



Comune di **MORBIO INFERIORE**

Aprile 2014

**DOCUMENTO CONFORME
ALLA DECISIONE DEL CONSIGLIO DI STATO
n. 1366 del 18.03.2014**

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
SST – Ufficio della pianificazione locale

Norme di attuazione (art. 29 LALPT)

INDICE

I.	DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE	4
	ART. 1 BASE LEGALE E CAMPO D'APPLICAZIONE	4
	ART. 2 SCOPO, EFFETTO	4
	ART. 3 COMPONENTI	5
II.	PRESCRIZIONI GENERALI	6
	ART. 4 CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ DI UN FONDO	6
	ART. 5 INSERIMENTO NEL PAESAGGIO	6
	ART. 6 SISTEMAZIONE DEL TERRENO.....	6
	ART. 7 OPERE DI CINTA	7
	ART. 8 DEFINIZIONI	7
	ART. 9 DISTANZE DA CONFINE; SUPPLEMENTO; TRA EDIFICI; ECCEZIONI; DAL BOSCO; VERSO L'AREA PUBBLICA	8
	ART. 10 CONTIGUITÀ ED EDIFICAZIONE A CONFINE	9
	ART. 11 DEROGHE ALLE DISTANZE PER RISANAMENTO ENERGETICO	9
	ART. 12 MODO DI MISURARE L'ALTEZZA DEGLI EDIFICI	9
	ART. 13 ALTEZZA DEI CORPI TECNICI	10
	ART. 14 COSTRUZIONI ACCESSORIE.....	10
	ART. 15 AREA DI SVAGO.....	10
	ART. 16 AREE VERDI	11
	ART. 17 PIANI DI QUARTIERE OBBLIGATORI	11
	ART. 18 ESERCIZIO DELLA PROSTITUZIONE.....	12
III.	PRESCRIZIONI PARTICOLARI	13
A.	PIANO DEL PAESAGGIO	13
	ART. 19 AREA FORESTALE.....	13
	ART. 21 ZONA AGRICOLA.....	13
	ART. 22 ZONE SOGGETTE AI PERICOLI NATURALI.....	14
	ART. 23 ACQUE DI SUPERFICIE E DEL SOTTOSUOLO	14
	ART. 24 ZONE DI PROTEZIONE DELLA NATURA	15

ART. 25	PARCHI PRIVATI.....	16
ART. 26	ELEMENTI NATURALI PROTETTI.....	16
ART. 27	AREA DI RIPRISTINO DEL BIOTOPO	17
ART. 28	BENI CULTURALI.....	17
ART. 30	ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	19
ART. 31	BENI ARCHEOLOGICI.....	19
ART. 32	TRATTE PANORAMICHE.....	19
B.	PIANO DELLE ZONE	20
ART. 34	ZONE EDIFICABILI	20
ART. 35	ZONA DEL NUCLEO STORICO DI FONTANELLA (NS).....	20
ART. 36	ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA (R2)	22
ART. 37	ZONA RESIDENZIALE SEMI-ESTENSIVA (R3).....	23
ART. 38	ZONA RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA (R4).....	23
ART. 39	ZONA ARTIGIANALE AR.....	24
ART. 40	ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE (AR-CO).....	24
ART. 41	ZONE CON ESCLUSIONE DELL'EDIFICAZIONE.....	25
ART. 42	GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE	25
C.	PIANO DEL TRAFFICO	26
ART. 43	ELEMENTI DEL PIANO DEL TRAFFICO	26
ART. 44	STRADE.....	26
ART. 45	PERCORSI PEDONALI E CICLOPISTE	27
ART. 46	POSTEGGI PUBBLICI	27
ART. 47	LINEE DI ARRETRAMENTO E DI COSTRUZIONE	28
ART. 48	ALBERATURE	28
ART. 49	STRADE PRIVATE.....	28
ART. 50	ACCESSI PRIVATI.....	29
ART. 51	AUTORIMESSE E POSTEGGI PRIVATI.....	30
D	PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO	31

ART. 52	DEFINIZIONE	31
ART. 53	ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO (COMUNE)	31
ART. 54	ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (ALTRI ENTI)	32
ART. 55	COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO (COMUNE)	33
ART. 56	COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO (ALTRI ENTI)	34
E.	PIANI DEI SERVIZI PUBBLICI.....	35
ART. 57	DEFINIZIONE	35
IV.	DISPOSIZIONI VARIE E FINALI	36
ART. 58	DOMANDA DI COSTRUZIONE E PROGETTI.....	36
ART. 59	DEROGHE.....	36
V.	ESTRATTO NORME PR84	37
A.	PIANO DEL PAESAGGIO.....	37
ART. 16	ZONA FORESTALE	37
ART. 18	ZONA AGRICOLA	37
ART. 21	POZZO DI CAPTAZIONE.....	37
B.	PIANO DELLE ZONE	38
ART. 26BIS	ZONE ESPOSTE AI RUMORI	38
ART. 30	ZONA RESIDENZIALE A CARATTERE INTENSIVO RC6	38
ART. 32	ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA R4	38
ART. 33	ZONA RESIDENZIALE SEMI INTENSIVA R3	39
ART. 34BIS	ZONA RESIDENZIALE COMMERCIALE RC.....	40
ART. 36	ZONA ARTIGIANALE COMMERCIALE ARC	40
C.	PIANO DEL TRAFFICO	43
ART. 37	STRADE, PIAZZE DI GIRO E POSTEGGI PUBBLICI	43
ART. 39	PERCORSI PEDONALI.....	43
D.	PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO ..	44
ART. 42	ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO (AP-EP)	44

I. DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

ART. 1 BASE LEGALE E CAMPO D'APPLICAZIONE

1. La base legale del piano regolatore è costituita in particolare dalle legislazioni federali e cantonali sulla pianificazione del territorio e di protezione dell'ambiente.
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili le disposizioni delle legislazioni cantonali in materia e segnatamente la *Legge sullo sviluppo territoriale (Lst)*, il *Regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale (RLst)*, la *Legge edilizia cantonale (LE)* ed il *Regolamento d'applicazione della legge edilizia cantonale (RLE)*, nonché altre legislazioni federali e cantonali ed in particolare quelle sulla protezione della natura e del paesaggio, dei beni culturali, delle foreste e delle acque.
3. Il campo d'applicazione delle presenti normative è tutto il territorio giurisdizionale del Comune.
Sono riservate le disposizioni speciali del *Piano regolatore particolareggiato* dei nuclei di Morbio e di Ligrignano e del *Piano di utilizzazione cantonale del Parco delle gole del Breggia* (PUC).

