale svolge le funzioni, ed è protetta, secondo la legislazione federale e cantonale sulle foreste.
2. I limiti del bosco a contatto con le zone edificabili riportati nel piano delle zone hanno carattere vincolante. Per il resto i limiti del bosco riportati nel piano hanno valore indicativo.

Zona di protezione

Art. 35 Zona di protezione della natura

1. Sono istituite le seguenti zone di protezione della natura ai sensi dell'art. 13 cifra II RLCN a protezione di biotopi e geotopi d'importanza locale:

ZPN ₁	Monte Generoso
ZPN ₂	Valle di Spinee
ZPN ₃	Mercole
2. La zona di protezione della natura comprende le aree di particolare valore naturalistico. I suoi contenuti sono protetti.
3. Riservata l'applicazione degli artt. 24 e segg. LPT, valgono inoltre le seguenti norme particolari:
 - a) sono promossi gli interventi volti alla conservazione e alla valorizzazione dei valori naturalistici presenti, come pure alla tutela delle popolazioni animali e vegetali protette
 - b) sono ammesse le utilizzazioni compatibili con le finalità di protezione
 - c) sono vietati tutti gli interventi suscettibili di alterare, direttamente o indirettamente, l'ambiente naturale e segnatamente:
 - le modifiche della morfologia del terreno
 - lo sfruttamento intensivo dei terreni adatti all'uso agricolo; sono ammesse attività agricole di tipo estensivo

- l'introduzione di specie esotiche
 - il taglio raso del bosco
 - la manomissione degli habitat delle specie animali e vegetali protette iscritta nella Lista Rossa (LR), la loro raccolta e la loro soppressione
 - qualsiasi intervento che comprometta il paesaggio e la biodiversità come muri, recinzioni, scavi, incanalamenti e correzioni dei corsi d'acqua, immissioni di acque di scarico, posa di antenne della telefonia mobile
- d) per ogni intervento deve essere richiesta l'autorizzazione dell'Autorità cantonale competente; le domande di costruzione devono essere accompagnate in particolare da un piano di sistemazione dettagliato, che deve precisare tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni, ecc.
- e) Nella zona ZPN₂ devono essere ripristinate le rive degli stagni artificiali presso il centro scolastico.

4. Il Municipio è tenuto alla sorveglianza delle zone di protezione della natura.

5. Il Comune gestisce le zone di protezione della natura d'interesse locale; a tal fine, il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della gestione, nonché i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale.

Art. 36 Zona di protezione delle acque di superficie⁴⁴

1. La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAC, RS 814.20), 41a e 41b dell'ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAC, RS 814.201). Al suo interno è consentito realizzare interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.
2. Nelle zone densamente edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione della zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.
3. La costruzione di nuovi edifici e manufatti sopra corsi d'acqua intubati o interrati è vietata. Verso questi corsi d'acqua, il cui tracciato nel piano è di carattere indicativo, è stabilita su ogni lato una distanza tecnica di arretramento dal bordo del canale intubato, pari alla profondità di interrimento più 3 m, per garantire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

⁴⁴ Formulazione del testo secondo linea guida, che sostituisce le disposizioni vigenti dell'art. 9 cpv. 7 e dell'art. 23 cpv. 1-2 NAPR, completato con disposizioni per corsi d'acqua intubati.

Elementi emergenti

Art. 37 Protezione

1. I seguenti elementi emergenti d'importanza locale indicati nel piano delle zone sono protetti come monumenti naturali ai sensi della LCN:
 - EN 1 siepi e boschetti
 - EN 2 biotopo
 - EN 3 alberi
 - EN 4 muri a secco
 - EN 5 rifugio dei chiroterri
 - EN 6 parco privato
 - EN 7 prati secchi
2. Gli elementi emergenti protetti devono essere conservati e valorizzati. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico. Deroghe in casi eccezionali possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Ufficio della natura e del paesaggio.
3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari:
 - a) **EN1 siepi e boschetti**
 - la manutenzione delle siepi e dei boschetti deve limitarsi ad un decespugliamento periodico (5-10 anni);
 - lungo i loro margini deve essere rispettata una fascia di rispetto di 5 m.
 - b) **EN2 biotopo**
 - gli interventi necessari per il ripristino del biotopo sono da definire tramite un progetto allestito da uno specialista ed approvato dall'Ufficio della natura e del paesaggio.
 - dopo l'esecuzione del ripristino, nella zona sono ammessi solo interventi di conservazione e valorizzazione del biotopo da realizzare con la consultazione dell'Ufficio della natura e del paesaggio.
 - il ripristino e la conservazione del biotopo sono a carico dei proprietari dei terreni interessati.
 - c) **EN3 alberi**
 - le alberature di pregio esistenti protette non possono essere abbattute;
 - il loro abbattimento può essere preso in considerazione solo in caso di malattia o morte per cause esterne; in questo caso devono essere sostituite con alberature della stessa specie.
 - d) **EN4 muri a secco**
 - i muri a secco o con leganti devono essere salvaguardati;
 - se pericolanti, i muri a secco devono essere ripristinati con tecnica tradizionale.
 - e) **EN5 rifugio dei chiroterri**
 - i rifugi dei chiroterri sono considerati come biotopi in base alla legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio e sono quindi integralmente protetti;
 - In caso di interventi sugli edifici vanno presi tutti gli accorgimenti per il loro mantenimento.

