



Comune
di
CANOBBIO

Agosto 2009
Agg. Settembre 2009

VARIANTI

Norme di attuazione
(art. 29 LALPT)

PLANIDEA S.A. - PIANIFICAZIONE URBANISTICA E STUDI AMBIENTALI

Pierino Borella e Sergio Rovelli urbanisti, ingg. dipl. ETH
Via Campagna 22, CH-6952 CANOBBIO, Tel. ++41 (0)91 941.92.25, fax 941.71.44
www.planidea.ch, e-mail: info@planidea.ch, studio associato: ing. B. Lepori

PLAN

IDEA

SOMMARIO

I.	DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE.....	1
	ART. 1 BASE LEGALE E CAMPO D'APPLICAZIONE.....	1
	ART. 2 SCOPO, EFFETTO	1
	ART. 3 COMPONENTI.....	2
	ART. 4 RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN AREE E ZONE	2
II.	PRESCRIZIONI GENERALI	3
	ART. 5 CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ DI UN FONDO	3
	ART. 6 INSERIMENTO NEL PAESAGGIO	3
	ART. 7 SISTEMAZIONE DEL TERRENO	3
	ART. 8 OPERE DI CINTA.....	4
	ART. 9 DEFINIZIONI.....	5
	ART. 10 DISTANZE: DA CONFINE; SUPPLEMENTO; TRA EDIFICI; CASI PARTICOLARI; ECCEZIONI; DAL BOSCO; DAI CORSI D'ACQUA; VERSO L'AREA PUBBLICA	5
	ART. 11 CONTIGUITA' ED EDIFICAZIONE A CONFINE.....	7
	ART. 12 DEROGHE ALLE DISTANZE PER RISANAMENTO ENERGETICO.....	8
	ART. 13 ALTEZZA DEGLI EDIFICI	8
	ART. 14 SUPPLEMENTO PER CORPI TECNICI E ALTRI IMPIANTI.....	8
	ART. 15 COSTRUZIONI ACCESSORIE	9
	ART. 16 AREE DI SVAGO.....	9
	ART. 17 AREE VERDI	10
	ART. 18 CONVENZIONE TRA PRIVATI E FRAZIONAMENTO DEI FONDI.....	10
	ART. 19 COSTRUZIONI SU GRANDI SUPERFICI.....	11
	ART. 20 STALLE, POLLAI CANILI E COSTRUZIONI SIMILI	12
	ART. 21 ESCLUSIONE DELLE ATTIVITÀ MOLESTE	13
III.	PRESCRIZIONI PARTICOLARI	14
A.	PIANO DEL PAESAGGIO (PIANO N. 1- SCALA 1:2'000).....	14

ART. 22 AREA FORESTALE.....	14
ART. 23 ZONA AGRICOLA.....	14
ART. 24 TERRITORIO SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA.....	14
ART. 25 ACQUE DI SUPERFICIE E DEL SOTTOSUOLO.....	15
ART. 26 COMPONENTI DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO E BENI CULTURALI.....	15
ART. 27 COMPONENTI NATURALISTICHE.....	17
ART. 28 PUNTI DI VISTA E PANORAMICITA'.....	17
ART. 29 ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E BENI ARCHEOLOGICI.....	17
ART. 30 GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE.....	18
ART. 31 EDIFICI SITUATI FUORI ZONA EDIFICABILE (INVENTARIO).....	19
B. PIANO DELLE ZONE (PIANO N. 2- SCALA 1:2'000).....	23
ART. 32 ZONE EDIFICABILI.....	23
ART. 33 TABELLA: RIASSUNTO DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE.....	23
ART. 34 ZONA NUCLEO DEL VILLAGGIO (NV).....	24
ART. 35 ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA (R4).....	26
ART. 36 ZONA RESIDENZIALE MEDIA (R3).....	26
ART. 37 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA (R2).....	27
ART. 38 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA R2P PECEV.....	28
ART. 39 ZONA ARTIGIANALE/INDUSTRIALE (AR/IN).....	28
ART. 40 ZONA ARTIGIANALE/COMMERCIALE (AR/CO).....	29
ART. 41 ZONA MISTA RESIDENZIALE/ARTIGIANALE 3 PIANI (RAR3).....	30
ART. 42 ZONA PARTICOLARE (ZP).....	30
ART. 43 DESTINAZIONE D'USO PER ABITAZIONE PRIMARIA.....	31
ART. 44 ZONA OGGETTO DI PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO.....	33
C. PIANO DEL TRAFFICO (PIANO N.3 - SCALA 1:2000).....	33
ART. 45 ELEMENTI DEL PIANO DEL TRAFFICO.....	33
ART. 46 STRADE.....	33
ART. 47 LINEE D'ARRETRAMENTO.....	34
ART. 48 PERCORSI PEDONALI.....	34
ART. 49 POSTEGGI PUBBLICI.....	34
ART. 50 ACCESSI PRIVATI.....	35
ART. 51 AUTORIMESSE E POSTEGGI PRIVATI.....	36
D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO (PIANO N. 4 - SCALA 1:2'000).....	37
ART. 52 DEFINIZIONE.....	37

ART. 53 ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO AP (COMUNE).....	37
ART. 54 ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO AP (ALTRI ENTI O PRIVATI)	39
ART. 55 COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO CP (COMUNE)	39
ART. 56 COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO CP (ALTRI ENTI O PRIVATI).....	40
E. PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI (PIANI N. 5 E N. 6 - SCALA 1:2'000).....	40
ART. 57 DEFINIZIONE	40
IV. DISPOSIZIONI VARIE E FINALI	41
ART. 58 DOMANDA DI COSTRUZIONE E PROGETTI.....	41
ART. 59 DEROGHE.....	41
ART. 60 ENTRATA IN VIGORE	41

SOMMARIO DELLE ABBREVIAZIONI

Lalpt	Legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio
Rlalpt	Regolamento della legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio
Le	Legge edilizia cantonale
Rle	Regolamento legge edilizia cantonale
Lac	Legge d'applicazione e complemento del Codice civile svizzero
SEF	Superficie edificabile del fondo
SE	Superficie edificata

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 LALPT, il RLALPT, la LE ed il RLE, nonché le legislazioni federali ed in particolare quelle sulla protezione della natura e del paesaggio, dei valori storici ed artistici, delle foreste e delle acque.
3. Il campo d'applicazione delle presenti normative è tutto il comprensorio del territorio giurisdizionale del Comune, eccetto il comparto oggetto del Piano regolatore intercomunale del Nuovo quartiere di Cornaredo (NQC).
Sono inoltre riservate le disposizioni speciali che riguardano il piano regolatore particolareggiato della zona Corba.