ART. 2 SCOPO, EFFETTO

1. Gli scopi principali del piano regolatore sono:
 - a) l'organizzazione razionale del territorio e la disciplina dell'attività edilizia
 - b) la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze d'interesse pubblico nel campo delle costruzioni
 - c) un'opportuna organizzazione degli interventi pubblici
 - d) il disciplinamento degli interventi inerenti all'utilizzazione ed alla protezione del paesaggio, delle bellezze naturali, dei beni culturali e dell'ambiente
 - e) la promozione qualitativa di insediamenti residenziali, commerciali ed artigianali.
2. Il piano regolatore crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.

ART. 3 COMPONENTI

Il piano regolatore comprende:

1. i piani di carattere vincolante
 - a) il piano del paesaggio 1:2'000 N. 1
 - b) il piano delle zone 1:2'000 N. 2
 - c) il piano del traffico 1:2'000 N. 3
 - d) il piano delle attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico 1:2'000 N. 4
2. i piani di carattere indicativo
 - a) il piano dei servizi pubblici: acquedotto 1:2'000 N. 5
 - b) il piano dei servizi pubblici: canalizzazioni 1:2'000 N. 6
 - c) il piano del compendio dello stato d'urbanizzazione 1:2'000 N. 7
 - d) la tavola complementare al piano del traffico vincolante 1:2'000 N. 3A
3. le norme d'attuazione di carattere vincolante
4. il rapporto di pianificazione di carattere indicativo
5. il programma di realizzazione di carattere indicativo.

II. PRESCRIZIONI GENERALI

ART. 4 CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ DI UN FONDO

Un fondo è edificabile se sussistono le premesse di fatto e di diritto seguenti:

1. se è situato in una zona dichiarata edificabile secondo il piano regolatore
2. se è urbanizzato ai sensi della legislazione federale sulla pianificazione del territorio.

ART. 5 INSERIMENTO NEL PAESAGGIO

1. Gli edifici e gli impianti devono essere inseriti in modo opportuno nel paesaggio.
2. Per inserimento nel paesaggio si intende una composizione architettonica ed urbanistica che tenga conto sia di una lettura morfologica del sito sia delle relazioni del progetto con gli spazi di contorno.
3. I siti ed i paesaggi pittoreschi, nonché i punti di vista protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano in scala 1:10'000 stabilito dal Consiglio di Stato.

Le costruzioni, le ricostruzioni ed ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e da salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale.

ART. 6 SISTEMAZIONE DEL TERRENO

1. La sistemazione del terreno è intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale dello stesso ed è parte integrante del progetto oggetto della domanda di licenza edilizia.
2. La sistemazione del terreno può essere ottenuta con la formazione di muri di sostegno o di terrapieni di un'altezza non superiore a 1.50 m.
In casi eccezionali, per necessità tecniche o costruttive il Municipio può concedere una deroga all'altezza soprammenzionata fino ad un'altezza massima di 2.00 m.
In tal caso, la misura eccedente i m 1.50 è conteggiata nell'altezza del fabbricato.
3. Possono essere imposte le misure necessarie al fine di un corretto inserimento nel paesaggio, in particolare per ciò che concerne le modifiche del terreno naturale, il colmataggio d'avvallamenti, depressioni, piantagioni per mascheramento, ecc. E' riservato l'esame di competenza dell'Autorità cantonale.

ART. 7 OPERE DI CINTA

1. Sia verso la proprietà pubblica che la proprietà privata le opere di cinta formate da elementi pieni non devono superare l'altezza massima di 1.00 m e possono essere sormontate da rete metallica, cancellate, parapetti o siepi fino ad un'altezza massima complessiva di 2.00 m.
Verso la proprietà pubblica l'altezza è misurata dalla quota dell'area pubblica a contatto con il fondo oggetto della domanda di licenza edilizia.
2. Le opere di sostegno (muri e terrapieni) possono essere sormontate da rete metallica, cancellate, parapetti e siepi per al massimo 1.00 m d'altezza. L'altezza complessiva delle opere (di sostegno e di cinta) non può superare i 2 m.
3. Per quanto concerne le opere di cinta lungo le strade si stabilisce quanto segue:
 - a) le cinte definitive sono ammesse solo lungo la linea d'esproprio
 - b) sul confine del fondo oltre la linea d'esproprio verso strade sono ammesse cinte di carattere provvisorio o siepi a titolo precario. Non derivano oneri al Comune al momento dell'esecuzione dell'opera stradale.
4. Lungo le strade designate come tratte panoramiche le opere di cinta possono raggiungere l'altezza massima di 1.00 m.
5. Al fine di salvaguardare la visuale per il traffico, il Municipio ha la facoltà di imporre le misure opportune limitando in particolare le altezze delle opere di cinta e stabilendo degli arretramenti particolari.

ART. 8 DEFINIZIONI

1. Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (IS), della superficie utile lorda (SUL), della superficie edificabile del fondo (SEF), della superficie edificata (SE), delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla o di altre analoghe norme edificatorie generali valgono le norme della LE, del RLE e della Lst.
2. **Lunghezza della facciata**
La lunghezza della facciata è la misura del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio. Non vengono computati nella lunghezza della facciata le parti rientranti per almeno 4.00 m rispetto al lato del rettangolo che la circonda.
3. **Indice di edificabilità**
L'indice di edificabilità (IE) è il rapporto fra il volume fuori terra della costruzione calcolato secondo le norme SIA 416 e la superficie edificabile del fondo (SEF).