- f) **EN6 parchi privati⁴⁵**
- l'andamento del terreno non può essere modificato
 - manufatti di sistemazione originali (come muri di sostegno in pietra) devono essere mantenuti
 - gli alberi di alto fusto presenti non possono essere soppressi. Nel caso di morte accidentale o malattia si deve procedere alla loro sostituzione con esemplari della stessa specie
 - di regola la superficie non occupata deve rimanere a verde e non pavimentata. Eventuali piccole parti in superficie pavimentata sono ammesse se indispensabili come elementi di servizio ed alla condizione che siano strutturate in modo da permettere l'infiltrazione delle acque meteoriche
 - non sono ammesse costruzioni accessorie né piscine coperte o scoperte ma solo manufatti d'arredo leggeri ed amovibili.
- g) **EN7 prati secchi**
- i prati secchi devono essere sfalciati una volta all'anno (dopo il 15 giugno),
 - non possono essere concimati,
 - non possono essere irrigati e arati.
 - è fatto divieto di impiegare erbicidi o pesticidi,
 - la zona non può essere trasformata.
4. Per assicurare la salvaguardia di singoli elementi emergenti protetti il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della protezione, nonché i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale.

Elementi paesaggistici

Art. 38 Tratte panoramiche

1. Nel piano delle zone sono indicate le tratte panoramiche che devono essere salvaguardate.
2. Sono vietati tutti gli interventi sul terreno, la costruzione di manufatti e la posa di alberi che possono impedire la vista dai punti di vista e dalle tratte panoramiche
3. Le opere di cinta, il colmo dei tetti a falde, il filo superiore del cornicione di gronda dei tetti piani non possono superare l'altezza di 1.00 m misurata dalla quota della strada o del filo della scarpata in corrispondenza dei quali il vincolo è stabilito. Eccezionalmente il Municipio può inoltre imporre altre modifiche dell'ubicazione e della dimensione degli edifici e impianti, nella misura in cui necessarie per salvaguardare le finalità del vincolo.

Art. 39 Fasce alberate⁴⁶

1. Le fasce alberate, iscritte nel piano delle zone, sono costituite da superfici di verde privato, nelle quali sono inseriti filari di piante indigene ad alto fusto.
2. Le superfici soggette a vincolo di fascia alberata comprese nelle zone edificabili sono computate nel calcolo delle quantità edificatorie, ma devono essere mantenute libere da costruzioni e di principio non possono essere pavimentate. È ammessa la recinzione dei fondi, con una rete metallica leggera, di altezza non superiore a 1.50 m
3. L'onere di realizzazione e di manutenzione dell'alberatura è a carico del Comune. Il Municipio definisce l'essenza da impiegare, le caratteristiche dell'impianto (distanza fra le piante, sistemazione in presenza di accessi e posteggi) e le modalità di gestione.

⁴⁵ Sono riprese le disposizioni dell'art. 25 NAPR '14.

⁴⁶ Nuovo articolo della linea guida che sostituisce art. 26 cpv. 3e NAPR '14 (alberature di pregio di progetto).