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 di 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 e dell'ambiente ed in particolare la protezione contro i rumori e l'inquinamento dell'aria
 - e) la promozione di insediamenti residenziali commerciali, artigianali e per attività produttive.
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-ambiente	1:2'000	N. 1
b)	il piano delle zone	1:2'000	N. 2
c)	il piano del traffico	1:2'000	N. 3/4
d)	il piano delle attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico (AP-CP)	1:2'000	N. 3/4

2. i piani di carattere indicativo:

e)	il piano dei servizi pubblici: acquedotto	1:2'000	N. 5
f)	il piano dei servizi pubblici: canalizzazioni	1:2'000	N. 6
g)	il piano del compendio dello stato di urbanizzazione	1:2'000	N. 7
h)	le tavole complementari al piano del traffico vincolante, allegate al rapporto di pianificazione	1:5'000	N.3A/3B

3. le norme di attuazione di carattere vincolante

4. il rapporto di pianificazione di carattere indicativo

5. il programma di realizzazione di carattere indicativo

ART. 4 RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN AREE E ZONE

1. Il territorio giurisdizionale del Comune di Canobbio è suddiviso nelle zone rappresentate nei piani citati all'art. 3 in scala 1:2'000 e più precisamente:
 - a) l'area forestale
 - b) la zona agricola
 - c) il territorio senza destinazione specifica
 - d) le acque di superficie e del sottosuolo con le rispettive zone di protezione
 - e) le zone con le componenti di protezione del paesaggio ed i beni culturali
 - f) gli elementi naturali protetti
 - g) la zona di interesse archeologico
 - h) le zone di pericolo
 - i) le zone insediative suddivise secondo la loro destinazione
 - j) le zone per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico (AP-CP)
 - k) le zone istituite dal piano del traffico

2. Per il comprensorio Corba fanno stato le disposizioni del piano regolatore particolareggiato.

II. PRESCRIZIONI GENERALI

ART. 5 CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ DI UN FONDO

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

- a) se è situato in una zona dichiarata edificabile secondo il piano regolatore
- b) se è urbanizzato ai sensi della legislazione federale sulla pianificazione del territorio

ART. 6 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 specifico sia delle relazioni con gli spazi di contorno.
3. Nella relazione tecnica accompagnante i progetti devono essere illustrati i criteri materiali considerati per l'inserimento del progetto nel paesaggio.
4. 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. 7 SISTEMAZIONE DEL TERRENO

1. La sistemazione del terreno è intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale dello stesso, si inserisce nel paesaggio e nel contesto edificato ed è parte integrante del progetto oggetto della domanda di costruzione 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 0.50 m. In casi eccezionali, per necessità tecniche o costruttive, il Municipio può concedere una deroga all'altezza soprammenzionata fino ad un'altezza massima di 1.50 m. In tal caso, la misura eccedente 0.50 m è conteggiata nell'altezza del fabbricato.

3. Nel caso in cui i sedimenti presentano un andamento del terreno originario con pendenza superiore al 20%, è ammessa la sistemazione del terreno tramite 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 complessiva di 2.50 m. In tal caso, la misura eccedente 1.50 m è conteggiata nell'altezza del fabbricato e deve essere mascherata a verde.
4. Le opere di sostegno possono inoltre essere sormontate da rete metallica, cancellate, parapetti e siepi per al massimo 1.50 m d'altezza.
5. 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 di avvallamenti, depressioni, piantagioni per mascheramento, ecc. E' riservato l'esame di competenza dell'Autorità cantonale.

ART. 8 OPERE DI CINTA

1. Sia verso la proprietà pubblica che la proprietà privata le opere di cinta non devono superare l'altezza massima di 1.60 m. I muri di cinta o elementi pieni non devono superare l'altezza massima di 0.70 m e possono essere sormontati da rete metallica, legno, cancellate o siepi vive alla condizione che l'altezza totale non superi i 1.60 m.
2. Verso la proprietà pubblica l'altezza è misurata dalla quota dell'area pubblica a contatto con il fondo oggetto della domanda di licenza edilizia.
E' fatto obbligo ai proprietari di una regolare cura delle siepi.
3. All'interno della zona nucleo NV l'altezza ed il materiale delle cinte dovranno rispettare le caratteristiche delle preesistenze storiche.
Laddove segnalati dal piano i muri di cinta devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche e funzioni storiche.
4. Le opere di cinta lungo le strade dovranno rispettare i seguenti indirizzi:
 - 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 precario o siepi.In ogni caso non derivano oneri al Comune al momento dell'esecuzione dell'opera stradale.
5. Il Municipio può ordinare l'arretramento della cinta provvisoria di almeno 0.50 m dal confine del fondo qualora risultasse difficoltoso od ostacolato il passaggio dei veicoli per la calla neve.

6. 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 e stabilendo degli arretramenti particolari.

ART. 9 DEFINIZIONI

1. *Definizioni contenute nella Legge edilizia cantonale (Le) e nella Legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (Lalpt)*

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (Is), della superficie utile lorda (SUL), della superficie edificabile del fondo (SEF), delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali valgono le norme della Le, del Rle e della Lalpt.

2. *Indice di edificabilità*

L'indice di edificabilità (Ie) è il rapporto tra il volume fuori terra della costruzione, calcolato secondo le norme SIA 416, e la superficie edificabile del fondo (SEF).

3. *Lunghezza della facciata*

La lunghezza della facciata è la misura del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio. Non vengono computati nella misura della lunghezza di una facciata le parti rientranti per almeno 4.00 m rispetto al lato del rettangolo che la circonda.