ART. 9 DISTANZE DA CONFINE; SUPPLEMENTO; TRA EDIFICI; ECCEZIONI; DAL BOSCO; VERSO L'AREA PUBBLICA

1. La distanza degli edifici verso i confini privati è stabilita nelle singole disposizioni di zona.
2. Per edifici con facciate di una lunghezza superiore ai 16.00 m, le distanze dai confini devono essere aumentate di 0.30 m ogni metro di maggior lunghezza fino a che sia raggiunta una misura complessiva pari a 2/3 dell'altezza dell'edificio.
Per edifici con facciate di una lunghezza superiore a 30.00 m vale quale distanza minima da confine la misura uguale all'altezza del fabbricato.
3. Le distanze tra edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine. Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale.
4. Per nuove costruzioni verso edifici esistenti sorti prima dell'approvazione del PR e situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prescritta, è applicabile la sola distanza da confine prevista dalle presenti norme ritenuta in ogni caso una distanza minima di 6.00 m fra edifici.
Nel caso particolare di sopraelevazioni di un piano di edifici esistenti sorti prima dell'entrata in vigore del PR, possono essere mantenute le distanze da confine e tra edifici esistenti alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR.
5. Il Municipio può derogare alle distanze da confine con il consenso del proprietario del fondo contiguo che assume la maggior distanza in modo da garantire quella fra edifici.
L'accordo del confinante si ritiene definitivo qualora abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.
6. Tutte le costruzioni devono distare 10 m dal limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile. In casi eccezionali, e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe alla distanza dal bosco. In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno 6 m.
In caso di riattamento o trasformazione di edifici esistenti posti a distanze inferiori tali distanze possono essere mantenute.
7. Le distanze delle costruzioni verso l'area pubblica (piazze, strade, percorsi pedonali) sono stabilite dalle linee di arretramento e di costruzione segnalate nel piano del traffico. Per il nucleo valgono le prescrizioni dell'art. 35.
Le distanze minime dai corsi d'acqua sono stabilite in base alle Disposizioni transitorie della modifica del 4 maggio 2011 dell'OPAc; in casi eccezionali, e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe.
Le distanze verso aree pubbliche (attrezzature e costruzioni di interesse pubblico) devono essere uguali a quelle verso i fondi privati previste nelle disposizioni delle zone contigue. Nel caso di zone contigue diverse sarà applicata la distanza più elevata prevista dalle singole zone.

ART. 10 CONTIGUITÀ ED EDIFICAZIONE A CONFINE

1. La contiguità è ammessa in tutte le zone insediative
2. L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire in contiguità o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici.
L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.
Per il calcolo delle distanze da confine viene presa in considerazione la lunghezza complessiva degli edifici contigui.
3. Per casi particolari, dettati da esigenze di carattere urbanistico ed architettonico, il Municipio può imporre l'obbligo della contiguità.

ART. 11 DEROGHE ALLE DISTANZE PER RISANAMENTO ENERGETICO

1. Sono riservate le disposizioni previste dalla legislazione cantonale.

ART. 12 MODO DI MISURARE L'ALTEZZA DEGLI EDIFICI

1. L'altezza di un edificio è misurata dal terreno sistemato al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.
2. Nel caso della costruzione di corpi attici l'altezza dell'edificio deve essere misurata dal filo superiore del cornicione di gronda dell'attico.
3. 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.
4. 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 pari al massimo alla metà della lunghezza della relativa facciata.

ART. 13 ALTEZZA DEI CORPI TECNICI

1. Per corpi tecnici si intendono quei corpi sporgenti oltre la copertura degli edifici.
Sono considerati tali i vani per scale d'accesso al tetto, torrini per ascensori, collettori solari, uscite di sicurezza ed altri corpi sporgenti.
Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti compatibili con le esigenze di funzionalità.
2. Per tali corpi è stabilita un'altezza massima di 2.00 m.
3. Il Municipio può limitare l'altezza dei corpi tecnici per motivi estetici ed ambientali.

ART. 14 COSTRUZIONI ACCESSORIE

1. Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale che:
 - a) non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale
 - b) non siano alte più di 3 m alla gronda e non superino la lunghezza pari al 30% del lato delle particelle su cui sorgono.
2. Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine se senza aperture o ad una distanza di almeno 1.5 m se con aperture. Esse devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:
 - a) 3 m da edifici esistenti senza aperture
 - b) 4 m da edifici esistenti con aperture.
3. Le costruzioni accessorie devono rispettare le linee di arretramento o di costruzione verso l'area pubblica.
4. Le piscine interrato non coperte devono rispettare le medesime distanze come per gli edifici accessori con aperture.

ART. 15 AREA DI SVAGO

1. Per le abitazioni con più di quattro appartamenti deve essere realizzata in zona molto soleggiata e discosta dal traffico, un'area di svago attrezzata di forma regolare in particolare per il gioco dei bambini. La superficie di tale area deve essere almeno pari al 20% della superficie utile lorda utilizzata per la residenza.
2. E' ammessa la formazione di aree di svago comuni tra proprietà contigue, a condizione che dette aree siano fruibili da parte degli interessati.
3. Deroche o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo in casi eccezionali quando la creazione di aree di svago nelle misure fissate dovesse risultare tecnicamente 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,

ART. 16 AREE VERDI

1. Nelle zone destinate agli insediamenti è obbligatoria la formazione di aree verdi non pavimentate in particolare non adibite a posteggio.
2. Le piscine aperte non sporgenti dal terreno possono essere conteggiate nella superficie a verde.
3. Le superfici minime delle aree verdi sono stabilite nelle singole disposizioni di zona.

