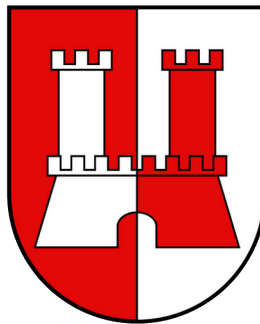


**Piano regolatore particolareggiato dei  
nuclei  
storici di Morbio e Ligrignano  
Estratti NAPR 1984 (Comparto territoriale  
Bisio-Serfontana)**



Piano regolatore particolareggiato dei nuclei storici di Morbio e Ligrignano.....	4
CAPITOLO I - DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE.....	4
Art. 1 SCOPO.....	4
Art. 2 CAMPO D'APPLICAZIONE.....	4
Art. 3 COMPONENTI.....	4
CAPITOLO II - MODELLO URBANISTICO E SCHEDE ANALITICO-NORMATIVE.....	5
Art. 4 MODELLO URBANISTICO .....	5
Art. 5 SCHEDE ANALITICO-NORMATIVE.....	5
CAPITOLO III - PIANO DEL PAESAGGIO.....	7
Art. 6 DEFINIZIONE.....	7
Art. 7 SPAZI LIBERI NATURALI.....	7
Art. 8 ZONE DI PERICOLO.....	7
Art. 9 BENI CULTURALI.....	7
Art. 11 ZONE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO E BENI ARCHEOLOGICI.....	8
Art. 12 MURI, PORTALI E RIFUGIO DEI CHIROTTERI PROTETTI.....	9
Art. 13 PASSAGGI COPERTI.....	9
Art. 14 ALBERATURE.....	10
Art. 15 PUNTI DI VISTA.....	10
CAPITOLO IV - PIANO DELLE ZONE.....	11
Art. 16 DEFINIZIONE ED EDIFICABILITÀ.....	11
Art. 17 DISPOSIZIONI PER EDIFICI PRINCIPALI.....	11
Art. 18 DISPOSIZIONI PER EDIFICI SECONDARI.....	15
Art. 19 SPAZI LIBERI URBANI.....	16
Art. 20 OPERE DI CINTA.....	16
CAPITOLO V - PIANO DEL TRAFFICO.....	17
Art. 21 DEFINIZIONE.....	17
Art. 22 STRADE.....	17
Art. 23 PERCORSI PEDONALI .....	17
Art. 24 POSTEGGI PUBBLICI.....	17
CAPITOLO VI - PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO (AP-CP).....	19
Art. 25 DEFINIZIONE.....	19
Art. 26 AP-CP COMUNE.....	19
Art. 27 AP-CP ALTRI ENTI O PRIVATI.....	19
Art. 28 PARAMETRI EDIFICATORI.....	19
CAPITOLO VII - NORME FINALI.....	24

Art. 29 DOMANDA DI COSTRUZIONE.....	24
Art. 30 DEROGHE.....	24
Art. 31 ENTRATA IN VIGORE.....	24
<u>ESTRATTO NAPR 1984 Comparto territoriale Bisio-Serfontana (area oggetto di variante di PR intercomunale).....</u>	<u>25</u>
16 Zona forestale.....	25
18 Zona agricola.....	25
21 Pozzo di captazione.....	25
26bis Zone esposte ai rumori.....	25
32 Zona residenziale intensiva R4.....	26
33 Zona residenziale semi intensiva R3.....	26
34bis Zona residenziale commerciale RC.....	27
36 Zona artigianale commerciale ArC.....	27
37 Strade, piazze di giro e posteggi pubblici.....	29
39 Percorsi pedonali.....	29
42 Attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AP-EP).....	29

# **Piano regolatore particolareggiato dei nuclei storici di Morbio e Ligrignano**

## **CAPITOLO I - DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE**

### **Art. 1 SCOPO**

Lo scopo del PRP è di predisporre le condizioni-quadro per una valorizzazione urbanistica ed architettonica dei nuclei storici di Morbio Inferiore e Ligrignano.

### **Art. 2 CAMPO D'APPLICAZIONE**

Le presenti norme si applicano ai comprensori dei nuclei storici di Morbio Inferiore e Ligrignano definiti come perimetri PRP negli allegati grafici stabiliti dall'art. 3 delle presenti norme.

### **Art. 3 COMPONENTI**

Il PRP è costituito dai seguenti atti:

- il modello urbanistico, piano allegato (di carattere indicativo), A
- le schede analitico-normative, documento allegato (di carattere indicativo), B
- il piano del paesaggio, piano allegato 1
- il piano delle zone, piano allegato 2
- il piano del traffico, piano allegato 3
- il piano delle attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico (AP-CP), piano allegato 4
- le norme d'attuazione
- il rapporto di pianificazione ed il programma di realizzazione (di carattere indicativo)

## **CAPITOLO II - MODELLO URBANISTICO E SCHEDE ANALITICO-NORMATIVE**

### **Art. 4 MODELLO URBANISTICO**

(piano allegato A - scala 1:1'000)

1. Il modello urbanistico prefigura l'ordine territoriale complessivo auspicato ed ha carattere indicativo.
2. La finalità del modello è di promuovere la messa in atto degli interventi, pubblici e privati, in modo coerente con l'ordine territoriale complessivo auspicato.
3. La relazione tecnica che accompagna i progetti, pubblici e privati, deve contenere la descrizione di come gli stessi si collocano in rapporto alle componenti previste dal modello.
4. I contenuti del modello urbanistico sono:
  - a) gli insediamenti comprensivi degli edifici principali esistenti (monumenti storici, medievali, ottocenteschi e recenti) con i possibili importanti ampliamenti verticali (indicati con un asterisco giallo), nonché degli edifici secondari ed i passaggi coperti
  - b) gli spazi liberi urbani comprensivi delle corti ed altri spazi pavimentati annessi agli insediamenti
  - c) gli spazi liberi naturali comprensivi di giardini, orti, prati, campi e vigneti
  - d) gli spazi destinati al traffico comprensivi delle strade, degli spazi e delle percorrenze pedonali e dei posteggi pubblici.