ART. 10 DISTANZE: DA CONFINE; SUPPLEMENTO; TRA EDIFICI; CASI PARTICOLARI; ECCEZIONI; DAL BOSCO; DAI CORSI D'ACQUA; VERSO L'AREA PUBBLICA

1. La distanza minima dal confine del fondo privato di un edificio deve essere di:
 - a) 3.0 m per gli edifici ubicati nella zona R2
 - b) 4.0 m per gli edifici ubicati nella zona R3, R2P e ZP
 - c) 5.0 m per gli edifici ubicati nelle zone R4 e RAr3
 - d) 6.0 m per gli edifici ubicati nelle zone AR/IN e AR/CO

Nel caso di realizzazioni di costruzioni contigue, le norme sulle distanze da confine non sono applicabili.

2. Per gli edifici ubicati nelle zone residenziali (R2, R2P, R3, R4, RAr3, ZP) con facciate di una lunghezza superiore a 20 m, le distanze di cui al cpv. 1 devono essere aumentate di 0.35 m ogni metro o frazione di metro di maggior lunghezza fino a che sia raggiunta una misura pari a 3/4 dell'altezza del fabbricato, riferita al lato del fondo confinante. Per gli edifici ubicati nella zona AR il supplemento alla distanza da confine non viene calcolato.

3. Per gli edifici ubicati nelle zone AR/IN e AR/CO destinati ad attività artigianali o industriali o commerciali, con facciate di una lunghezza superiore a 30 m, le distanze di cui al cpv. 1 devono essere aumentate $\frac{1}{3}$ della maggior lunghezza fino a che sia raggiunta una misura pari a $\frac{3}{4}$ dell'altezza del fabbricato, riferita al lato del fondo confinante.
4. La distanza 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. Questa norma non si applica alle distanze tra edifici principali e le relative costruzioni accessorie. La distanza minima tra edifici deve essere di:
 - a) 6.0 m per gli edifici ubicati nella zona R2
 - b) 8.0 m per gli edifici ubicati nella zona R3 e R2P
 - c) 10.0 m per gli edifici ubicati nelle zone R4 e RAr3
 - d) 12.0 m per gli edifici ubicati nelle zone AR/IN e AR/COe ciò fino alla lunghezza del fabbricato stabilita nel cpv. 2 e 3 .
Oltre questa lunghezza del fabbricato la distanza tra edifici è pari alla somma delle distanze da confine stabilita ai cpv. 1 e 2.
5. Per nuove costruzioni, verso edifici esistenti prima della pubblicazione del PR, situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prescritta, è applicabile la sola distanza da confine prevista dalle presenti norme, ritenuto in ogni caso una distanza minima tra edifici di 6 m.
6. Nel caso di sopraelevazione di edifici principali già esistenti prima dell'entrata in vigore del Piano regolatore, e situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, valgono le seguenti disposizioni:
 1. Se la distanza verso edifici già esistenti sul fondo confinante è di almeno 6 metri:
 - a) fino al raggiungimento di un'altezza complessiva di 7.5 m alla gronda e 9.5 m al colmo, la sopraelevazione può essere edificata alla medesima distanza dal confine, dei piani inferiori;
 - b) in caso di sopraelevazione oltre tali altezze, la parte di costruzione eccedente, a differenza di quella fino a dette altezze, che deve rispettare la distanza dal confine secondo la precedente lettera a), dovrà rispettare la distanza da confine per la zona specifica di Piano Regolatore.

Tutte le altre disposizioni di Piano regolatore devono essere rispettate.
 2. Se la distanza verso edifici già esistenti sul fondo confinante è inferiore ai 6m la sopraelevazione non è concessa.
7. Per fondi a cavallo di due zone vale la distanza 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.

8. Tutte le costruzioni devono distare 10 m dal limite del bosco, misurati dalla linea ideale che contorna i tronchi degli alberi più esterni.
Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente in edificabile il fondo. In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno 6 m.
9. La distanza minima verso piazze e strade è definita dalle linee di arretramento indicate nel piano del traffico, mentre quella verso i corsi d'acqua è definita dalle linee di arretramento indicate nel piano delle zone.

Dove non sono istituite le linee di arretramento valgono le seguenti disposizioni:

- a) 4.0 m dal ciglio delle strade principali, di collegamento, di raccolta e di servizio
- b) 3.0 m dai percorsi pedonali interni alle zone e sentieri
- c) 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 le linee di arretramento dai corsi d'acqua stabilite nel piano delle zone.

Laddove le linee di arretramento non sono definite nel piano delle zone, valgono le disposizioni dell'OCSA, le relative direttive pubblicate nel 2001 dall'UFAEG e l'art. 34 RALE.

Eventuali distanze maggiori o minori possono essere fissate dal Municipio in collaborazione con le Autorità cantonali competenti a dipendenza delle esigenze di sicurezza o di protezione della natura e del paesaggio.

ART. 11 CONTIGUITA' ED EDIFICAZIONE A CONFINE

1. Due o più proprietari possono accordarsi per costruire in contiguità, nei limiti delle prescrizioni di zona. La concezione architettonica dovrà essere il più possibile unitaria. 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.
2. L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.
Il Municipio annota l'accordo nel registro comunale degli indici.
3. La contiguità è ammessa in tutte le zone insediative ad eccezione della zona artigianale - industriale AR-IN, artigianale - commerciale AR-CO e della zona mista residenziale - artigianale RAr3.
4. Per casi particolari, dettati da esigenze di carattere urbanistico ed architettonico, il Municipio può imporre l'obbligo della contiguità.

ART. 12 DEROGHE ALLE DISTANZE PER RISANAMENTO ENERGETICO

1. Per tutte le costruzioni esistenti è ammessa una deroga alle distanze da confine e tra edifici stabilite per le singole zone in caso di esecuzione di opere di isolamento termico e ciò fino ad un massimo di 15 cm di spessore delle opere murarie.
2. Per edifici esistenti non sono parimenti conteggiate nella superficie utile lorda né nella superficie edificata le sezioni dei muri corrispondenti allo spessore delle opere di isolamento termico.
3. Sono riservate le disposizioni previste dalla legislazione cantonale.