ART. 17 PIANI DI QUARTIERE OBBLIGATORI

1. Allo scopo di favorire complessi edilizi urbanisticamente validi attraverso l'elaborazione di piani di quartiere, il Comune, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, può accordare condizioni speciali:
 - a) deroghe alla distanza minima tra edifici all'interno dell'area oggetto di piano di quartiere
 - b) deroghe alle altezze degli edifici fino ad un massimo di 1.50 m in più rispetto a quanto stabilito dalle singole disposizioni di zona
 - c) abbuono di 0.1 all'indice di sfruttamento
2. Per l'ottenimento delle suddette facilitazioni devono essere rispettate le seguenti condizioni:
 - a) l'edificazione è da progettare in modo unitario.
Essa deve essere ben composta planimetricamente e volumetricamente, tanto nel suo insieme, quanto nel dettaglio e deve costituire un insieme armonico adeguatamente inserito nel paesaggio
 - b) l'edificazione può essere realizzata a tappe. Le stesse devono essere definite nell'ambito del rilascio della licenza edilizia.
 - c) i posteggi devono essere organizzati in modo funzionale: a livello per i visitatori ed i fornitori, sotterranei per i residenti

- d) il traffico pedonale deve essere separato da quello veicolare
 - e) deve essere definito in maniera particolareggiata l'arredo urbano (aree verdi, zone di svago, pavimentazioni, vegetazione, alberature, percorsi pedonali, ecc.).
3. Il Municipio può richiedere eventuali completamenti degli atti e la messa a disposizione di modelli in scala.
 4. Il calcolo dell'indice di sfruttamento è eseguito sul complesso dei sedimi.

ART. 18 ESERCIZIO DELLA PROSTITUZIONE

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.

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.

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.

III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO

(Piano n. 1 – Scala 1:2'000)

ART. 19 AREA FORESTALE

1. L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.
2. Essa è inserita nel piano regolatore a titolo indicativo ad eccezione del limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile che è indicato nel piano delle zone con un tratto di colore verde.
3. In caso di dissodamento o nel caso in cui non sia più riconosciuto il carattere forestale di un'area all'interno del comprensorio edificabile, la stessa è attribuita tramite procedura pianificatoria coordinata alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato promosso.
4. L'attribuzione ad una zona edificabile di aree forestali esterne o marginali al territorio edificabile è soggetta a variante di Piano regolatore.

ART. 21 ZONA AGRICOLA

1. Sul piano sono indicate le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC) ed i terreni che, nell'interesse generale, devono essere destinati all'uso agricolo.
2. Gli interventi all'interno della zona agricola sono regolati dalla legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio.
3. Alla zona agricola è attribuito il grado di sensibilità III al rumore.

ART. 22 ZONE SOGGETTE AI PERICOLI NATURALI

1. Sul territorio comunale sono indicate le seguenti zone soggette ai pericoli naturali:
 - a) zona rossa con pericolo elevato di instabilità, faglie nel terreno, crolli e caduta sassi
 - b) zona blu (fascia di arretramento) con pericolo di faglie nel terreno
 - c) zona indicativa di scivolamento superficiale
 - d) zone indicative di pericolo di alluvionamento e flusso di detrito
2. Nella zona rossa con pericolo elevato valgono le seguenti disposizioni:
 - a) divieto di qualsiasi attività edilizia, di aggiunta di carichi e di infiltrazioni di acqua nel terreno
 - b) divieto di cambi di destinazione in abitazioni primarie o secondarie
 - c) ammissibilità di lavori di ordinaria manutenzione degli stabili esistenti
 - d) monitoraggio dei movimenti di versante
3. Nella zona blu (fascia di arretramento) valgono le seguenti disposizioni:
 - a) divieto di nuove edificazioni primarie e di infiltrazioni di acqua nel terreno
 - b) ammissibilità di nuove costruzioni accessorie non abitative e lavori di ordinaria manutenzione degli stabili esistenti
 - c) 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.
4. Nella zona indicativa di scivolamento superficiale qualsiasi intervento edilizio è subordinato alla presentazione di una perizia geotecnica per l'analisi della stabilità del terreno in funzione del progetto edilizio.
5. Nelle zone indicative di pericolo di alluvionamento e flusso di detrito ogni intervento edilizio è vincolato al preavviso della competente Autorità cantonale (Ufficio dei corsi d'acqua), la quale può, all'occorrenza, chiedere la presentazione di una perizia tecnica atta a definire in dettaglio l'entità del pericolo e ad indicare le eventuali misure di protezione necessarie.

ART. 23 ACQUE DI SUPERFICIE E DEL SOTTOSUOLO

1. Sul piano sono indicati i principali corsi d'acqua e segnatamente il fiume Breggia ed i riali Lischée, Camparino, Cognano, Fontanelle, Spinée e Margaiana.
I corsi d'acqua allo stato naturale sono, insieme alle loro rive, ambienti protetti.
Qualsiasi intervento che possa alterare le funzioni ecologiche, la situazione idrologica o ambientale in genere è soggetto ad autorizzazione da parte dell'Autorità cantonale competente.
2. Tutte le costruzioni e gli impianti, compatibilmente con la destinazione di zona, così come le sistemazioni del terreno, i muri di cinta e di sostegno, devono rispettare la

distanza minima dai corsi d'acqua stabilita in base alle Disposizioni transitorie della modifica del 4 maggio 2011 dell'OPAc; in casi eccezionali, e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe.

3. Per le zone di protezione SI, SII ed SIII e per il settore di protezione Au valgono le disposizioni della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAc), dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc) e delle Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee (UFAM 2004).

Gli interventi nelle zone di protezione del pozzo di Ponte Polenta devono rispettare i disposti del relativo Regolamento comunale.

ART. 24 ZONE DI PROTEZIONE DELLA NATURA

1. Sul piano sono indicate le seguenti zone di protezione della natura:
 - ZPN1 Monte Generoso
 - ZPN2 Valle di Spinée
 - ZPN3 Mercole
2. Queste aree sono integralmente protette ai sensi della Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio, della Legge cantonale sulla protezione della natura e del relativo Regolamento.
3. Sono vietati i seguenti interventi:
 - modifiche della morfologia del terreno
 - sfruttamento intensivo dei terreni adatti all'uso agricolo; sono ammesse attività agricole di tipo estensivo
 - introduzione di specie esotiche
 - 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 bio-diversità come muri, recinzioni, scavi, incanalamenti e correzioni dei corsi d'acqua, immissioni di acque di scarico, posa di antenne della telefonia mobile.
4. Sono ammessi tutti gli interventi e le attività atti a mantenere e promuovere ambienti diversificati e ben strutturati e che hanno lo scopo di salvaguardare e favorire la presenza di specie animali e vegetali protette.
I lavori di gestione e manutenzione devono essere coordinati con l'Ufficio della natura e del paesaggio e l'Ufficio forestale cantonale.
5. Nella ZPN2 devono essere ripristinate le rive degli stagni artificiali presso il centro scolastico.