### **Art. 5 SCHEDE ANALITICO-NORMATIVE**

(documento allegato B)

1. Le schede analitico-normative prefigurano l'ordine urbanistico ed architettonico auspicato, specifico per ogni proprietà, ed hanno carattere indicativo.
2. La finalità delle schede è quella di promuovere la messa in atto dei singoli progetti privati in modo coerente con l'ordine urbanistico ed architettonico auspicato.
3. La relazione tecnica che accompagna i singoli progetti privati deve contenere la descrizione di come gli stessi si collocano in rapporto alle componenti previste nelle schede.
4. I contenuti delle schede analitico-normative sono:

- a) la descrizione dello stato di fatto del fondo riferito all'edificio principale, allo spazio aperto ed ad altri elementi particolari
- b) l'attribuzione alla categoria di intervento e cioè la tutela, il riattamento conservativo, il riattamento tradizionale e il riattamento particolare
- c) gli indirizzi di progetto per gli interventi sull'edificio principale che riguardano il volume, le aperture, il tetto, le facciate
- d) gli indirizzi di progetto per gli interventi sull'edificio secondario che riguardano il volume, la destinazione d'uso e la composizione architettonica
- e) gli indirizzi di progetto per gli elementi complementari come gli spazi liberi annessi, i passaggi coperti ed altri elementi d'arredo.

## **CAPITOLO III - PIANO DEL PAESAGGIO**

### **Art. 6 DEFINIZIONE**

Il piano del paesaggio comprende le aree designate come spazi liberi naturali, le zone di pericolo, i beni culturali d'importanza locale e cantonale con i perimetri di rispetto, la zona d'interesse archeologico, i muri ed i portali protetti, i passaggi coperti, le alberature ed i punti di vista.

### **Art. 7 SPAZI LIBERI NATURALI**

1. Gli spazi liberi naturali sono costituiti da sedimi adibiti a giardini, prati, orti e vigneti ed hanno la funzione d'articolazione e suddivisione degli insediamenti storici dal resto del territorio edificabile.

2. Le condizioni di edificabilità sono definite nell'art. 16 cpv. 2 delle presenti norme.

### **Art. 8 ZONE DI PERICOLO**

1. Le zone di pericolo segnalate nel piano del paesaggio sono:

- la zona di pericolo elevato tratteggio rosso
- la fascia d'arretramento tratteggio blu

2. Nella zona di pericolo elevato vige il divieto di qualsiasi attività edilizia, di aggiunta di carichi e di infiltrazioni di acqua nel terreno.

E' vietato il cambio di destinazione in abitazioni primarie o secondarie. Sono ammessi lavori di ordinaria manutenzione degli stabili esistenti. E' istituito il monitoraggio dei movimenti di versante.

3. Nella fascia di arretramento vige il divieto di nuove edificazioni e di infiltrazioni di acqua nel terreno.

Sono ammesse nuove costruzioni accessorie non abitative e lavori di ordinaria manutenzione degli stabili esistenti.

In casi eccezionali possono essere concesse deroghe per ampliamenti e trasformazioni previa perizia geotecnica per l'analisi di stabilità in funzione dell'intervento edilizio.

### **Art. 9 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:

- Complesso del santuario di S. Maria dei Miracoli (santuario, sagrato e scalinata), fmn 1

- Oratorio di S. Rocco e ossario annesso, fmn 73
- b) Sono considerati beni culturali di interesse locale:
  - Casa parrocchiale, fmn 276
  - Casa ex Silva, fmn 148 e 1102
  - Portico settecentesco dipinto, fmn 13
  - Affresco raffigurante la Madonna col Bambino sulla facciata della casa d'abitazione, fmn 31
  - Cappella di S. Antonio da Padova, fmn 1533
  - Casa Cereghetti (asilo), fmn 1150
  - Cappelletta con dipinto della Madonna col Bambino su lastra di rame, fmn 1680
- c) A tutela dei seguenti beni culturali d'interesse cantonale è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC:
  - Complesso del santuario di S. Maria dei Miracoli e oratorio di S. Rocco
- d) I beni culturali d'interesse cantonale e locale istituiti al di fuori del perimetro dei PRP dei nuclei storici di Morbio e Ligrignano sono segnalati in sede di piano regolatore generale.

## 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 del complesso del Santuario di S. Maria dei Miracoli e dell'oratorio di S. Rocco, è ammessa l'edificazione di parte della nuova costruzione, nonché tutte le parti interrato, del nuovo Quartiere intergenerazionale a condizione che non sia compromessa 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. 11 ZONE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO E BENI ARCHEOLOGICI**

### A. Zone di interesse archeologico

- 1. Le zone d'interesse archeologico, denominate "località Monterico" e "località Bàsora-Dosso", sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13



maggio 1997.

2. Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nella zona d'interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona d'interesse archeologico".
3. L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

#### B. Beni archeologici

1. I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla LBC.
2. Di conseguenza 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. 12 MURI, PORTALI E RIFUGIO DEI CHIROTTERI PROTETTI**

1. I muri esistenti indicati sul piano del paesaggio sono protetti.  
È proibito qualsiasi intervento che potrebbe compromettere l'integrità degli stessi. In caso di crollo, o altro evento fortuito, gli stessi devono essere ricostruiti riprendendo le caratteristiche originali; di norma sono comunque possibili unicamente ricostruzioni in pietra facciavista o muri intonacati. La conformazione e il colore dell'intonaco sono soggetti all'autorizzazione del Municipio e sono stabiliti tramite una prova-campione.

2. I portali indicati sul piano sono protetti.  
In caso d'interventi, di manutenzione o sostituzione, è obbligatoria l'autorizzazione del Municipio.

3. Il rifugio dei chiroterri è considerato come biotopo in base alla legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio ed è quindi integralmente protetto. In caso di interventi sull'edificio vanno presi tutti gli accorgimenti per il suo mantenimento.

### **Art. 13 PASSAGGI COPERTI**

I passaggi coperti devono essere mantenuti.

Soffitti con travi in legno a vista, a cassettoni o con volte in muratura sono tutelati e non

possono essere rivestiti.

#### **Art. 14 ALBERATURE**

1. Le alberature esistenti indicate sul piano sono protette.  
E' proibito qualsiasi intervento che potrebbe compromettere l'integrità delle stesse.  
In caso d'eliminazione dovuta a cause naturali le stesse devono essere sostituite.
2. Le alberature di progetto hanno carattere indicativo e le modalità d'arredo e la specie saranno definite in sede di progetto di dettaglio delle opere.
3. Nel caso di alberature previste su proprietà privata il proprietario è tenuto a tollerare la posa delle stesse sul proprio sedime.  
La posa e la manutenzione sono a carico del Comune.  
Il sedime con le alberature resta, a tutti gli effetti, di proprietà ed uso privato.

#### **Art. 15 PUNTI DI VISTA**

1. E' istituito un punto di vista in corrispondenza del sagrato della Chiesa di Santa Maria dei Miracoli
2. Sono proibiti tutti gli interventi che potrebbero ostacolare la vista da questo punto.

## **CAPITOLO IV - PIANO DELLE ZONE**

### **Art. 16 DEFINIZIONE ED EDIFICABILITÀ**

1. Il piano delle zone definisce le zone edificabili dei nuclei storici costituite dall'ingombro al suolo degli edifici principali  
nonché dalle zone con esclusione delle costruzioni principali e dagli spazi liberi urbani (corti).
2. Nelle zone con esclusione dell'edificazione sono ammessi unicamente piccoli ampliamenti degli edifici principali  
esistenti, il riattamento degli edifici secondari esistenti e la formazione di nuovi edifici secondari alla condizione che la  
funzione di protezione del paesaggio di questi spazi non sia compromessa.  
Di regola i nuovi interventi (piccoli ampliamenti di edifici principali e nuovi edifici secondari) devono essere collocati in  
posizione marginale esterna ai sedimi interessati.
3. Per l'edificazione all'interno della zona CP11 Quartiere intergenerazionale Parco San Rocco si richiamano le disposizioni di  
cui all'art. 28 cpv. 5.
4. Alle diverse zone di utilizzazione del PRP è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

### **Art. 17 DISPOSIZIONI PER EDIFICI PRINCIPALI**

1. Destinazione
  - a) Gli edifici possono essere destinati all'abitazione o ad attività lavorative compatibili con la residenza. Nel loro insieme, essi devono essere destinati in primo luogo all'abitazione.
  - b) La trasformazione, ovvero il cambiamento di destinazione, è ammessa.
2. Categorie d'intervento
  - a) Tutela  
Rientrano in questa categoria i beni culturali d'importanza cantonale con caratteristiche storiche ed architettoniche particolarmente significative (ad esempio edifici sacri).  
Sono possibili solo interventi di carattere conservativo. La destinazione d'uso, il volume, la forma ed il tipo di tetto, le aperture ed i dettagli costruttivi sono tutelati. Gli interventi sono circoscritti alla soppressione di elementi deturpanti ed al recupero delle caratteristiche tradizionali.
  - b) Riattamento conservativo  
Rientrano in questa categoria i beni culturali d'importanza locale che rappresentano edifici di pregio sia per le caratteristiche architettoniche (facciate regolari, decorazioni, loggiati o

porticati), sia per la particolarità dell'impianto urbanistico (impianto a corte, villa ottocentesca isolata).

Volume, forma e tipo di tetto, aperture, materiali e dettagli costruttivi sono di regola tutelati. Possono essere modificati per il recupero dell'espressione architettonica e dell'impianto urbanistico storici (ad esempio con la demolizione di parti deturpanti).

c) Riattamento tradizionale

Rientrano in questa categoria gli edifici senza valore architettonico particolare ma con tipologia tradizionale. In genere essi sono importanti dal punto di vista urbanistico in quanto contribuiscono al disegno del tessuto edilizio storico (compatto o puntuale).

Gli interventi sono indirizzati al miglioramento dell'espressione architettonica e dell'impianto urbanistico prendendo come riferimento gli edifici tradizionali dei nuclei. Sono permesse variazioni nella volumetria, nella forma e tipo di tetto, cambiamenti nelle facciate ed introduzione di nuove aperture, materiali e dettagli costruttivi.

d) Riattamento particolare

Rientrano in questa categoria gli edifici estranei alla tipologia del nucleo (di recente costruzione o riattamento) oppure stabili agricoli. Due sono le alternative possibili per questa categoria di edifici:

- imitazione: interventi volti a modificare l'edificio in modo che le componenti architettoniche (volume, tetto, facciate, muratura) ed urbanistiche (posizione, impianto) si conformino a quelle classiche del nucleo;
- re-interpretazione: interventi volti a modificare l'aspetto architettonico come re-interpretazione in chiave moderna (attuale) della tipologia tradizionale: la chiave di lettura deve essere motivata in modo puntuale.