ART. 13 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. Nel caso di terreni con pendenza superiore al 20% e fino al 30% può essere concessa, a titolo eccezionale, una maggior altezza dell'edificio di 1 m, rispettivamente 1.50 m se la pendenza supera il 30%. La pendenza è misurata in corrispondenza del tratto di facciata riferito alle sezioni ufficiali del terreno naturale allestite dal geometra. Sono riservati i vincoli per la protezione dei monumenti e dei punti di vista.
4. 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.
5. Nel caso della creazione di rampe e di piazzali d'accesso ad autorimesse o 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. 14 SUPPLEMENTO PER CORPI TECNICI E ALTRI IMPIANTI

1. Per corpi tecnici e altri impianti si intendono quei corpi sporgenti oltre la copertura degli edifici che permettono la funzionalità dell'edificio stesso.
Sono considerati tali i vani per scale d'accesso al tetto, torrioni per ascensori, comignoli, collettori solari, uscite di sicurezza, antenne, condizionatori ed altri corpi sporgenti.
Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili per la loro funzionalità.

2. Per i corpi tecnici e altri impianti è concesso un supplemento d'altezza di 2.50 m alla condizione che la superficie occupata sia ridotta al minimo ed in ogni caso non superi il 20% di quella dell'edificio.
3. Il Municipio può limitare il supplemento d'altezza per motivi estetici, ambientali e di protezione dei punti di vista.

ART. 15 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 4 m al colmo e non superino la lunghezza pari al 40% del lato delle particelle su cui sorgono.

Qualora il lato della particella su cui sorge la costruzione accessoria fosse inferiore a 18 m sarà autorizzata l'edificazione su 7 m.

2. Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine se senza aperture o ad una distanza di almeno 1.5 m se con aperture. Le costruzioni aperte, senza pareti, sono equiparabili a costruzioni accessorie senza aperture.

Le costruzioni accessorie devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:

- a) a confine o a 3 m da edifici esistenti senza aperture
- b) a 3 m da edifici esistenti con aperture

La sporgenza massima delle gronde, inclusi i canali, dalle facciate del corpo accessorio non può superare i 0.5 m.

3. Le costruzioni accessorie devono rispettare le linee di arretramento e le distanze stabilite verso l'area pubblica per gli edifici principali.
4. Le piscine scoperte devono rispettare una distanza da confine di 1.5 m. Le piscine coperte a seconda delle caratteristiche possono essere assimilate alle costruzioni accessorie o agli edifici principali.

ART. 16 AREE DI SVAGO

1. Per le abitazioni con più di sei appartamenti deve essere realizzata sul sedime privato, preferibilmente in zona soleggiata e discosta dal traffico, un'area di svago convenientemente

sistemata per il gioco dei bambini. La superficie di tale area deve essere almeno pari al 15% della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.

2. Nel caso di edifici comprendenti sia attività commerciali e artigianali, sia abitazioni con più di sei appartamenti, l'area di svago minima è riferita unicamente alla superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.
3. Quale area di svago può essere utilizzata al massimo il 50% dell'area verde.
4. E' ammessa la formazione di aree di svago comuni tra proprietà contigue, a condizione che dette aree siano fruibili da parte di tutti gli interessati.
5. Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo in casi eccezionali quando la creazione di aree di svago nelle misure fissate dovesse risultare 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 20% del costo che il Comune incontrerebbe per la formazione di un'area di superficie equivalente nella zona dell'immobile, compreso il valore del terreno.
Il contributo è imposto dal Municipio al momento della concessione della licenza edilizia.

ART. 17 AREE VERDI

1. Nelle zone destinate alla residenza è obbligatoria la formazione di aree verdi non pavimentate, né adibite a posteggio o depositi, e possibilmente alberate..
2. Le superfici minime delle aree verdi sono stabilite nelle singole disposizioni di zona.
3. Il Municipio ha la facoltà di prescrivere degli arredi particolari degli spazi destinati agli accessi ed ai posteggi, in modo da favorire la percolazione delle acque di superficie.

ART. 18 CONVENZIONE TRA PRIVATI E FRAZIONAMENTO DEI FONDI

1. Il Municipio può rilasciare licenze edilizie in deroga alle distanze da confine, stabilite per ogni singola zona, con il consenso del proprietario del fondo contiguo che si impegna a garantire le distanze minime tra edifici. La convenzione sarà iscritta nel registro comunale degli indici.
2. L'indice di sfruttamento di un fondo può essere utilizzato una sola volta. Se un fondo viene frazionato gli indici sono riportati a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua.
3. In caso di frazionamento di terreni nelle zone edificabili il Municipio può richiedere la presentazione di uno schema di edificazione riferito alla nuova sistemazione fondiaria che si intende eseguire.

Questo schema planimetrico dovrà contenere le indicazioni grafiche (in scala 1:1'000 o 1:500) inerenti l'ubicazione delle future costruzioni nonché gli accessi ai singoli lotti.

4. La documentazione, in duplice copia, deve essere trasmessa al Municipio per esame ed osservazioni prima dell'esecuzione del frazionamento da parte del geometra.

ART. 19 COSTRUZIONI SU GRANDI SUPERFICI

1. Allo scopo di favorire complessi edilizi urbanisticamente validi, sentito il parere dell'autorità cantonale competente, possono essere accordate condizioni speciali:
 - a) deroghe alla distanza minima tra edifici all'interno dell'area oggetto della domanda di costruzione
 - b) deroghe alle altezze degli edifici
2. Per l'ottenimento delle suddette facilitazioni devono essere rispettate le seguenti condizioni:
 - a) la superficie edificabile del fondo o dell'insieme di fondi interessati dal progetto deve essere di almeno 5'000 m²
 - b) l'edificazione è da progettare e realizzare in modo unitario.
Essa deve essere ben composta planimetricamente e volumetricamente, tanto nel suo insieme, quanto nel dettaglio.

Dovranno, di regola, essere osservati i seguenti indirizzi di progetto:

- c) l'edificazione deve costituire un assieme armonico, adeguatamente inserito nel paesaggio
- d) planimetrie accuratamente studiate in rapporto all'igiene dell'abitato
- e) organizzazione funzionale dei posteggi a livello per i visitatori ed i fornitori e sotterranei per i residenti
- f) separazione del traffico pedonale da quello veicolare
- g) superficie di verde pari al 40% della superficie edificabile. In questa superficie occorre attrezzare, in zona molto soleggiata e discosta dal traffico, un'area per il gioco dei bambini pari al 25% della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione
- h) per casi specifici è data facoltà al Municipio d'imporre l'allacciamento con i trasporti pubblici. L'eventualità di un esame d'impatto ambientale secondo le disposizioni della legislazione sulla protezione dell'ambiente è delegata per decisione alla competente Autorità cantonale.