ART. 25 PARCHI PRIVATI

1. Sul piano del paesaggio sono segnalati due parchi privati per i quali valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) l'andamento del terreno non può essere modificato
 - b) manufatti di sistemazione originali (come muri di sostegno in pietra) devono essere mantenuti
 - c) 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
 - d) 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
 - e) non sono ammesse costruzioni accessorie né piscine coperte o scoperte ma solo manufatti d'arredo leggeri ed amovibili.

ART. 26 ELEMENTI NATURALI PROTETTI

1. Sul piano sono indicati i seguenti elementi naturali protetti:
 - siepi e boschetti
 - prati secchi
 - muri in pietra a secco o con leganti
 - alberature di pregio
 - rifugi dei chiroterri
2. Questi elementi sono integralmente protetti ai sensi della Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio, della Legge cantonale sulla protezione della natura e del relativo Regolamento.
3. In particolare valgono le seguenti disposizioni:
 - a) 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) i prati secchi possono essere sfalciati una sola volta all'anno (dopo il 15 giugno) e non possono essere concimati
 - c) i muri in pietra a secco o con leganti devono essere salvaguardati; se sono pericolanti devono essere ripristinati con tecnica tradizionale

- d) le alberature 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
 - e) la specie, la dimensione e la posizione esatta delle alberature di progetto sono stabilite dall'Autorità comunale in base a un progetto di dettaglio. Le alberature di progetto previste su suolo privato sono realizzate e mantenute a spese del Comune
 - f) 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.
4. I lavori di gestione e manutenzione degli elementi naturali protetti devono essere coordinati con le Autorità cantonali competenti e segnatamente con l'Ufficio della natura e del paesaggio.

ART. 27 AREA DI RIPRISTINO DEL BIOTOPO

1. Quest'area è destinata al ripristino del biotopo in località Pianca.
2. 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.
3. 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.
4. Il ripristino e la conservazione del biotopo sono a carico dei proprietari dei terreni interessati.

ART. 28 BENI CULTURALI

1. Istituzione della protezione:
 - a) Sono considerati beni culturali di interesse cantonale ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:
 - Chiesa di S. Giorgio, fmn 509
 - Sarcofago medievale, fmn 509
 - Sarcofago medievale, fmn 509
 - Scuole Medie, fmn 662
 - b) Sono considerati beni culturali di interesse locale:
 - Cappella di S. Lucia, fmn 1465
 - Cappella di Mura, fmn 779
 - Lavatoio di Serfontana, fmn 710
 - Lavatoio di Funtì, fmn 358

- Villa in Via Vela, fmn 824
 - Villa in Via Vela, fmn 829
 - Villa in Via Vela, fmn 812
 - Villa in Via Vela, fmn 703
 - Villa in Via Vela, fmn 782
 - Villa in Via Maderno, fmn 774
 - Casa unifamiliare in Via Borromini, fmn 799
 - Casa unifamiliare in Via Vela, fmn 966
 - Antica fontana in Via ai Praa, fmn 346
 - c)** A tutela dei seguenti beni culturali d'interesse cantonale è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali:
 - Chiesa di S. Giorgio
 - Scuole Medie
 - d)** Gli altri beni culturali d'interesse cantonale e locale sono segnalati nel PRP dei nuclei storici di Morbio e Ligrignano e nel PUC-PB.
- 2.** Effetti della protezione
- a)** Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.
 - b)** Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene culturale. Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nel perimetro di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.
 - c)** Per il resto sono applicabili i disposti della LBC.
- 3.** Contributo finanziario alla conservazione
- a)** Il Comune può partecipare ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento, del rispettivo piano di finanziamento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.
 - b)** Il Comune partecipa inoltre ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse cantonale, salvo che non vi provvedano altri enti locali.
 - c)** Si applicano per analogia gli artt. 9 ss. della LBC.

ART. 30 ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1. Le zone di interesse archeologico, denominate “località Monterico”, “località Mura”, “località Bàsora-Dosso” e “località Mesana”, sono protette dalla Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39).
2. Nell'eventualità di una domanda di costruzione inclusa nelle zone di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione *Zona di interesse archeologico*.
3. L'inizio dei lavori deve essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

ART. 31 BENI ARCHEOLOGICI

1. I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio comunale sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali.
2. Chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali.
3. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi.
4. Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali.

ART. 32 TRATTE PANORAMICHE

1. 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.
2. Le opere di cinta, il colmo dei tetti a falde, il filo superiore del cornicione di gronda dei tetti piani lungo le tratte stradali segnalate sul piano come tratte panoramiche non possono superare l'altezza di 1.00 m.

B. PIANO DELLE ZONE

(Piano n. 2 – Scala 1:2'000)

ART. 34 ZONE EDIFICABILI

1. Le zone edificabili stabilite dal piano regolatore sono:
 - a) la zona del nucleo storico di Fontanella NS
 - b) la zona residenziale estensiva R2
 - c) la zona residenziale semi-estensiva R3
 - d) la zona residenziale semi-intensiva R4
 - e) la zona artigianale AR
 - f) la zona artigianale-commerciale AR-CO

ART. 35 ZONA DEL NUCLEO STORICO DI FONTANELLA (NS)

1. Comprende l'area del nucleo storico di Fontanella segnalato sul piano con colore marrone.
2. La zona è destinata in primo luogo alla residenza. Sono ammesse pure attività lavorative non moleste compatibili con la residenza.
3. Sono ammesse le seguenti modalità di intervento nel rispetto dei valori architettonici ed urbanistici tradizionali:
 - 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
4. Valgono le seguenti distanze minime:
 - a) verso un fondo aperto a confine se senza aperture
a 1.5 m se con aperture
 - b) verso un edificio senza aperture in contiguità se l'edificio è a confine
a 3 m se l'edificio non è a confine
 - c) verso un edificio con aperture a 4 m
 - d) verso l'area pubblica a confine
 - e) verso altre zone di PR a 1.5 m da confine

Per casi eccezionali ed 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.