Beni culturali

Art. 40 Beni culturali protetti ⁴⁷

1. Sono beni culturali protetti di interesse cantonale ai sensi della LBC:

	Bene culturale	Mapp.	n. scheda SIBC
BCC 1	Chiesa di S. Giorgio	509	A 409
BCC 2	Sarcofago medievale	509	A 10464
BCC 3	Sarcofago medievale	509	A 10465
BCC 4	Scuole medie	662	A 426

2. Sono beni culturali protetti di interesse locale ai sensi della LBC:

	Bene culturale	Mapp.	n. scheda SIBC
BCL 7	Cappella di Santa Lucia	1465	A 413
BCL 8	Cappella di Mura	779	A 414
BCL 9	Lavatoio di Serfontana	710	A 415
BCL 10	Lavatoio di Funtì	358	A 416
BCL 11	Villa in Via Vela	824	A 420
BCL 12	Villa in Via Vela	829	A 421
BCL 13	Villa in Via Vela	812	A 422
BCL 14	Villa in Via Vela	703	A 423
BCL 15	Villa in Via Vela	782	A 419
BCL 16	Villa in Via Maderno	774	A 22823
BCL 17	Casa unifamiliare in Via Borromini	799	A 424
BCL 18	Casa unifamiliare in Via Vela	966	A 425
BCL 19	Antica fontana in Via ai Praa	346	A 24729

3. Ove non diversamente specificato ai precedenti cpv. 1 e 2, la protezione del bene culturale immobile protetto si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne.
4. I proprietari di beni culturali immobili protetti hanno l'obbligo di conservarli nella loro sostanza, provvedendo alla manutenzione regolare.
5. Per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse cantonale valgono le disposizioni dell'art. 24 LBC, per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse locale quelle dell'art. 25 LBC.
6. Il Municipio fa menzionare a registro fondiario l'assoggettamento alla LBC dei beni culturali elencati al cpv. 1.

⁴⁷ È ripreso l'elenco dei vincoli in vigore (art. 28 NAPR '14). L'elenco non comprende i vincoli presenti nel PP1 (BCC5-6; BCL20-21-22-23-24-25-26), per i quali fanno stato le disposizioni del Piano particolareggiato.

Art. 41 Perimetri di rispetto

1. A tutela dei seguenti beni culturali protetti di interesse cantonale sono istituiti e delimitati nel piano delle zone i seguenti perimetri di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC:

	Perimetro di rispetto a tutela dell'immobile denominato	Mapp.	n. scheda SIBC
PRisp 1	Chiesa di S. Giorgio	509	PRisp962
PRisp 2	Scuole medie	509	PRisp1720
PRisp 3	Complesso del santuario di S. Maria dei Miracoli	509	PRisp961

2. Entro i perimetri di rispetto non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene culturale immobile protetto. Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno di detti perimetri devono essere sottoposte per preavviso all'Ufficio cantonale dei beni culturali (UBC).

Art. 42 Contributo finanziario alla conservazione

1. Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.
2. Si applicano per analogia gli artt. 8 e segg. LBC e 6 e segg. regolamento sulla protezione dei beni culturali del 6 aprile 2004 (RBC, RL 9.3.2.1.1).

Art. 43 Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici ⁴⁸***Perimetro di interesse archeologico***

1. Nel piano delle zone sono delimitati i seguenti perimetri di interesse archeologico, nei quali sono presenti o possono essere presenti contenuti archeologici immobili o mobili protetti o da proteggere ai sensi della LBC:

- PIA 1 Monterico
- PIA 2 Mura
- PIA 3 Basòra-Dosso
- PIA 4 Mesana

2. Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno del perimetro di interesse archeologico devono riportare negli appositi moduli l'indicazione "Perimetro di interesse archeologico". L'inizio dei lavori deve essere notificato preliminarmente per iscritto all'UBC.

Beni archeologici

3. Anche all'esterno del perimetro di interesse archeologico, chiunque scopra un bene archeologico è tenuto ad informarne immediatamente il Municipio o l'UBC. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi.

⁴⁸ È ripreso l'elenco dei vincoli in vigore (art. 30 NAPR '14); formulazione testo secondo linea guida.

Altri vincoli e zone

Art. 44 Zona senza destinazione specifica

1. La zona senza destinazione specifica comprende:
 - a) i terreni che non si prestano ad alcuna utilizzazione, segnatamente i terreni improduttivi,
 - b) i terreni prevalentemente edificati che non possono essere assegnati ad alcun'altra zona.
2. Nella zona senza destinazione specifica si applicano gli artt. 24 e segg. LPT.

Art. 45 Esercizio della prostituzione⁴⁹

1. Le immissioni, materiali e immateriali, derivanti dall'esercizio della prostituzione ai sensi dell'art. 2 cpv. 2 della legge sull'esercizio della prostituzione sono considerate di natura molesta.
2. La costruzione, la trasformazione o l'utilizzo di immobili per l'esercizio della prostituzione è escluso nelle zone ove il PR permette la costruzione di abitazioni, nella zona AR e in generale nelle zone che non prevedono una destinazione commerciale.
3. Nella zona AR-CO l'esercizio della prostituzione è ammesso unicamente nella misura in cui le immissioni moleste, materiali e immateriali, provocate dal suo esercizio non arrechino disturbo a vicine zone residenziali o a edifici abitativi esistenti. Il disturbo è presunto quando l'esercizio della prostituzione avviene ad una distanza minore di 100 metri dalle zone residenziali o da edifici abitativi esistenti.