3. L'aspetto costruttivo come pure l'organizzazione spaziale del volume costruito devono essere caratterizzati da un'ottimale concezione del fabbisogno, della distribuzione e delle perdite delle quantità energetiche necessarie al suo funzionamento.
- Più precisamente si terrà conto:
- a) dell'orientamento in funzione dei venti dominanti, dell'orografia del terreno e della durata di insolazione
 - b) della concezione tecnica che dovrà permettere di ridurre al minimo le perdite caloriche come pure uno sfruttamento ottimale degli apporti dell'irraggiamento solare sia passivo che attivo
 - c) delle necessità di isolamento termico e dell'energia termica delle costruzioni
 - d) dell'altezza massima dei locali
 - e) dell'altezza e delle possibilità di raggruppamento delle costruzioni così da ridurre le perdite caloriche globali.
4. Le concessioni suddette possono essere accordate anche a diversi proprietari che si siano volontariamente impegnati per un'edificazione in comune.
- Il calcolo dell'indice di sfruttamento è eseguito sul complesso dei sedimi.

ART. 20 STALLE, POLLAI CANILI E COSTRUZIONI SIMILI

5. La costruzione di stalle, porcili, canili e simili all'interno dell'abitato o nelle immediate vicinanze di edifici di abitazione o di uso collettivo è vietata.
6. Nelle zone dove esistono aree che conservano un carattere rurale, il Municipio può autorizzare la costruzione di nuovi pollai e conigliere ad uso familiare a condizione che essi abbiano un aspetto decoroso e che non rechino molestia alle abitazioni circostanti.
7. La loro ubicazione deve essere il più lontano possibile dalle costruzioni esistenti e dalle proprietà pubbliche.
8. L'autorizzazione non solleva il beneficiario da una corretta manutenzione e pulizia.
9. Per casi esistenti al momento dell'entrata in vigore del PR o per nuove costruzioni che non hanno un aspetto decoroso oppure nel caso di fondati reclami in merito ad esalazioni o rumori molesti, il Municipio, previa diffida, può ordinarne la soppressione oppure imporre le misure opportune ad eliminare gli inconvenienti lamentati.

ART. 21 ESCLUSIONE DELLE ATTIVITÀ MOLESTE

1. Nelle zone ove è ammessa la residenza, come pure nelle vicinanze di edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico o generale (per es. parchi-gioco, zone di svago pubbliche, attrezzature sportive, scuole, centri giovanili, chiese ed altri luoghi di culto, fermate dei mezzi pubblici di trasporto, ecc.), non sono ammesse attività moleste.
2. Sono considerate moleste le attività che, per effetto dell'affluenza di pubblico, del richiamo di traffico, degli orari d'esercizio o altre cause, provocano ripercussioni non compatibili con le caratteristiche e le esigenze della funzione abitativa.
3. Nella valutazione delle ripercussioni delle attività sono considerate sia le immissioni materiali (per es. rumore, vibrazioni, esalazioni, ecc.) sia le immissioni immateriali (o ideali; per es. quelle originate dall'esercizio della prostituzione, ecc.).

III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO (PIANO N. 1- SCALA 1:2'000)

ART. 22 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 a contatto con la zona edificabile che è fissato nel piano delle zone.
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, di regola, è attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'Autorità competente.
4. L'attribuzione ad una zona edificabile di aree forestali esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è invece soggetta a variante di piano regolatore.
5. L'area forestale inclusa in zona AP è considerata a tutti gli effetti soggetta alla legislazione forestale federale e cantonale.

ART. 23 ZONA AGRICOLA

1. La zona agricola indicata nel piano comprende la superficie per l'avvicendamento colturale (SAC), ed i terreni che nell'interesse generale, devono essere destinati all'uso agricolo.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se sono indispensabili per l'attività agricola. Le eccezioni in conformità alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi di una gestione agricola razionale.
3. Alle zone agricole è attribuito il grado di sensibilità III al rumore.

ART. 24 TERRITORIO SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA

1. Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali non sono previste utilizzazioni od obiettivi pianificatori particolari.
2. Si tratta in generale di sedimenti che non sono idonei per l'utilizzo agricolo, di regola incolti, ma che non sono attribuiti ad un'area forestale, oppure semplici spazi di risulta.

3. Questo territorio è soggetto alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio per le costruzioni fuori zona edificabile.

ART. 25 ACQUE DI SUPERFICIE E DEL SOTTOSUOLO

1. Sul piano sono indicati i principali corsi d'acqua e segnatamente il fiume Cassarate nonché i riali e le rogge che scorrono sul territorio comunale.
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. Si richiamano le disposizioni della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC) e dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAC), nonché le Direttive dell'UFPA del 1982.

ART. 26 COMPONENTI DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO E BENI CULTURALI

1. Le componenti di protezione del paesaggio, e di esclusione delle costruzioni, indicate nel piano comprendono:
 - le aree che, dal profilo morfologico e dell'utilizzazione, rappresentano degli spazi liberi significativi del territorio a grande scala e segnatamente la fascia agricola in località Cioos.
 - gli spazi liberi puntuali come componenti del disegno di punti specifici del territorio. In particolare le aree all'interno delle zone edificabili.
 - i beni culturali
2. *Zone di protezione del paesaggio (fuori zona edificabile)*
 - a) Nelle zone di protezione del paesaggio sono ammesse solo quelle attività conformi all'obiettivo di tutela delle componenti naturalistiche e paesaggistiche e che non compromettano in particolare la presenza di una ricca varietà di specie animali e vegetali.
 - b) Sono vietati tutti quegli interventi che potrebbero compromettere gli elementi costitutivi caratteristici di queste zone e ogni modifica rilevante della morfologia del suolo. Sono in particolare vietati:
 - i muri in beton e/o pietrame colato in malta di cemento o falso secco, scavi, colmature o discariche, incanalamenti o correzioni di corsi d'acqua
 - la creazione di siepi con specie alloctone
 - la coltivazione in serra e vivai

- la posa di elettrodotti non interrati e altre infrastrutture tecniche simili
- c) Sono permesse le attività agricole di tipo estensivo atte a salvaguardare un paesaggio agricolo tradizionale.
- d) Eventuali opere ed impianti ammessi ai sensi dell'art. 24 LPT dovranno sottostare alle finalità di protezione di queste zone. La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna di dettaglio, contenente indicazioni sulle misure di compensazione ecologica previste e riguardanti tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte e pavimentazioni.
- e) La sorveglianza della gestione di queste zone compete al Municipio, che può delegarla ai proprietari tramite un accordo stipulato d'intesa con i competenti uffici cantonali. Il Municipio può organizzare interventi di gestione qualora non venissero effettuati dai proprietari. Per ogni intervento è richiesto il preavviso delle Autorità cantonali competenti.