Per quanto non viene qui espressamente specificato valgono le disposizioni che seguono.

### 3. Demolizione e ricostruzione

a) La demolizione di edifici è di regola esclusa salvo nel caso in cui l'edificio si trova in uno stato di degrado irreversibile oppure nel caso di soppressione di parti deturpanti per il ripristino dello stato originario.

In quest'ultimo caso deve essere adeguatamente documentato lo stato originario di riferimento.

b) Nel caso di ricostruzione l'aspetto architettonico può essere riferito a quello dell'architettura tradizionale dell'edificio soppresso o degli edifici simili nelle vicinanze. Nel caso in cui ci si discosti dai canoni dell'architettura tradizionale, attraverso una reinterpretazione in chiave moderna, le scelte progettuali devono essere dettagliatamente motivate in sede di relazione tecnica allegata al progetto tenuto conto delle disposizioni dell'art. 5 "Schede analitico-normative" delle presenti norme.

### 4. Volume

a) Sono esclusi ampliamenti di volume degli edifici classificati nella categoria "tutela" e "riattamento conservativo".

b) Sono ammessi ampliamenti limitati in altezza per i restanti edifici, nei limiti di

compatibilità con gli allineamenti storici delle gronde contigue, per la formazione di spazi abitativi nel sottotetto.

L'eventuale sopraelevazione deve comunque essere di una dimensione la più contenuta possibile compatibilmente con le esigenze di carattere funzionale.

Sopraelevazioni di dimensioni importanti sono concesse solo per gli edifici segnalati con un asterisco giallo nel modello urbanistico nei limiti fissati nelle rispettive schede analitico-normative.

c) Sono pure ammessi ampliamenti orizzontali limitati di parti di edifici nel rispetto degli allineamenti storici tradizionali, alla condizione che gli stessi formino una composizione architettonica d'assieme di qualità e che siano salvaguardate le condizioni igienico-sanitarie degli edifici vicini ed in particolare l'insolazione.

Le distanze dagli edifici vicini sono così stabilite:

- a 3 m verso edifici con aperture
- a 1.50 m verso un fondo aperto se sono eseguite aperture
- a confine verso un fondo aperto se non sono eseguite aperture
- in contiguità verso edifici senza aperture posti a confine, con l'accordo dei vicini.

## 5. Tetti

a) La copertura dei tetti deve essere prevista con coppi tradizionali di materiale argilloso con una pendenza minima delle falde del 25% inclinate verso l'esterno dei corpi edificati. Eccezioni per coperture in tegole sono ammesse nel caso in cui la copertura esistente è costituita in modo prevalente da tegole e può essere riutilizzata. In tal caso la pendenza delle falde deve essere del 30%-40% inclinate verso l'esterno dei corpi edificati.

b) Le gronde devono avere una sporgenza di 50-70 cm e possono essere costituite da travi in vista o da rivestimenti in tavolato di legno, in malta o stucco.

Sporgenze inferiori o superiori sono ammesse su tetti esistenti che non sono oggetto di rifacimento.

c) Le aperture sui tetti sono ammesse solo se le finestre sulle facciate del sottotetto non permettono un'illuminazione adeguata dei locali.

In tal caso è ammessa la formazione di lucernari, al massimo di uno per falda, della dimensione di circa 0.5 m<sup>2</sup> di superficie.

La formazione di abbaini e di terrazze sui tetti è esclusa.

Cupole per la captazione di luce dal tetto sono ammesse se non compromettono valori preminenti, con un diametro non superiore a 40 cm ed al massimo una per falda.

## 6. Aperture

a) I loggiati esistenti sono tutelati.

E' possibile la chiusura dei loggiati con vetrate arretrate dal filo facciata di regola senza campiture visibili tra gli archi.

Nel caso in cui ciò non fosse possibile per ragioni tecniche le campiture dovranno in ogni caso essere di grandi dimensioni con serramenti fini e di colore scuro.

b) Le finestre devono avere un modulo verticale di tipo tradizionale.

Le aperture nel sottotetto devono essere di regola di forma quadrata o rettangolare con

modulo ridotto.

Nuove finestre sono ammesse alla condizione che le stesse concorrano a formare un disegno armonico della facciata e che sia garantita l'immagine di una chiara prevalenza del pieno nel vuoto.

c) E' escluso l'uso di tapparelle, rolladen ed altri elementi avvolgibili esterni.

Sono ammessi esclusivamente serramenti e gelosie in legno naturale o in alluminio termo-laccato. Il colore dei serramenti e delle gelosie dovrà essere o in armonia con il tinteggio della facciata ed essere stabilito tramite una prova-campione.

Sono pure ammesse inferriate e ferratine di disegno semplice in ferro brunito o verniciato.

d) I portoni d'entrata delle corti devono essere di regola strutturati con parti piene e parti trasparenti (tipo cancellata) in modo tale da poter percepire il vuoto interno della corte per chi transita sull'area pubblica.

Possono essere realizzati in legno od alluminio termo-laccato e devono integrarsi armoniosamente con gli altri elementi di facciata (intonaco, serramenti e gelosie).