Contenuti orientativi

Art. 46 Zona di protezione delle acque sotterranee⁵⁰

1. Il piano delle zone riporta a titolo orientativo le zone di protezione delle acque sotterranee ai sensi della legislazione federale e cantonale sulla protezione delle acque.
2. Per gli interventi all'interno di dette zone valgono le disposizioni della Legge federale sulla protezione delle acque (LPac), dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc) e della Legge di applicazione della Legge federale contro l'inquinamento delle acque (LALIA).

SEZIONE 2 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI PRIVATI

Piano dell'urbanizzazione

Art. 47 Elementi

1. Il piano dell'urbanizzazione stabilisce tutti gli elementi dell'urbanizzazione, vincolanti sia per l'ente pubblico che per i privati, e segnatamente:
 - a) la rete delle vie di comunicazione, con:
 - strade
 - percorsi pedonali

⁴⁹ *Disposizione non presente nella linea guida, ma riprese da art. 18 NAPR '14.*

⁵⁰ *Formulazione del testo secondo linea guida, che sostituisce le disposizioni dell'art. 23 cpv. 3 NAPR '14.*

- percorsi ciclabili
- posteggi pubblici
- linee di arretramento e di costruzione (cfr. art. 7).

- b) lo schema del piano generale di smaltimento delle acque,
- c) lo schema della rete di distribuzione dell'acqua potabile,
- d) il perimetro della zona edificabile.

2. Il piano dell'urbanizzazione è costituito dai seguenti documenti:⁵¹

- a) PU1 Rete delle vie di comunicazione
- b) PU2 Rete di smaltimento delle acque
- c) PU3 Rete di approvvigionamento idrico

Art. 48 Strade

1. Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- a) autostrade: strade a grande capacità (transito di un elevato numero di veicoli, ad elevata velocità) che assicurano il collegamento a livello nazionale
- b) strade di collegamento: strade che assicurano il collegamento tra le località
- c) strade di raccolta: strade che raccolgono e distribuiscono il traffico a livello locale
- d) strade di servizio: strade che servono i fondi
- e) strade prevalentemente pedonali: strade utilizzate prevalentemente dai pedoni. È consentito il transito di percorsi ciclabili segnalati; il passaggio di veicoli a motore è di principio ammesso per i confinanti e il servizio a domicilio. Sono riservate contrarie misure di polizia
- f) strade pedonali: strade ad uso esclusivo dei pedoni. Il passaggio di velocipedi e veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia
- g) strade ciclopedonali: strade utilizzate dai ciclisti e dai pedoni. Il passaggio di velocipedi e veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia

2. Il piano dell'urbanizzazione disciplina le strade di competenza comunale e riporta a titolo orientativo le strade di competenza federale o cantonale.

3. Nell'ambito dei progetti stradali comunali sono possibili, rispetto al tracciato indicato nel piano dell'urbanizzazione, piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

Art. 49 Percorsi pedonali e ciclabili

1. Il piano dell'urbanizzazione fissa:

- a) i percorsi pedonali, che costituiscono la viabilità pedonale comunale;

⁵¹ I Piani PU₂ e PU₃ corrispondono, senza alcuna modifica, ai Piani dei servizi pubblici N. 5 e 6 del PR (art. 3 cpv. 2 NAPR '14). Questi piani restano invariati e non fanno parte del presente incarto. L'indicazione della loro numerazione è aggiornata (PU₂ e PU₃) per coerenza con gli altri piani di PR (modifica formale).

b) i percorsi ciclabili locali.

2. Il piano dell'urbanizzazione riporta, a titolo orientativo, i sentieri definiti nel Piano cantonale ai sensi dell'art. 5 della legge sui percorsi pedonali ed i sentieri escursionistici (LCPS) e, a titolo indicativo, i percorsi ciclabili di interesse cantonale o regionale.

Art. 50 Posteggi pubblici

1. I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive, in
- posteggi all'aperto
- e secondo la loro destinazione e modalità d'uso (park & ride, corta durata, lunga durata per residenti, ecc.).

2. Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti: ⁵²

P1	Posteggio all'aperto	via al Funtì	13 posti auto
P2	Posteggio all'aperto	campo di calcio	35 posti auto
P3	Posteggio all'aperto	campi di tennis	30 posti auto
P4	Posteggio all'aperto	Fontanella	17 posti auto
P5	Posteggio all'aperto	via Balbio	16 posti auto
P6	Posteggio all'aperto	cimitero	31 posti auto
P7	Posteggio all'aperto	scuola media	21 posti auto
P8	Posteggio all'aperto	scuola media	16 posti auto
P9	Posteggio all'aperto	via Carlo Maderno	14 posti auto

Art. 51 Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi

Nelle aree destinate al traffico sono ammessi filari alberati, sistemazioni di aree verdi ed elementi di arredo urbano (servizi igienici, cabine, tettoie, strutture per la raccolta dei rifiuti domestici, sculture, fioriere, aiuole e singoli alberi, ecc.).

Posteggi privati

Art. 52 Edifici non destinati all'abitazione

1. Per il calcolo del fabbisogno di posteggi privati in caso di nuove costruzioni, riattazioni e cambiamenti di destinazione di edifici non destinati all'abitazione fanno stato gli artt. 42 s. LST e gli artt. 51 e segg. RLST.
2. i posteggi all'aperto di più di 20 posti-auto devono essere arredati mediante alberatura ed essere pavimentati con copertura permeabile.

⁵² È ripreso l'elenco dei vincoli in vigore (art. 46 NAPR '14). L'elenco non comprende i vincoli presenti nel PP1 (P10-P11-P12), per i quali fanno stato le disposizioni del Piano particolareggiato.

Art. 53 Edifici destinati all'abitazione

1. In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o trasformazioni di edifici destinati all'abitazione che comportano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le pertinenti norme dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti.

2. Il fabbisogno è calcolato secondo le seguenti disposizioni:⁵³

<i>Utilizzazione</i>	<i>Fabbisogno per residenti o impiegati</i>	<i>Fabbisogno per ospiti o clienti</i>
<i>case monofamiliari</i>	<i>1 P / 80 m² SUL e frazione, minimo 2 P per casa</i>	-
<i>case plurifamiliari e appartamenti</i>	<i>1 P / 80 m² SUL e frazione per appartamento, min. 3 P / edificio</i>	<i>+ 10% per edifici con 4 o più appartamenti</i>

3. i posteggi all'aperto di più di 20 posti-auto devono essere arredati mediante alberatura ed essere pavimentati con copertura permeabile.

Art. 54 Deroghe e contributi sostitutivi

Qualora il numero di posteggi prescritto non possa, in tutto o in parte, essere realizzato per motivi tecnico-costruttivi oppure perché la loro realizzazione si pone in contrasto con altre norme o vincoli del PR, è dovuto, per ogni posteggio non realizzato, un contributo sostitutivo pari al 25% (aliquota massima) del costo di costruzione medio di un posteggio aperto, compreso il valore del terreno.

⁵³ *Fabbisogno ripreso da art. 51 cpv. 2 NAPR '14. È stato stralciato il fabbisogno per case per studenti e residenze per anziani, per le quali sono applicabili le disposizioni dell'art. 49.*

Art. 55 Accessi

1. Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono essere compatibili con la funzione della strada, permettere una buona visibilità e non arrecare disturbo o pericolo alla circolazione. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti.
2. Quando sia possibile la formazione di un accesso su diverse strade, di regola esso deve essere realizzato sulla strada gerarchicamente inferiore.
3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni:
 - a) i posteggi devono essere comodamente accessibili ed utilizzabili, e non devono, per la loro ubicazione, ostacolare il traffico veicolare, ciclabile e pedonale,
 - b) le autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di 5.00 m⁵⁴ dal ciglio stradale, compreso il marciapiede; deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa sia munita di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza o l'autorimessa sia priva di porta; in presenza di strade cantonali, per le deroghe è necessario il consenso dell'Autorità cantonale,
 - c) gli accessi possono essere muniti di cancelli solo ad una distanza minima di 5.00 m dal ciglio stradale, compreso il marciapiede; deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui il cancello sia munito di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza; in presenza di strade cantonali, per le deroghe è necessario il consenso dell'Autorità cantonale,
 - d) di regola, le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%,
 - e) tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno 5 m dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%; inoltre i raccordi laterali devono avere un raggio minimo di 3 m,
 - f) muri di cinta, di sostegno, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visuale agli utenti delle strade pubbliche.
 - g) all'interno del fondo privato deve essere disposto un sufficiente spazio per la sosta e le manovre degli automezzi senza che venga occupata l'area pubblica. Deroghe possono essere concesse se ciò risulta tecnicamente impossibile.⁵⁵

⁵⁴ Misura ripresa da art. 50 cpv. 3a NAPR '14.