3. *Zone di protezione del paesaggio (in zona edificabile)*

Gli spazi liberi puntuali, indicati nel piano, comprendono i sedimi in cui è esclusa l'edificazione. Lo stato fisico di questi fondi non può di regola essere modificato e sono in particolare escluse nuove costruzioni sia principali che accessorie.

4. *Beni culturali*

- a) Sono considerati **beni culturali di interesse cantonale** ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:
- | | |
|---|---------|
| 1. Parco di Trevano con edifici e manufatti (Dacia, nevera, stallone) | mapp. 1 |
|---|---------|
- b) Sono considerati **beni culturali di importanza locale**:
- | | |
|---|-----------|
| 2. la Chiesa parrocchiale di S. Siro | mapp. 239 |
| 3. le costruzioni significative nel nucleo | - |
| - casa mapp. 176 | |
| - villa mapp. 181 | |
| - casa mapp. 224 | |
| - casa mapp. 225 | |
| - casa mapp. 309 | |
| - casa mapp. 330 | |
| - casa mapp. 388 | |
| - casa mapp. 425 | |
| - casa mapp. 426 | |
| 4. il roccolo | mapp. 139 |
| 5. la Cappelletta di Giümel | mapp. 642 |
| 6. l'affresco della Madonna sulla facciata della casa | mapp. 341 |
| 7. l'affresco della Madonna col Bambino e una santa sulla facciata della casa | mapp. 383 |
| 8. l'affresco della Madonna sulla casa parrocchiale | mapp. 239 |

Sono proibiti tutti quegli interventi che potrebbero modificare o compromettere il valore o significato (storico, artistico, architettonico o come valore testimonianza) dei beni culturali, che potrebbero ostacolare la vista oppure deturpanti per l'ambiente circostante.

Restano riservati i disposti della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (LPBC).

Il Municipio può concedere sussidi per le opere di restauro e di manutenzione dei beni culturali d'importanza locale, realizzate secondo i principi della LPBC

ART. 27 COMPONENTI NATURALISTICHE

1. Nel piano sono indicati gli elementi naturali protetti e specificatamente i corsi d'acqua e le loro rive naturali e le alberature di pregio.
2. Non sono permessi interventi che potrebbero compromettere questi elementi. Eventuali deroghe possono essere concesse dal Municipio in accordo con le Autorità cantonali competenti.
3. Le nuove costruzioni devono rispettare le alberature indicate nel piano del paesaggio. Il taglio di questi alberi è soggetto alla licenza comunale, riservate le disposizioni della legislazione forestale. Qualora per motivi di forza maggiore uno di questi alberi dovesse essere tagliato è richiesta la sua sostituzione con essenze della stessa specie. La sorveglianza della gestione delle zone di protezione della natura e degli elementi naturali protetti compete al Municipio, che può delegarla ai proprietari tramite un accordo stipulato d'intesa con i competenti uffici cantonali. Interventi che eccedono la gestione ordinaria devono essere autorizzati dal Municipio previo un esame di compatibilità con esigenze di protezione naturalistica. Sono riservate le competenze cantonali e federali.

ART. 28 PUNTI DI VISTA E PANORAMICITA'

1. I punti di vista principali sono quelli segnalati sul piano
2. Per la salvaguardia della vista il Municipio ha la facoltà di limitare l'altezza del colmo degli edifici e l'ubicazione degli stessi sulle particelle sottostanti il punto di vista. In ogni caso devono essere rispettati i cannocchiali di vista.
A valle del punto di vista posto sul mappale 239 (chiesa) le costruzioni non devono invadere lo spazio formato da un angolo di 5° misurato sotto il piano dell'orizzonte tracciato a 1.5 m dal suolo.
3. Sono proibite le cinte o altri manufatti che potrebbero ostacolare la vista.

ART. 29 ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E BENI ARCHEOLOGICI

1. La zona d'interesse archeologico indicata sul piano è protetta dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39).

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 di interesse archeologico".
3. L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.
4. I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 1-3).
5. 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 (LBC, art. 15, cap. 1).
6. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15, cap. 2).
7. 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 (LBC, art. 15, cap. 3).

ART. 30 GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE

1. I gradi di sensibilità al rumore attribuiti al territorio comunale sono indicati nelle specifiche disposizioni di zona.
2. Valgono le disposizioni generali contenute nell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF), ed in particolare:
 - nuove costruzioni sono ammesse se in corrispondenza delle aperture delle medesime sono rispettati i valori limite di immissione
 - sono ammesse nuove attività se il rumore prodotto o indotto dalle stessa non supera i valori di pianificazione
3. Si richiama la Direttiva cantonale sull'OIF relativa all'attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore ed alle condizioni per il rilascio delle autorizzazioni a costruire nelle zone esposte ai rumori stradali e ferroviari.

ART. 31 EDIFICI SITUATI FUORI ZONA EDIFICABILE (INVENTARIO)

1. Classificazione degli edifici

Con l'inventario degli edifici fuori zona edificabile le singole costruzioni sono state attribuite alle seguenti diverse categorie:

- rustico meritevole di conservazione (categoria 1a),
- rustico diroccato potenzialmente ricostruibile (cat. 1b),
- oggetto culturale (cat. 1c),
- rustico agricolo o rustico di ridotte dimensioni (cat. 1d),
- diroccato non ricostruibile (cat. 2),
- rustico già trasformato (cat. 3),
- edificio rilevato (cat. 4).

Per gli edifici appartenenti alle categorie 1a e 1b, la trasformazione, ossia il risanamento con cambiamento di destinazione, è concessa se gli stessi sono ubicati all'interno di un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del Piano direttore cantonale.

La scheda dell'inventario e la tabella della valutazione fanno stato quali documenti che designano la categoria in cui ogni edificio è stato classificato.

