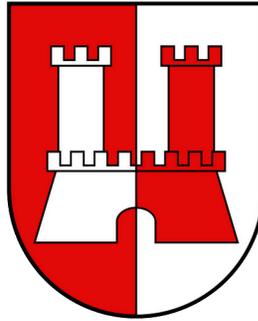


COMUNE DI MORBIO INFERIORE

Regolamento edilizio



Capitolo I - Norme introduttive.....	4
1 Oggetto e campo d'applicazione.....	4
2 Base legale.....	4
3 Obiettivi.....	4
4 Componenti.....	4
5 Regolamento edilizio.....	5
Capitolo II - Norme edificatorie generali.....	6
6 Definizioni.....	6
7 Linee di arretramento e di costruzione (allineamento).....	10
8 Distanze minime.....	10
9 Altezze.....	13
10 Costruzioni accessorie.....	14
11 Costruzioni sotterranee.....	14
12 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva.....	14
13 Opere di cinta.....	15
14 Obbligo di manutenzione.....	16
15 Tinteggi.....	16
16 Art. 16 Edifici in pendio articolati sulla verticale.....	17
17 Area di svago.....	17
Capitolo III - Norme particolari - Sezione 1 Piano delle zone.....	19
18 Elementi del piano delle zone.....	19
19 Zona residenziale R2.....	19
20 Zona residenziale R3.....	20
21 Zona residenziale R4.....	20
22 Zona residenziale R6.....	21
23 Zona del nucleo di Fontanella (ZN)	21
24 Zona artigianale AR.....	24
25 Zona artigianale-commerciale AR-CO.....	24
26 Piani particolareggiati.....	25
27 Piani di quartiere	25
28 Zona per scopi pubblici	27
29 Zona degli spazi liberi.....	29
30 Zona esposta a pericolo di alluvionamento (alluvionamento, flussi di detrito, erosione).....	30
31 Zona esposta a pericolo di movimenti di versante (processi di crollo, scivolamenti, fenomeni complessi)	31
32 Zona di pericolo indicativa.....	32

33 Zona agricola estensiva.....	32
34 Zona forestale.....	33
35 Zona di protezione della natura.....	33
36 Zona di protezione delle acque di superficie.....	34
37 Protezione.....	34
38 Tratte panoramiche.....	36
39 Fasce alberate.....	36
40 Beni culturali protetti	37
41 Perimetri di rispetto.....	38
42 Contributo finanziario alla conservazione.....	38
43 Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici	38
44 Zona senza destinazione specifica.....	39
45 Esercizio della prostituzione.....	39
46 Zona di protezione delle acque sotterranee.....	40
Sezione 2 Piano dell'urbanizzazione e posteggi privati.....	41
47 Elementi.....	41
48 Strade.....	41
49 Percorsi pedonali e ciclabili.....	42
50 Posteggi pubblici.....	42
51 Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi.....	42
52 Edifici non destinati all'abitazione.....	43
53 Edifici destinati all'abitazione.....	43
54 Deroghe e contributi sostitutivi.....	43
55 Accessi	44
Capitolo IV - Norme finali.....	45
56 Deroghe.....	45
57 Entrata in vigore.....	45
Allegati.....	46
Misura della lunghezza della facciata.....	47

Capitolo I - Norme introduttive

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.

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.

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.

4 Componenti

1. Il PR si compone dei seguenti documenti vincolanti:
 - a) piano delle zone
 - b) piano dell'urbanizzazione
 - c) programma d'urbanizzazione
 - 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)

5 Regolamento edilizio

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

Capitolo II - Norme edificatorie generali

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.
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, torrini 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).

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.

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.

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 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.

Vedi allegati

Misura della lunghezza della facciata

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.

8 Distanze minime

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.

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.

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 13.11.1984 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.

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 linee , 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).

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).

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.

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.

3. Per la formazione sui tetti piani di giardini accessibili è concesso un supplemento di altezza di 60 cm.

4. Per i corpi tecnici può essere concesso un supplemento d'altezza:

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 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:

- 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.

11 Costruzioni sotterranee

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.

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 costruttive, 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.

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.

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. 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.

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.

13 Opere di cinta

1. Le seguenti disposizioni riguardano le opere di cinta poste a confine di proprietà. 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.

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. 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).

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.

15 Tinte

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.

16 Art. 16 Edifici in pendio articolati sulla verticale

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.

17 Area di svago

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.

Capitolo III - Norme particolari - Sezione 1 Piano delle zone

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 scala 1:2'000
 - PZ2 scala 1:2'000

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:
 - indice di sfruttamento massimo: 0.4
 - indice di occupazione massimo: 30%
 - altezza massima alla gronda: 7.5m + abbuono di 1.00 m per terreni con pendenza superiore al 50%
 - distanza minima da confine: 3.0m
 - area verde minima: 50%
 - pendenza massima del tetto 40%
 - b) Valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari:
 - comparto DP1: 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. ;
 - comparto DP2: 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. . 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.

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:
 - 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 biotopo .
 - 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.

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:
 - 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.

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:
- 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.

23 Zona del nucleo di Fontanella (ZN)

- 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.

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 migliori intese a rafforzarne il carattere unitario.

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

- 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
- 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 confine

Nel 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.

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:

- indice di edificabilità massimo 4.0 m³/m²
- 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 applica 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.

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:

- 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.

26 Piani particolareggiati

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

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:
 - 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.

4. Piano di quartiere PQ1 località Mura

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 Pianca

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 Campo

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,
- 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.

28 Zona per scopi pubblici

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.

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.

29 Zona degli spazi liberi

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.

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.

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.

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

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.

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.

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:

ZPN1 Monte Generoso

ZPN2 Valle di Spinee

ZPN3 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.

36 Zona di protezione delle acque di superficie

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.

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 chiroteri

- i rifugi dei chiroteri 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 privati

- 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.

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.

39 Fasce alberate

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.

40 Beni culturali protetti

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.

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 e l'oratorio di S. Rocco	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).

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).

43 Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici

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.

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.

45 Esercizio della prostituzione

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.

46 Zona di protezione delle acque sotterranee

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

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

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.

49 Percorsi pedonali e ciclabili

1. Il piano dell'urbanizzazione fissa:

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

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:

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

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.).

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.

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:

Utilizzazione	Fabbisogno per residenti o impiegati
Fabbisogno per ospiti o clienti	

case monofamiliari	1 P / 80 m ² SUL e frazione, minimo 2 P per casa
--------------------	---

-

case plurifamiliari e appartamenti	1 P / 80 m ² SUL e frazione per appartamento, min. 3 P / edificio + 10% per edifici con 4
------------------------------------	--

o più appartamenti

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

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.

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 m 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.

Capitolo IV - Norme finali

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.

57 Entrata in vigore

Il presente regolamento edilizio, adottato dal Consiglio comunale il 15 giugno 2020, entra in vigore con la sua approvazione da parte del Consiglio di Stato.

Allegati

Misura della lunghezza della facciata