⁵⁵ Disposizione non presente nella linea guida, ma ripresa da art. 50 cpv. 3d NAPR 2014

Capitolo IV - Norme finali

Art. 56 **Deroghe**

Oltre che nei casi previsti nelle norme precedenti, nel rispetto delle finalità e dello spirito del PR il Municipio può concedere deroghe conformemente all'art. 66 LST.

Art. 57 **Entrata in vigore**

Il presente regolamento edilizio, adottato dal Consiglio comunale il ..., entra in vigore con la sua approvazione da parte del Consiglio di Stato.

ESTRATTO NAPR 1984

Comparto territoriale Bisio-Serfontana
(area oggetto di variante di PR intercomunale)

ART. 16	ZONA FORESTALE	39
ART.18	ZONA AGRICOLA	39
ART. 21	POZZO DI CAPTAZIONE	39
ART. 26BIS	ZONE ESPOSTE AI RUMORI	39
ART. 32	ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA R ₄	40
ART. 33	ZONA RESIDENZIALE SEMI INTENSIVA R ₃	40
ART. 34BIS	ZONA RESIDENZIALE COMMERCIALE RC	41
ART. 36	ZONA ARTIGIANALE COMMERCIALE ARC	41
ART. 37	STRADE, PIAZZE DI GIRO E POSTEGGI PUBBLICI	43
ART. 39	PERCORSI PEDONALI	43
ART. 42	ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO (AP-EP)	43

A. PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 16 Zona forestale

La zona forestale inserita nel piano a titolo indicativo è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.

In caso di dissodamento all'interno della zona edificabile, oltre eventuali disposizioni dell'Autorità competente, valgono le norme della zona limitrofa.

Art.18 Zona agricola

- 1. La zona agricola, indicata nel piano, comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.*
- 2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.*
- 3. Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT e al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.*
- 4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.*

Art. 21 Pozzo di captazione

Per la protezione del pozzo di captazione dell'acqua potabile fanno stato i perimetri di protezione indicati sul piano, per i quali valgono le seguenti disposizioni:

- per la zona di captazione (zona I) è proibita qualsiasi costruzione ed utilizzazione del suolo*
- per la zona di protezione intensiva (zona II) è proibita qualsiasi costruzione e sono solo permesse attività inerenti allo sfruttamento agricolo, forestale o installazioni di attrezzature che non provocano pericolo per le acque (es. campo da tennis).*

B. PIANO DELLE ZONE

Art. 26bis Zone esposte ai rumori

Per gli edifici siti entro i comparti soggetti a valori di inquinamento fonico superiori ai limiti di esposizione al rumore, stabiliti in funzione dei gradi di sensibilità delle varie zone, si dovranno valutare, già in fase di progettazione, gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi affinché nei locali sensibili al rumore tali limiti non siano superati.

Si applicano inoltre l'art. 31 ed il capitolo 6 oIF.

In particolare, il committente nella domanda di costruzione deve indicare:

- a) il carico fonico esterno;*
- b) l'utilizzazione dei locali;*
- c) gli elementi edili esterni e quelli di separazione dei locali sensibili al rumore corredati dalle loro caratteristiche foniche.*

Art. 32 Zona residenziale intensiva R4

Comprende tutta la zona segnata sul piano con colore rosso.

È permessa la costruzione di abitazioni, alberghi, ristoranti, stabili commerciali e amministrativi.

Possono essere installate unicamente aziende artigianali non moleste.

L'indice di sfruttamento massimo è 0,6.

Sono ammesse costruzioni su grandi superfici.

L'indice di occupazione massimo è il 30 %.

L'altezza massima è di ml 12,00.

La pendenza massima del tetto è del 40 %.

Per le distanze da confine valgono le norme dell'art. 9.

Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 41.

Nella parte di zona indicata con tratteggio l'edificabilità è vincolata all'elaborazione di un piano di quartiere ai sensi dell'art. 15.2.

Caso particolare

Nella parte di zona contornata da una linea tratteggiata dovranno essere predisposte tutte le misure atte a ridurre tutte le immissioni foniche derivanti dall'autostrada.