5. 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) 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.
- 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.
6. Antenne paraboliche sono ammesse solo sui tetti, con diametro massimo di circa 0.90 m e colore come quello della copertura del tetto.
7. E' vietata la posa di impianti di climatizzazione ed aerazione sporgenti sulle facciate.
8. 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.
9. 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.

10. 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.
11. Alla zona del nucleo storico è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

ART. 36 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA (R2)

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore rosa.
2. La zona è destinata in primo luogo alla residenza. Sono ammesse pure attività lavorative non moleste compatibili con la residenza.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 - a) indice di sfruttamento 0.4
 - b) altezza massima 7.5 m
con abbuono di 1.00 m per terreni con pendenza superiore al 50%
 - c) distanza minima da confine 3.0 m
 - d) distanza minima tra fabbricati 6.0 m
 - e) area verde minima 50% della superficie edificabile
 - f) indice di occupazione massimo 30%
 - g) pendenza massima del tetto 40%
4. Nell'area tratteggiata sotto il nucleo di Morbio (località Vigna Campo) 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 m s.l.m.
5. Sui mappali 1892 e 1893 e 2030 le acque meteoriche devono confluire nella canalizzazione che alimenta il vicino biotopo.
6. Sul mappale 1723 è istituito l'obbligo di un piano di quartiere (PQ4)
Oltre ai disposti dell'art. 17 devono essere rispettate le seguenti prescrizioni :
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.
7. Alla zona R2 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

ART. 37 ZONA RESIDENZIALE SEMI-ESTENSIVA (R3)

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore arancione.
2. La zona è destinata in primo luogo alla residenza. Sono ammesse pure attività lavorative non moleste compatibili con la residenza.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 - a) indice di sfruttamento 0.6
 - b) altezza massima 10.5 m
 - c) distanza minima da confine 4.0 m
 - d) distanza minima tra fabbricati 8.0 m
 - e) area verde minima 40% della superficie edificabile
 - f) indice di occupazione massimo 30%
 - g) pendenza massima del tetto 40%
4. Alla zona R3 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.
5. Sul mappale 782 è istituito l'obbligo di un piano di quartiere (PQ1).
Oltre ai disposti dell'art. 17 devono essere rispettate le seguenti prescrizioni :
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
cantionali.

ART. 38 ZONA RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA (R4)

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore rosso chiaro.
2. La zona è destinata in primo luogo alla residenza. Sono ammesse pure attività lavorative non moleste compatibili con la residenza.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 - a) indice di sfruttamento 0.8
 - b) altezza massima 13.5 m
 - c) distanza minima da confine 5.0 m
 - d) distanza minima tra fabbricati 10.0 m
 - e) area verde minima 40% della superficie edificabile
 - f) indice di occupazione massimo 30%
 - g) pendenza massima del tetto 40%
4. Alla zona R4 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.
5. Sul mappale 762 è istituito l'obbligo di un piano di quartiere secondo i disposti dell'art. 17 (PQ2).

ART. 39 ZONA ARTIGIANALE AR

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore azzurro.
2. Le costruzioni devono essere destinate alle attività artigianali. Sono ammessi contenuti residenziali soltanto se giustificati da necessità di custodia e sorveglianza degli stabilimenti.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

a) indice di edificabilità	4m ³ /m ²
b) altezza massima	8.0 m
c) distanza minima da confine	4.0 m
d) distanza minima tra fabbricati	8.0 m
e) area verde minima	30%

L'altezza degli edifici sui mappali 484 e 1708 non dovrà superare la quota stradale di Via Balbio.
4. Non sono ammessi depositi a cielo aperto. Quelli esistenti devono essere soppressi entro un termine stabilito dal Municipio.
5. Alla zona AR1 è attribuito il grado di sensibilità III al rumore.

ART. 40 ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE (AR-CO)

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore viola.
2. Le costruzioni devono essere destinate alle attività artigianali ed ad attività commerciali.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

a) indice di sfruttamento	1.2
b) altezza massima	19.5 m
c) distanza minima da confine	7.0 m
d) distanza minima tra fabbricati	14.0 m
e) area verde minima	30% della superficie edificabile
4. Non sono ammessi depositi a cielo aperto. Quelli esistenti devono essere soppressi entro un termine stabilito dal Municipio.
5. Nella zona AR-CO è ammesso l'esercizio della prostituzione alle condizioni previste dall'articolo 18.
6. Alla zona AR-CO è attribuito il grado di sensibilità III al rumore.

ART. 41 ZONE CON ESCLUSIONE DELL'EDIFICAZIONE

1. Sono segnalate sul piano con un tratteggio dello stesso colore della zona.
2. Queste aree devono, di regola, essere mantenute allo stato naturale e le sistemazioni del terreno devono essere limitate al minimo.
3. All'interno di queste zone è vietata la costruzione di edifici principali. E' inoltre vietata la costruzione di edifici accessori ed impianti sporgenti dal terreno. Sono per contro ammesse le piscine scoperte non sporgenti dal terreno.
4. Le superfici all'interno delle zone con esclusione dell'edificazione sono computabili nel calcolo delle quantità edificatorie.

ART. 42 GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE

1. I gradi di sensibilità al rumore attribuiti al territorio comunale sono indicati nelle disposizioni specifiche di zona.

C. PIANO DEL TRAFFICO

(Piano n. 3 – Scala 1:2'000)

ART. 43 ELEMENTI DEL PIANO DEL TRAFFICO

1. Nel piano del traffico sono indicati gli elementi del sistema viario vincolanti sia per l'Ente pubblico che per il privato. In particolare sono riportati i seguenti elementi vincolanti:

- | | |
|--|--|
| - strade | larghezza complessiva e relativa area di espropriazione |
| - percorsi pedonali e piste ciclabili | larghezza e relativa area di espropriazione |
| - sentieri e diritti di passo pubblici | ubicazione dei vincoli di passo pedonale pubblico su proprietà private |
| - posteggi pubblici | ubicazione e superficie complessiva |
| - linee di arretramento e di costruzione | ubicazione |
| - alberature | ubicazione |

2. Nell'ambito dei progetti definitivi, rispetto alle ubicazioni, ai tracciati ed alle aree dei vincoli indicati sul piano del traffico sono possibili modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