## 7. Facciate ed intonaci

a) Le facciate in pietra facciavista ed in rasapietra esistenti devono di preferenza essere mantenute se in buono stato od intonacate se in cattivo stato.

b) Tutte le altre facciate devono essere intonacate con materiale alla calce o al minerale.

c) La conformazione ed il colore del rivestimento devono riferirsi all'architettura tradizionale. Gli stessi saranno stabiliti attraverso una prova-campione da sottoporre all'approvazione del Municipio prima dell'esecuzione.

## 8. Elementi complementari

a) Gli elementi di composizione architettonica complementare comprendono: i comignoli, le canne fumarie, i balconi, i giardini d'inverno, le antenne, gli ascensori, i pannelli solari, i pluviali ed altre opere minori di regola inserite sulle facciate.

b) I comignoli possono essere di forma e materiale tradizionali o liberi.

Sono escluse le canne fumarie sporgenti dalle facciate.

c) Di regola la formazione di nuovi balconi sporgenti dalla facciata è esclusa.

La formazione di nuovi balconi è ammessa solo in caso di ripristino di uno stato originario adeguatamente documentato.

E' ammessa la formazione di balconi interni al filo facciata secondo la tipologia del loggiato con una balaustra in muratura o ferratine di fattura semplice.

La dimensione delle aperture per i balconi interni deve essere conforme al disegno delle facciate di tipo tradizionale.

d) I giardini d'inverno sono esclusi per tutte le categorie d'intervento.

e) Le antenne paraboliche sono ammesse nella misura di una per fabbricato e di regola, compatibilmente con le esigenze tecniche di ricezione, non devono essere visibili da luoghi pubblici nei dintorni. Il colore deve essere marrone.

f) La posa di antenne per la telefonia mobile è esclusa.

g) Gli ascensori sono ammessi solo per gli edifici appartenenti alla categoria del riattamento tradizionale e del riattamento particolare purché non sporgano dai tetti e dalle

facciate.

h) I pluviali verso l'area pubblica non devono sporgere dalle facciate se non ad un'altezza di 4.5 m dal suolo. Come materiale deve essere usato il rame.

i) Armadi di comando elettrico, cassette delle lettere ed altri corpi simili non devono di regola sporgere dal filo della facciata e possono essere in materiale termo-laccato o nello stesso materiale della facciata.

l) La posa di insegne è soggetta all'autorizzazione del Municipio che ha in particolare la facoltà di stabilire un'ubicazione confacente ai principi di tutela del nucleo storico.

## **Art. 18 DISPOSIZIONI PER EDIFICI SECONDARI**

### **1. Edifici esistenti**

a) Gli edifici secondari non possono, di regola, essere trasformati.

b) Eccezioni sono ammesse nel caso di corpi edilizi indipendenti dagli edifici principali con volumi idonei all'uso abitativo o lavorativo oppure piccoli volumi accostati agli edifici principali che possono essere integrati funzionalmente nell'edificio principale.

c) La composizione architettonica per edifici accostati ad edifici principali deve essere quella tradizionale dell'edificio contiguo.

Nel caso di corpi edilizi indipendenti dagli edifici principali è ammessa una composizione architettonica come reinterpretazione in chiave moderna di quella tradizionale.

d) Il volume può essere ampliato in misura contenuta per il ricavo di locali con un'altezza minima usufruibile per la residenza o per attività lavorative.

e) Il tetto deve essere a falde secondo le stesse regole stabilite per gli edifici principali. Gli edifici secondari accostati ad edifici principali devono avere la stessa copertura degli edifici principali.

f) Nel caso di edifici accostati agli edifici principali le aperture devono essere conformi a quelle dell'edificio principale contiguo.

Nel caso di corpi edilizi indipendenti dall'edificio principale la forma e la dimensione delle aperture è libera.

g) Per gli intonaci ed i tinteggi delle facciate valgono le stesse regole che per gli edifici principali secondo l'art. 17 cpv. 6 "Facciate ed intonaci" delle presenti norme.

### **2. Nuovi edifici**

a) Nuovi edifici sono ammessi solo nella forma di piccole sostre o depositi per materiali diversi, pergolati, grill e simili all'interno degli spazi liberi naturali ed alla condizione che la funzione e la qualità di questi spazi non sia compromessa.

b) La formazione di nuove autorimesse è esclusa salvo per quelle proprietà raggiungibili veicolarmente dalle strade di servizio indicate sul piano del traffico e dalla cantonale e alla condizione che non siano compromessi valori storico-architettonici preminenti.

## **Art. 19 SPAZI LIBERI URBANI**

1. Le corti sono tutelate come spazi liberi di pertinenza degli edifici di contorno.
2. L'arredo di superficie deve essere previsto sottoforma di ciottoli, dadi oppure lastre di pietra di provenienza indigena.
3. Per la sistemazione delle corti è obbligatoria la presentazione di un progetto con il disegno di dettaglio dell'arredo.
4. Corti esistenti asfaltate o in terra battuta devono essere arredate con ciottoli, dadi e lastre in caso di riattamento degli edifici di pertinenza contigui.