Segnatamente le nuove costruzioni dovranno tenere conto tanto a livello distributivo (progettazione) quanto a livello esecutivo (materiali e metodi di costruzione) della situazione peculiare, attuando delle soluzioni tali da contenere le immissioni moleste entro limiti accettabili e cioè non oltre i 60 dB di giorno e 50 dB di notte.

Il Municipio ha la facoltà di richiedere la verifica delle misure protettive previste. Le stesse sono vincolanti ai fini dell'abitabilità.

Art. 33 Zona residenziale semi intensiva R3

Comprende tutta la zona segnata sul piano con colore rosso arancio.

È permessa la costruzione di abitazioni, alberghi, ristoranti, stabili commerciali e amministrativi.

Possono essere installate unicamente aziende artigianali non moleste.

L'indice di sfruttamento massimo è 0,5.

Sono ammesse costruzioni su grandi superfici.

L'indice di occupazione massimo è il 30 %.

L'altezza massima è di ml 9,00.

La pendenza massima ammessa del tetto è del 40 %.

Per le distanze da confine valgono le norme dell'art. 9.

Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 41.

Nella parte di zona indicata con tratteggio l'edificabilità è vincolata all'elaborazione di un piano di quartiere ai sensi dell'art. 15.2.

Caso particolare

Nella parte di zona contornata con una linea tratteggiata dovranno essere predisposte tutte le misure atte a ridurre le immissioni foniche derivanti dall'autostrada.

Segnatamente le nuove costruzioni dovranno tener conto tanto a livello distributivo (progettazione) quanto a livello esecutivo (materiali e metodi di costruzione) della situazione peculiare, attuando delle soluzioni tali da contenere le immissioni moleste entro limiti accettabili e cioè non oltre i 60 dB di giorno e 50 dB di notte.

Il Municipio ha la facoltà di richiedere la verifica delle misure protettive previste.

Art. 34bis Zona residenziale commerciale RC

È permessa la costruzione di abitazioni, alberghi, ristoranti, stabili commerciali ed amministrativi. Possono essere installate unicamente aziende artigianali non moleste.

Il grado di sensibilità (art. 43 oIF) stabilito per la zona è il grado II. Per le zone esposte ai rumori valgono le disposizioni dell'art. 26bis.

È vietata la formazione di depositi a cielo aperto ed edifici (capannoni, magazzini) che per tipologia edilizia si dissociano dalla normale abitazione.

L'indice di sfruttamento massimo è 0.8. Per la formazione di edifici commerciali, artigianali, amministrativi, alberghi e ristoranti è ammesso un supplemento di 0.4 limitatamente alla SUL interessata.

L'indice di occupazione massimo è il 30 %. Per la formazione di edifici commerciali, artigianali, amministrativi, alberghi e ristoranti è ammesso un supplemento del 10 %.

L'altezza massima ammessa è di ml. 12.00. Lungo viale Serfontana, entro una profondità di ml. 15.00 dalla strada, l'altezza massima può essere aumentata a ml. 15.00.

La pendenza massima del tetto è del 40 %.

Per le distanze da confine valgono le norme dell'art. 9.

Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 41.

Per la superficie da mantenere quale area verde valgono le disposizioni dell'art. 14.

Art. 36 Zona artigianale commerciale ArC

È permessa l'edificazione di costruzioni per attività artigianali poco moleste, commerciali (negozi, uffici), alberghiere e di ristorazione. Sono ammesse unicamente le abitazioni destinate al personale di sorveglianza e di servizio.

Sono vietati i depositi a cielo aperto.

Il grado di sensibilità (art. 43 oIF) stabilito per la zona è il grado III. Per le zone esposte ai rumori valgono le disposizioni dell'art. 26bis.

L'indice di sfruttamento massimo è 1.2.

L'indice di occupazione massimo è il 50 % per un'altezza massima dell'edificio di ml. 12.00. Per parti dell'edificio di altezza superiore l'indice di occupazione massimo è il 30 %.

L'altezza massima ammessa è di ml. 21.00. Per iniziative particolarmente importanti per il Comune dal profilo economico, occupazionale o dell'immagine, il Municipio può concedere una deroga all'altezza fino ad un massimo di ml. 30.00 (corpi tecnici compresi).

Per le distanze da confine valgono le norme dell'art. 9. Le distanze vengono computate da ogni singolo corpo in funzione della propria altezza.

Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 41.

Deve essere riservata un'occupazione minima del 20 % della superficie edificabile del fondo, da mantenere come area verde, la metà della quale alberata e con possibilità di essere usata quale area di posteggio.