ART. 44 STRADE

Le strade pubbliche si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- | | |
|--------------------------|----------------|
| - strade di collegamento | (rosso chiaro) |
| - strade di raccolta | (arancione) |
| - strade di servizio | (giallo). |

ART. 45 PERCORSI PEDONALI E CICLOPISTE

1. I percorsi pedonali e le ciclopiсте si suddividono, secondo la loro funzione, in:
 - strade pedonali (verde)
 - sentieri e passi pedonali (tratteggio nero)
 - ciclopiсте (azzurro)
2. I tracciati indicati come sentieri e passi pedonali implicano l'istituzione di un diritto di passo pedonale pubblico sulla proprietà privata.
3. Lungo le strade pedonali, i sentieri ed i passi pedonali è ammesso, laddove possibile, anche il transito dei ciclisti. Lungo le ciclopiсте è ammesso, laddove possibile, anche il transito dei pedoni. L'uso più restrittivo può essere regolato con misure di polizia.
4. Sulle strade pedonali sono garantiti gli accessi carrozzabili ai confinanti ed ai servizi essenziali.

ART. 46 POSTEGGI PUBBLICI

1. I posteggi pubblici sono indicati nel piano con il colore giallo.
2. Le aree riservate per i posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti.

P1	Via al Funtì	Posteggio all'aperto	13
P2	Campo di calcio	Posteggio all'aperto	35
P3	Campi da tennis	Posteggio all'aperto	30
P4	Fontanella	Posteggio all'aperto	17
P5	Via Balbio	Posteggio all'aperto	16
P6	Cimitero	Posteggio all'aperto	31
P7	Scuola media	Posteggio all'aperto	21
P8	Scuola media	Posteggio all'aperto	16
P9	Via Carlo Maderno	Posteggio all'aperto	14

ART. 47 LINEE DI ARRETRAMENTO E DI COSTRUZIONE

1. Le linee di arretramento indicate sul piano del traffico fissano il limite fino al quale è possibile costruire.
2. Le linee di costruzione indicate sul piano del traffico stabiliscono l'obbligo di allineamento degli edifici lungo le stesse.
3. Il rispetto delle linee di arretramento e di costruzione è obbligatorio per tutte le costruzioni, principali, accessorie ed interrate. Esse non si applicano agli impianti o agli edifici di piccola entità quali cinte, siepi, accessi o pergole.
Parti di edifici presenti all'interno dello spazio compreso fra il ciglio stradale e le linee di arretramento e di costruzione possono essere mantenute.
4. In casi eccezionali, il Municipio può concedere deroghe all'obbligo dell'arretramento e dell'allineamento. Per le strade cantonali è vincolante il parere dell'Autorità cantonale.

ART. 48 ALBERATURE

1. Nel piano del traffico sono indicate le alberature che fanno parte dell'arredo stradale.
2. La specie, la dimensione e la posizione esatta delle nuove alberature sono stabilite nell'ambito del progetto di dettaglio dell'opera stradale.

ART. 49 STRADE PRIVATE

1. Le strade private non sono segnalate in quanto sono incluse nelle rispettive zone di utilizzazione secondo il piano delle zone.
2. La costruzione di strade private di accesso a uno o più fondi è a carico dei privati ed è soggetta a concessione municipale previa presentazione di piani da cui risulti la situazione planimetrica, il profilo longitudinale, le diverse sezioni ed i raccordi con le strade pubbliche che devono essere limitati al minimo indispensabile. Il Municipio può imporre larghezze minime, arretramenti, piazze di giro o di scambio e modalità di raccordo con la rete viaria pubblica.
3. La costruzione di una strada privata può essere vietata se essa contrasta con gli scopi del PR o se interferisce negativamente con la rete viaria, le attrezzature pubbliche o la suddivisione in zone prevista dal PR.

ART. 50 ACCESSI PRIVATI

1. Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono permettere una buona visibilità e non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione. Per motivi connessi alla sicurezza del traffico il Municipio può imporre l'ubicazione degli stessi.
2. Di regola non sono autorizzati accessi privati diretti su strade cantonali. Deroghe possono essere concesse dall'Autorità cantonale.
3. Sono in particolare stabilite le disposizioni seguenti:
 - a) autorimesse, tettoie, posteggi esterni con accessi direttamente sulla strada con relative opere di delimitazione (cancelli e catene) devono essere ubicati ad una distanza minima di 5 m dal limite esterno del ciglio stradale.
Deroghe alla distanza minima possono essere concesse fino alla linea di arretramento o costruzione lungo le strade di servizio per le autorimesse munite di congegno d'apertura automatica a distanza della porta o nel caso in cui non sia presente una chiusura dell'autorimessa.
Deroghe possono essere concesse fino alla linea di esproprio dell'opera stradale lungo strade di servizio per i posteggi esterni.
 - b) di regola le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%
 - c) 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 di regola avere una pendenza massima del 5%
 - d) 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.
 - e) opere di cinta e di sostegno, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visuale per le manovre d'entrata e uscita dagli accessi privati. Il Municipio ha la facoltà di imporne l'ubicazione e di limitarne l'altezza nel caso in cui la visibilità fosse ostacolata.

ART. 51 AUTORIMESSE E POSTEGGI PRIVATI

1. Il *Regolamento cantonale dei posteggi privati* fa stato per la formazione di posteggi ed autorimesse per nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti importanti o cambiamenti di destinazione per edifici con contenuti industriali, artigianali, amministrativi, commerciali e per altri contenuti particolari (alberghi, ristoranti, stabilimenti per il tempo libero, edifici pubblici, attrezzature sportive, installazioni di trasporto turistiche, ecc.).
2. Per la formazione obbligatoria di posteggi ed autorimesse per nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti importanti o cambiamenti di destinazione per edifici con contenuti residenziali fanno stato le seguenti disposizioni.