## **Art. 20 OPERE DI CINTA**

1. Le cinte esistenti sottoforma di muro devono essere mantenute.
2. La creazione di nuove cinte verso l'area pubblica è ammessa solo nella forma di muri, facciavista o intonacati, con un'altezza massima di 1.5 m.  
In casi particolari, per motivi d'arredo di piazze, slarghi pubblici o nel caso di forte dislivello tra la proprietà privata e l'area pubblica, il Municipio può concedere in deroga l'utilizzo di siepi, ritenuto che l'altezza delle stesse non può superare 1 m.
3. Le cinte tra privati devono essere di tipo tradizionale con un'altezza massima di 1.5 m.
4. Nella zona CP11 non sono ammesse opere di cinta a confine con via Francesco Chiesa e verso l'oratorio di San Rocco.  
Eventuali opere di cinta del Quartiere intergenerazionale potranno se del caso essere realizzate in posizione arretrata rispetto agli spazi liberi di valenza pubblica. Verso gli altri confini privati sono applicabili le disposizioni dei cpv. 1, 2 e 3.



## **CAPITOLO V - PIANO DEL TRAFFICO**

### **Art. 21 DEFINIZIONE**

Il piano del traffico comprende le strade, i percorsi pedonali ed i posteggi pubblici.

### **Art. 22 STRADE**

1. Le opere sono classificate in strade di raccolta e di servizio.
2. Come strada di raccolta è designata Via F. Chiesa e come strade di servizio sono designate le restanti strade.
3. Il traffico veicolare è ammesso sulle strade designate nel piano.

### **Art. 23 PERCORSI PEDONALI**

1. I percorsi pedonali sono costituiti da marciapiedi e percorsi specifici destinati al transito pedonale. Sui percorsi pedonali, laddove possibile, è ammesso l'accesso veicolare ai confinanti, ai servizi essenziali e al carico e scarico merci.
2. Per i percorsi pedonali deve essere prevista una pavimentazione pregiata in pietra di provenienza indigena definita in sede di progetto di dettaglio e riferita ad un concetto d'assieme della pavimentazione del nucleo storico.

### **Art. 24 POSTEGGI PUBBLICI**

1. Sono previste 4 aree riservate a parcheggi: il primo (P10) a nord, il secondo (P11) a sud, il terzo (P12) in posizione centrale nel nucleo ed il quarto (P13) all'interno del comparto destinato alla realizzazione del Quartiere intergenerazionale Parco San Rocco.
2. I posteggi pubblici P10, P11 e P13 sono previsti nella forma di autosili interrati, mentre il P12 è un posteggio in superficie.
3. Le capacità delle aree di posteggio sono così stabilite:  
P10 all'aperto 10 P, coperti 40 P  
P11 all'aperto 9 P, coperti 140 P  
P12 all'aperto 5 P  
P13 coperti 70 P (da realizzare all'interno dell'autorimessa del nuovo Quartiere intergenerazionale Parco San Rocco)



## **CAPITOLO VI - PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO (AP-CP)**

### **Art. 25 DEFINIZIONE**

Le zone per attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico (AP-CP) sono classificate in AP-CP con titolare del vincolo il Comune ed AP-CP con titolari del vincolo altri Enti o privati.

### **Art. 26 AP-CP COMUNE**

L'AP-CP Comune è destinata all'Amministrazione comunale ed alla sede del Municipio (Comune), CP4, GdSII

### **Art. 27 AP-CP ALTRI ENTI O PRIVATI**

Le AP-CP altri Enti o privati sono:

- a) la Chiesa di S. Maria dei Miracoli (Parrocchia), CP8, GdSII
- b) l'Oratorio di S. Rocco (Parrocchia), CP9, GdSII
- c) l'asilo Cereghetti (Parrocchia), CP10, GdSII
- d) il Quartiere intergenerazionale Parco San Rocco, CP11, GdSII

### **Art. 28 PARAMETRI EDIFICATORI**

1. CP4 - Amministrazione comunale (sede del Municipio)

a) Edificio

Categoria: riattamento tradizionale

Volume: ampliamento limitato secondo l'art. 17 cpv. 3 lett. b)

Tetto: mantenimento della copertura in coppi

Aperture: modulo e chiusure secondo l'art. 17 cpv. 5 lett. b) e c)

Facciate: mantenimento del materiale

b) Spazio libero annesso

Giardino pubblico: trattamento naturale (giardino)

Aree di transito: pavimentazione pregiata in pietra indigena

Alberature: tutela di quelle esistenti e nuove alberature riferite al disegno di carattere indicativo segnalato nel piano del paesaggio

2. CP8 - Chiesa di S. Maria dei Miracoli

a) Edificio

Categoria: tutela

Volume: esclusione dell'ampliamento (mantenimento del volume attuale)

Tetto: mantenimento della copertura in coppi

Aperture: mantenimento delle aperture originali

Facciate: possibile rifacimento secondo criteri di restauro conservativo

b) Spazio libero annesso

Sagrato: mantenimento della pavimentazione in ciottoli

Scalinata: nuova pavimentazione in ciottoli nella parte bassa

Alberature: tutela di quelle esistenti e nuove alberature riferite al disegno di carattere indicativo segnalato nel piano del paesaggio

Muri: tutela del muro di delimitazione sud del sagrato e della scalinata

### 3. CP9 - Oratorio di San Rocco

a) Edificio

Categoria: tutela

Volume: esclusione dell'ampliamento (mantenimento del volume attuale)

Tetto: mantenimento della copertura in coppi

Aperture: mantenimento delle aperture originali

Facciate: possibile rifacimento secondo criteri di restauro conservativo

b) Spazio libero annesso

Sagrato: mantenimento della pavimentazione in ciottoli e lastre di pietra

Spazio annesso a nord: tutela degli spazi liberi naturali esistenti

Muro: tutela del muro di cinta del sagrato

### 4. CP10 - Asilo Cereghetti

a) Edificio

Categoria: riattamento conservativo

Volume: esclusione dell'ampliamento (mantenimento del volume attuale)

Tetto: coppi, mantenimento della modanatura in gronda

Aperture: mantenimento delle aperture originali con le decorazioni in stucco dei davanzali e delle cornici

Facciate: mantenimento del tinteggio

b) Spazio libero annesso

Giardino: mantenimento del carattere naturale con l'esclusione della formazione di edifici secondari

Muro tutela del muro di cinta del giardino

## 5. CP11 - Quartiere intergenerazionale Parco San Rocco

### a) Destinazione

Nella zona CP11 Quartiere intergenerazionale Parco San Rocco sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- casa anziani medicalizzata;
- appartamenti per giovani anziani indipendenti;
- attività di produzione di servizi;
- attività commerciali di dimensioni contenute e artigianato locale.