Per la zona II di protezione del pozzo di captazione valgono le prescrizioni della LPAC e della LALIA, nonché le "Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee" emesse dall'Ufficio federale della protezione dell'ambiente (1977/aggiornamento 1982).

Le aree comprese nella zona di protezione II non possono venir edificate. Possono per contro venir computate per il calcolo degli indici e dell'area verde.

Piani di quartiere

a) Per i fondi mappali N. 740/1 - 744 - 745 - 1089 - 1570 e 1615 è istituito l'obbligo del piano di quartiere, giusta l'art. 56 LALPT e 20-21 RLALPT. Per gli obiettivi, i criteri tecnici ed i parametri edificatori valgono le seguenti disposizioni:

- l'edificazione deve costituire un insieme armonico opportunamente inserito nell'aspetto paesaggistico del luogo;
- per i fondi mappali N. 744, 745 e 1615 la progettazione deve tener conto della presenza dell'autostrada in modo che gli edifici formino una barriera contro il rumore per la protezione delle zone retrostanti;
- i mappali possono essere frazionati ed il vincolo di piano di quartiere rimane valido sul complesso del mappale originale;
- le superfici pavimentate utilizzate per il traffico (strade, posteggi, ecc.) non devono superare il 30 % della superficie del fondo. Fabbisogni superiori di posteggi dovranno essere soddisfatti mediante ubicazione sotterranea o interna all'edificio;
- all'interno del complesso edilizio possono essere accordate deroghe alle distanze fra edifici;
- gli accessi devono essere studiati preliminarmente e valutati dai competenti uffici del Dipartimento del Territorio.

Il piano di quartiere deve indicare:

- la sistemazione generale dell'intero comparto;
- le tappe e le modalità degli interventi;
- il sistema viario interno, l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio (posteggi, spazi comuni, ecc.);
- le aree verdi e le alberature previste;
- per i fondi mappali N. 144 e 1570 dovranno essere previste delle alberature lungo le strade di PR;
- per il fondo mappale N. 745, soggetto a vincolo privato (diritto di superficie) a favore del centro commerciale Serfontana, l'edificazione potrà avvenire unicamente con una differente soluzione della problematica dei posteggi o in seguito ad eventuali cambiamenti di utilizzazione del centro;
- i piani di quartiere sono elaborati dai proprietari;

b) al fine di promuovere un'edificazione funzionale e conforme alle destinazioni d'uso è obbligatorio elaborare congiuntamente un piano di quartiere, giusta l'art. 56 LALPT e 20-21 RLALPT, per tutti i fondi mapp. 731, 732, 734, 735, 736, 737, 1088 e 1247. Quali indicazioni tecnico-normative valgono quelle del paragrafo precedente a cui si aggiungono i seguenti particolari:

- supplemento dello 0.2 all'indice di sfruttamento;
- deroga all'inclusione di singoli mappali citati qualora il loro mancato inserimento non pregiudichi l'obiettivo del piano di quartiere;

c) deroghe alle disposizioni relative al piano di quartiere possono venir concesse dal Municipio in presenza di soluzioni alternative che potrebbero risultare più appropriate ed ugualmente valide. Le deroghe non concernono i parametri edificatori (indici), le altezze, le distanze verso fondo privato ed il concetto generale d'unitarietà del piano di quartiere.

C. PIANO DEL TRAFFICO

Art. 37 Strade, piazze di giro e posteggi pubblici

Il tracciato delle nuove strade, delle piazze di giro e dei posteggi pubblici sarà ulteriormente precisato nell'ambito dei progetti esecutivi.

Le strade indicate dal piano regolatore si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- *strade principali (SP)*
- *strade di raccolta (SR)*
- *strade di quartiere (SQ)*

Di regola le caratteristiche tecniche delle singole strade segnate sul piano sono vincolanti per gli enti realizzatori delle singole opere.

Art. 39 Percorsi pedonali

All'interno delle zone edificabili i tracciati dei percorsi pedonali sono vincolanti. Il Municipio, tenuto conto delle condizioni locali, stabilirà la loro larghezza caso per caso.

Il tracciato dei percorsi pedonali (sentieri) situati all'esterno delle zone edificabili è indicativo.

D. PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO

Art. 42 Attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AP-EP)

La zona definita per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico comprende tutte le aree segnate sul piano con colore verde, rispettivamente grigio.

Sono ammesse solo le costruzioni a carattere pubblico quali scuole, case dei bambini, uffici amministrativi, attrezzature sportive, la formazione di piazze pubbliche, ecc.

I contenuti precisi e le modalità costruttive faranno oggetto di uno studio di Piano Particolareggiato.