<i>Utilizzazione</i>	<i>Fabbisogno per residenti o impiegati</i>	<i>Fabbisogno per ospiti o clienti</i>
case monofamiliari	1 P ogni 80 m2 SUL e frazione, minimo 2 P per casa	-
case plurifamiliari e appartamenti	1 P ogni 80 m2 SUL e frazione per ogni appartamento, minimo 3 P per edificio	+ 10% per edifici con 4 o più appartamenti
case per il personale e per studenti	0.3 P per letto oppure 0.5 P per camera	-
residenze per anziani	0.25 P per camera oppure appartamento	-

3. I posteggi all'aperto di più di 20 posti-auto devono essere arredati mediante alberatura ed essere pavimentati con copertura permeabile secondo le disposizioni dell'Autorità cantonale.
4. Per le zone R3, R4 e AR almeno metà dei posteggi deve essere interrata o inserita nell'edificio principale.
5. Per la zona AR-CO la totalità dei posteggi deve essere interrata o inserita nell'edificio principale.
6. Deroche possono essere concesse dal Municipio quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile o eccessivamente onerosa. Deroche possono essere imposte dal Municipio qualora fosse compromesso il principio di conservazione dei valori storici ed ambientali in particolare della zona del nucleo. In questi casi il Municipio, concedendo la licenza edilizia, impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

D PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO

(Piano n. 4 – Scala 1:2'000)

ART. 52 DEFINIZIONE

Il piano delle attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico (AP/CP) comprende:

- a) attrezzature d'interesse pubblico (Comune)
vincolo a favore del Comune (AP scritta nera su area verde piena)
- b) attrezzature d'interesse pubblico (altri Enti)
vincolo a favore di altri Enti (AP scritta rossa su area verde tratteggiata)
- c) costruzioni d'interesse pubblico (Comune)
vincolo a favore del Comune (CP scritta nera su area rosa)
- d) costruzioni d'interesse pubblico (altri Enti)
vincolo a favore di altri Enti (CP scritta rossa su area rosa tratteggiata).

ART. 53 ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO (COMUNE)

1. Le attrezzature d'interesse pubblico (AP - Comune) sono:

	Destinazione	Stato del vincolo	Mappali	GdS
AP1	Centro sportivo	Esistente	641, 648, 649, 658, 660, 852, 1756	II
AP2	Centro tennistico	Esistente	642	II
AP3	Cimitero	Esistente	510	II
AP4	Parco giochi	Esistente	1052	II
AP5	Parco giochi	Esistente	832	II
AP6	Parco giochi	Esistente	641, 642	II
AP7	Protezione cappella	Nuovo	1295	II

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori

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

E' 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

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

ART. 54 ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (ALTRI ENTI)

1. Le attrezzature d'interesse pubblico (AP - altri Enti) sono:

	Destinazione	Stato del vincolo	Mappali	GdS
AP8	Centro sportivo	Nuovo	657	II

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

ART. 55 COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO (COMUNE)

1. Le costruzioni d'interesse pubblico (CP - Comune) sono:

	Destinazione	Stato del vincolo	Mappali	GdS
CP1	Asilo di Mesana	Esistente	1129	II
CP2	Scuola elementare ed asilo Franscini	Esistente	675, 661	II
CP3	Magazzini comunali	Esistente	665	II

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori

CP1 Asilo di 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 e asilo Franscini

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.

ART. 56 COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO (ALTRI ENTI)

1. Le costruzioni d'interesse pubblico (CP- altri Enti) sono:

	Destinazione	Stato del vincolo	Mappali	GdS
CP5	Scuola media	Esistente	662	II
CP6	Chiesa di S. Giorgio	Esistente	509	II
CP7	Stazione di trattamento delle acque della Rovaggina	Esistente	666	III

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori

CP5 Scuola media

Sono richiamati i disposti dell'art. 28.

CP6 Chiesa di S. Giorgio

Sono richiamati i disposti dell'art. 28.

CP7 Stazione di trattamento delle acque della Rovaggina

Altezza massima: 8 m

Distanza minima da confine: 4 m.

E. PIANI DEI SERVIZI PUBBLICI

(Piani n. 4 e 5 – Scala 1:2'000)

ART. 57 DEFINIZIONE

1. I piani dei servizi pubblici specificano gli interventi inerenti l'acquedotto e le canalizzazioni.
2. I piani hanno carattere indicativo.

IV. DISPOSIZIONI VARIE E FINALI

ART. 58 DOMANDA DI COSTRUZIONE E PROGETTI

1. Per ciò che concerne il contenuto, la procedura e la forma della domanda di costruzione e dei progetti, fanno stato i disposti della legislazione edilizia cantonale.
2. Alla domanda di costruzione deve essere allegata una planimetria del terreno naturale quotato con le sezioni ufficiali eseguite dal geometra ufficiale e devono essere chiaramente indicate le modifiche conseguenti al progetto.

ART. 59 DEROGHE

1. Il Municipio può concedere ed anche imporre deroghe alle presenti disposizioni.
2. La concessione o l'imposizione della deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
 - esistenza di una situazione eccezionale
 - rispetto delle finalità del piano regolatore
 - rispetto dell'interesse pubblico e di altri interessi privati preponderanti quali i rapporti di vicinato
3. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente nell'ambito del rilascio della licenza edilizia.

V. ESTRATTO NORME PR84

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 0IF.

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. 30 ZONA RESIDENZIALE A CARATTERE INTENSIVO RC6

La zona è indicata sul piano con colore rosso carminio.

E' permessa la costruzione di edifici a carattere residenziale o commerciale (abitazioni, stabili amministrativi o di commercio).

Possono essere unicamente installate aziende artigianali non moleste.

L'indice di sfruttamento è 1,0.

L'indice di occupazione massima è 30%.

L'altezza massima ammessa è di 18 ml.

Ad ogni modo il filo superiore di gronda nei tetti piani, rispettivamente il colmo per tetti a falde non potranno oltrepassare la quota massima di 293 m/sM.

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

Per il numero dei posteggi valgono le disposizioni dell'art. 41. Almeno i 2/3 dei posteggi dovranno essere o interrati o compresi nell'edificio principale.

ART. 32 ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA R4

Comprende tutta la zona segnata sul piano con colore rosso.

E' 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.

E' 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

E' 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 0IF) stabilito per la zona è il grado II. Per le zone esposte ai rumori valgono le disposizioni dell'art. 26bis.

E' 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

E' 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 0IF) 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.