La classificazione non è valida a tempo indeterminato; essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione ed appartengano ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del Piano direttore cantonale.

2. Norme per tutti gli edifici fuori zona edificabileDestinazione d'uso residenziale

L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è esclusa¹. Le abitazioni primarie esistenti possono essere mantenute anche in caso di alienazione. In caso di cambiamento di destinazione a residenza secondaria successivamente dovranno sottostare alle disposizioni del presente capoverso.

Interventi edilizi per gli edifici rilevati (cat. 4)

Sono ammessi interventi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a e art. 24 LPT.

¹ Utilizzazioni a residenza primaria sono possibili solo in casi particolari individuati preventivamente a livello normativo

Sistemazione esterna e tutela dell'esercizio dell'agricoltura

Per i fondi su cui sorgono gli edifici oggetto dell'inventario e per i fondi attigui valgono le seguenti disposizioni:

- a) E' dato obbligo ai proprietari di gestire i fondi in maniera di evitare al bosco di invaderli (generalmente basta uno sfalcio annuale delle superfici prative). Il Municipio può disporre che aree incolte vengano periodicamente ripulite a spese del proprietario;
- b) La messa a dimora di vegetazione ornamentale deve limitarsi a speci locali. La messa a dimora di vegetazione esotica è proibita;
- c) È vietato erigere recinzioni se non in funzione di uno sfruttamento agricolo del fondo;
- d) Le tradizionali recinzioni in pietra devono essere mantenute, così come altri manufatti tradizionali (fontane, ...);
- e) La sistemazione del terreno circostante non deve modificare percorsi storici esistenti;
- f) La sistemazione del terreno è finalizzata alla conservazione e al recupero del paesaggio agricolo caratteristico. Non sono ammessi interventi di modifica della struttura e dell'andamento naturale del terreno, ma solo la sistemazione contenuta dello stato naturale del fondo. In particolare non possono venir modificati i terrazzamenti nelle zone di produzione viticola, se non per rendere più agevole la coltivazione. In ogni caso la struttura del terreno a terrazzi va comunque mantenuta;
- g) I proprietari e gli utenti di edifici situati fuori dalle zone edificabili devono tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio dell'agricoltura sui terreni circostanti.

3. Norme per i Paesaggi con edifici e impianti degni di protezione

Gli interventi nel territorio comunale fuori delle zone edificabili definito dalla scheda 8.5 del PD "Paesaggi con edifici e impianti degni di protezione" devono mirare alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del patrimonio storico - architettonico, paesaggistico e culturale.

Gli interventi attuabili dipendono dalla categoria cui è stato assegnato ciascun edificio e dalla loro appartenenza o meno ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del PD.

Fino alla messa in atto di tutte le misure previste dalla scheda 8.5 del Piano direttore cantonale, con le condizioni apportate dal Consiglio federale nella sua decisione di approvazione del 30 gennaio 2002, l'inventario e le rispettive classificazioni in esso contenute non sanciscono il diritto a poter realizzare gli interventi ammessi ai sensi dei seguenti cpv 3.1 e 3.3 che eccedono quelli conformi all'applicazione delle norme di diritto federale.

Trasformazione degli edifici degni di protezione (cat. 1a, 1b)

I principi che stanno alla base della trasformazione di un edificio devono rispondere ai criteri di salvaguardia di quei valori culturali, formali, costruttivi e volumetrici insiti nella sua tipologia.

Gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sostanziali sugli edifici ammessi in base delle presenti norme.

Valgono inoltre i seguenti criteri.

- a) Gli interventi devono riflettere le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo e la tipologia originaria dell'edificio.
- b) Volumetria:
i muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma e struttura originaria. Sono concessi interventi sulle strutture dell'edificio solo se finalizzate al ripristino della volumetria originale.
- c) Facciate e aperture:
di regola finestre e prese luce in facciata vanno mantenute. Nuove aperture, o modifiche, sono ammesse solo se compatibili con le caratteristiche formali dell'edificio e delle sue facciate originarie. È' permesso il ripristino di balconi, logge, terrazze, solo se riscontrabili nella tipologia originaria dell'edificio. Nuove aperture, nel caso la trasformazione concessa lo richiedesse, dovranno essere compatibili con quelle degli edifici tipici esistenti della zona.
- d) Tetti:
il rifacimento del tetto è concesso, esso deve e rispettare l'orientamento del colmo del tetto, la pendenza delle falde, la sporgenza e le quote originali. La copertura del tetto deve essere eseguita in tegole o coppi in laterizio naturale. Non è ammessa la copertura con altri materiali e la posa di lucernari.
- e) Ampliamenti:
la trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 39 OPT). Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento unicamente per quei casi in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione.
- f) Ricostruzioni:
la ricostruzione dei diroccati (1b), ubicati nei paesaggi con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 PD, viene eseguita sul sedime del rispettivo diroccato. Valgono le stesse norme edilizie come per gli altri edifici. La ricostruzione deve adeguarsi alle caratteristiche urbanistiche e architettoniche del nucleo preesistente.
- g) Accessi:
la trasformazione non deve esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico; l'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.

Riattamento (manutenzione) degli edifici meritevoli di conservazione (cat. 1c e 1d)

Le modalità di riattamento dei rustici della categoria 1c e 1d devono rispondere ai criteri di salvaguardia degli elementi strutturali e tipologici.

Manutenzione e riattamento dei rustici già trasformati (cat. 3)

Sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili né dell'aspetto esterno né della destinazione). Sono pure ammessi interventi più complessi solo se finalizzati all'effettivo recupero dell'edificio originario. In questo caso fanno stato i disposti del cpv 3.1 precedente.

Edifici diroccati (cat. 2)

Non è ammessa la ricostruzione di questi edifici.

Impianti tecnici:

- a) Il sistema di smaltimento delle acque residuali è definito per ciascun edificio dell'inventario. Nel caso l'allacciamento alla canalizzazione comunale non fosse opportuno e non esigibile, la richiesta di un pozzo perdente per lo smaltimento delle acque residuali deve essere accompagnata da una perizia che accerti l'idoneità del terreno allo smaltimento delle acque stesse (art. 13 lett. f RLE)
- b) la scelta del sistema di approvvigionamento in acqua potabile deve avvenire nel rispetto delle vigenti leggi in materia (l'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda l'approvvigionamento)

Requisiti per la domanda di costruzione:

Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della Legge Edilizia.