### b) Procedura

Il progetto per il nuovo Quartiere intergenerazionale Parco San Rocco deve essere definito tramite la procedura di concorso di architettura. Il progetto del concorso di architettura dovrà perseguire un disegno di qualità degli spazi liberi, con scelta di materiali e arredo idonei volti a favorire la riqualifica urbanistica in relazione agli edifici e agli spazi pubblici adiacenti.

Il bando del concorso di architettura deve essere condiviso e avallato dal Municipio di Morbio Inferiore, come stabilito dalla convenzione vincolante stipulata tra le parti.

### c) Edifici

Categoria d'intervento e parametri edilizi

È ammessa la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di nuovi edifici sostitutivi, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Indice di sfruttamento	1.0
Indice di occupazione	30%
Area verde complessiva minima	40%
Distanza dal confine	5.00 m
Altezza massima	15.00 m alla gronda 17.00 m al colmo

Parte della nuova costruzione, nonché tutte le parti interrato, può essere edificata all'interno del perimetro di rispetto del complesso del Santuario di S. Maria dei Miracoli e dell'oratorio di S. Rocco indicato nel piano del paesaggio, a condizione che essa non comprometta la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene culturale (Oratorio di San Rocco). Si richiamano i disposti di cui all'art. 9.

Disposizioni di carattere estetico-architettonico

In generale

L'aspetto architettonico deve essere riferito all'architettura tradizionale del nucleo. È possibile prevedere un linguaggio architettonico contemporaneo, i cui margini di manovra dovranno essere definiti dal bando di concorso di architettura.

In particolare

Nel caso di un'architettura tradizionale del nucleo devono essere rispettate le prescrizioni di carattere estetico-architettoniche definite agli art. 17 cpv. 5-6-7-8 NAPR (tetti-aperture-facciate-elementi complementari). Nel caso di un linguaggio architettonico contemporaneo, il bando del concorso di architettura dovrà definire almeno le tipologie, i materiali e i dettagli estetici-architettonici.

#### d) Spazi liberi

##### Di valenza pubblica

Il progetto deve comprendere un'area di spazi liberi di valenza pubblica a contatto di via Francesco Chiesa, con una superficie minima di 2'500 m<sup>2</sup>. La forma di questi spazi liberi dovrà essere definita secondo quanto scaturirà dal concorso di architettura. La sistemazione di questa superficie, da prevedere prevalentemente a verde, dovrà evitare nella misura massima possibile dislivelli rispetto alle quote stradali, perseguendo l'obiettivo di continuità verso gli spazi pubblici esistenti.

In questi spazi non sono ammesse costruzioni principali e accessorie. Sono ammesse esclusivamente costruzioni completamente sotterranee, a condizione che non compromettano il carattere degli spazi liberi e gli obiettivi qualitativi perseguiti.

Questi spazi devono essere concepiti in modo unitario ed essere arredati con alberature idonee, nonché con elementi d'arredo urbano (specchi d'acqua, fontane, panchine, ecc.).

La realizzazione di posteggi in superficie è autorizzata in quantità limitata secondo i disposti dell'art. 28 cpv. 5 lett. d. e a condizione che siano integrati nel disegno degli spazi liberi.

##### Di carattere privato

Si tratta degli altri spazi non costruiti all'interno del Quartiere intergenerazionale, da arredare prevalentemente a verde, con possibilità di gestire il verde produttivo. All'interno di questi spazi liberi sono ammesse costruzioni di dimensioni contenute, di carattere accessorio e didattico per i residenti del quartiere. Sono ammesse pavimentazioni per la formazione di camminamenti e degli spazi adibiti a piazza.

##### Opere di cinta

Valgono le disposizioni di cui all'art. 20 cpv. 4 NAPP.

##### Area verde

Nel computo della percentuale di area verde complessiva di cui al cpv. b):

- possono essere computate le superfici sistemate a verde sia degli spazi liberi di valenza pubblica, sia degli spazi liberi di carattere privato;
- non possono essere computate le superfici sistemate a verde sui tetti.

#### e) Posteggi e accessi

##### Posteggi

Per il calcolo del fabbisogno di posteggi privati fanno stato gli art. 42 e segg. LST e gli art.

51 e segg. RLST.

I posteggi devono essere realizzati in autorimessa sotterranea

Eccezioni in superficie sono ammesse per posteggi di servizio a durata limitata (non oltre 20 stalli).

Accesso

L'ubicazione dell'accesso all'autorimessa e degli eventuali posteggi in superficie deve garantire la sicurezza di tutti gli utenti veicolari e pedonali e non deve compromettere gli obiettivi qualitativi perseguiti negli spazi liberi di valenza pubblica.

f) Realizzazione a tappe

Il Quartiere intergenerazionale di Morbio Inferiore può essere realizzato a tappe, tenendo conto delle esigenze di mantenimento e di sostituzione della casa anziani medicalizzata. I parametri edificatori di cui al cpv. b) devono essere rispettati nella situazione finale, ossia dopo l'avvenuta demolizione dell'edificio esistente e costruzione dei nuovi edifici sostitutivi. Nelle fasi intermedie, possono essere superati, laddove funzionale ad un razionale programma di realizzazione/sostituzione.

Nella procedura di rilascio della licenza edilizia, dovranno essere definite le tempistiche delle diverse tappe realizzative, comprese quelle inerenti allo smantellamento dell'edificio esistente. Le tempistiche approvate con il rilascio della licenza edilizia hanno carattere vincolante.

La realizzazione dell'autorimessa del nuovo Quartiere intergenerazionale, che include il parcheggio pubblico al coperto, dovrà preferibilmente effettuarsi contemporaneamente fra pubblico e privato, così da poter ottimizzare le sinergie.

## **CAPITOLO VII - NORME FINALI**

### **Art. 29 DOMANDA DI COSTRUZIONE**

1. Alla domanda di costruzione devono essere allegati il rilievo preciso e le fotografie dell'edificio esistente.
2. Nella relazione tecnica deve essere adeguatamente illustrato il riferimento alle scelte progettuali indicate nel modello urbanistico e nelle schede analitico-normative.

### **Art. 30 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 e dello spirito del PRP
  - 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 in sede di rilascio della licenza edilizia.

### **Art. 31 ENTRATA IN VIGORE**

1. Il PRP entra in vigore con l'approvazione da parte del Consiglio di Stato.
2. Con la sua entrata in vigore sono abrogate tutte le norme, le disposizioni ed i piani anteriori che interessano il comprensorio di applicazione del presente PRP.



## **ESTRATTO NAPR 1984 Comparto territoriale Bisio-Serfontana (area oggetto di variante di PR intercomunale)**

### **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.

### **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.

### **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).
- per la zona di protezione estensiva (zona III) è permessa un'edificazione sempre che la stessa sia servita da una rete di canalizzazioni confacente nell'ambito PGC-

### **26bis Zone esposte ai rumori**

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

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

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

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

### **32 Zona residenziale intensiva R4**

Comprende tutta la zona segnata sul piano con colore rosso.

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

L'indice di sfruttamento massimo è 0,6.

Sono ammesse costruzioni su grandi superfici.

L'indice di occupazione massimo è il 30 %.

L'altezza massima è di ml 12,00.

La pendenza massima del tetto è del 40 %.

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

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

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

#### **Caso particolare**

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

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

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

### **33 Zona residenziale semi intensiva R3**

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

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

L'indice di sfruttamento massimo è 0,5.

Sono ammesse costruzioni su grandi superfici.

L'indice di occupazione massimo è il 30 %.

L'altezza massima è di ml 9,00.

La pendenza massima ammessa del tetto è del 40 %.

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

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

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

#### Caso particolare

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

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

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

### **34bis Zona residenziale commerciale RC**

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

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

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

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

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

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

La pendenza massima del tetto è del 40 %.

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

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

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

### **36 Zona artigianale commerciale ArC**

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

Sono vietati i depositi a cielo aperto.

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

L'indice di sfruttamento massimo è 1.2.

L'indice di occupazione massimo è il 50 % per un'altezza massima dell'edificio di ml. 12.00.

Per parti dell'edificio di altezza superiore l'indice di occupazione massimo è il 30 %. L'altezza massima ammessa è di ml. 21.00. Per iniziative particolarmente importanti per il Comune dal profilo economico, occupazionale o dell'immagine, il Municipio può concedere una deroga all'altezza fino ad un massimo di ml. 30.00 (corpi tecnici compresi).

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

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

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

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

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

#### Piani di quartiere

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

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

Il piano di quartiere deve indicare:

- la sistemazione generale dell'intero comparto;
- le tappe e le modalità degli interventi;
- il sistema viario interno, l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio (posteggi, spazi comuni, ecc.);
- le aree verdi e le alberature previste;
- per i fondi mappali N. 144 e 1570 dovranno essere previste delle alberature lungo le strade di PR;

- per il fondo mappale N. 745, soggetto a vincolo privato (diritto di superficie) a favore del centro commerciale Serfontana, l'edificazione potrà avvenire unicamente con una differente soluzione della problematica dei posteggi o in seguito ad eventuali cambiamenti di utilizzazione del centro;
  - i piani di quartiere sono elaborati dai proprietari;
- b) al fine di promuovere un'edificazione funzionale e conforme alle destinazioni d'uso è obbligatorio elaborare congiuntamente un piano di quartiere, giusta l'art. 56 LALPT e 20-21 RLALPT, per tutti i fondi mapp. 731, 732, 734, 735, 736, 737, 1088 e 1247. Quali indicazioni tecnico-normative valgono quelle del paragrafo precedente a cui si aggiungono i seguenti particolari:
- supplemento dello 0.2 all'indice di sfruttamento;
  - deroga all'inclusione di singoli mappali citati qualora il loro mancato inserimento non pregiudichi l'obiettivo del piano di quartiere;
- c) deroghe alle disposizioni relative al piano di quartiere possono venir concesse dal Municipio in presenza di soluzioni alternative che potrebbero risultare più appropriate ed ugualmente valide. Le deroghe non concernono i parametri edificatori (indici), le altezze, le distanze verso fondo privato ed il concetto generale d'unitarietà del piano di quartiere.

### **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.

### **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.

### **42 Attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AP-EP)**

La zona definita per attrezzature ed edifici di 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.