La documentazione per la domanda di costruzione comprende:

- il rilievo fotografico completo dell'edificio documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione;
- i piani (piante, sezioni e facciate) in scala 1:50 necessari alla completa comprensione del progetto in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) dall'edificio esistente.

Nei documenti relativi alla domanda di costruzione si dovrà inoltre chiaramente indicare il numero corrispondente all'edificio contenuto nella tabella delle valutazioni.

Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria e i materiali che si intendono utilizzare.

Qualora ci fossero elementi di pregio (affreschi, graffiti, portali, ...) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda, al fine di salvaguardarne il mantenimento.

B. PIANO DELLE ZONE (PIANO N. 2- SCALA 1:2'000)**ART. 32 ZONE EDIFICABILI**

Le zone edificabili stabilite dal piano regolatore sono:

- | | | |
|----|---|-------|
| a) | la zona nucleo del villaggio | NV |
| b) | la zona residenziale intensiva | R4 |
| c) | la zona residenziale media | R3 |
| d) | la zona residenziale estensiva | R2 |
| e) | la zona residenziale estensiva Pecèv | R2P |
| f) | la zona artigianale/industriale | AR/IN |
| g) | la zona artigianale/commerciale | AR/CO |
| h) | la zona mista residenziale artigianale 3 piani | RAr3 |
| i) | la zona particolare | ZP |
| l) | la zona Corba oggetto di piano regolatore particolareggiato | PRP |

ART. 33 TABELLA: RIASSUNTO DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE

I principali parametri edificatori delle zone insediative sono riassunti nella seguente tabella.

Zona	Indice di sfruttamento	Indice di edificabilità m3/m2	Altezza edificio edificio colmo		Distanza da confine	Distanza tra fabbricati	Contiguità	Costruzioni su grandi superfici	Area verde minima	Destinazione d'uso
NV	Valgono le disposizioni dell'art. 34 NAPR.									
R4	0.8	-	13.0 m	15.0 m	5.0 m	10.0 m	sì	sì	40%	residenziale - commerciale - artigianale
R3	0.65	-	10.2 m	12.2 m	4.0 m	8.0 m	sì	sì	40%	residenziale - commerciale - artigianale
R2	0.5	-	7.5 m	9.5 m	3.0 m	6.0 m	sì	sì	40%	residenziale - commerciale - artigianale
R2P	0.5	-	9.0 m	11.0 m	4.0 m	8.0 m	sì	sì	-	residenziale - commerciale
AR/IN	-	4	13.0 m	15.0 m	6.0 m	12.0 m	no	sì	-	artigianale - commerciale - industriale
AR/CO	0.8		13.0 m	15.0 m	6.0 m	12.0 m	no	sì	-	artigianale - commerciale
RAr3	0.6	2.5	10.2 m	12.2 m	5.0 m	10.0 m	no	sì	-	residenziale - commerciale - artigianale
ZP	Valgono le disposizioni dell'art. 42 NAPR.									

ART. 34 ZONA NUCLEO DEL VILLAGGIO (NV)

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore marrone chiaro, ossia il vecchio nucleo di Canobbio.
2. Le costruzioni devono essere, di regola, destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività lavorative non moleste compatibili con la residenza.
3. Sono ammessi riattamenti, trasformazioni e ricostruzioni di edifici esistenti, a condizione che si rispettino le caratteristiche architettoniche e tipologiche del tessuto edilizio tradizionale. Nuove costruzioni sono escluse.
Per il riattamento e la trasformazione di edifici esistenti è ammesso un ampliamento in verticale, e piccoli ampliamenti dell'ingombro al suolo nel limite di un opportuno inserimento dal profilo estetico-architettonico, e secondo l'allineamento storico degli edifici circostanti. Le costruzioni accessorie sono ammesse se costituiscono un elemento costruttivo qualificato del disegno complessivo degli spazi costruiti e non costruiti.
4. Le zone di protezione del paesaggio – spazio libero puntuale (segnati in verde sul piano) devono essere salvaguardati nella loro struttura e configurazione attuale. In questi spazi non sono ammesse nuove costruzioni accessorie.
5. Valgono le seguenti distanze minime:
 - a) verso un fondo aperto a confine se senza aperture oppure a 1.50 m se con aperture
 - b) verso un edificio senza aperture in contiguità se l'edificio è a confine oppure a 3.00 m se l'edificio non è a confine
 - c) verso un edificio con aperture a 4.00 m

Per casi eccezionali, e per la salvaguardia degli allineamenti tradizionali, possono essere concesse distanze inferiori o superiori a quelle prescritte qualora non risultino lesi gli interessi dei terzi e previa autorizzazione da parte delle competenti autorità cantonali.

Il Municipio può autorizzare o imporre la contiguità se ciò risultasse indispensabile per garantire interventi conformi ai principi di restauro degli edifici tradizionali.

6. Gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti disposizioni di carattere estetico-architettonico:
 - a) il tetto deve essere a falde e la copertura deve essere prevista in coppi in laterizio naturale. Sono esclusi corpi tecnici sporgenti, squarci e terrazze, ad eccezione di lucernari non sporgenti dal filo della falda
 - b) le facciate devono essere previste con le caratteristiche dominanti degli edifici della zona e segnatamente per ciò che concerne i materiali, l'intonaco al minerale ed il colore. Il

tinteggio sarà stabilito con una prova-campione da sottoporre per approvazione al Municipio

- c) le aperture originali che concorrono a formare la bellezza, l'interesse storico, architettonico e culturale degli edifici non possono essere modificate. Eventuali nuove aperture devono essere previste con le caratteristiche dominanti degli edifici tradizionali (solitamente con ferratine, gelosie e porte in legno). Sono escluse lamelle, avvolgibili o simili
- d) i loggiati devono essere conformi alle tipologie caratteristiche esistenti. le chiusure sono possibili solo su un piano arretrato rispetto a quello di filo facciata, salvaguardando l'effetto della profondità visuale del loggiato
- e) i parapetti dei balconi e dei loggiati devono essere in ferro o legno e di semplice disegno
- f) gli elementi architettonici originali e caratterizzanti le facciate come balconi, loggiati, aperture, mensole, architravi, gronde, devono essere mantenuti o ripristinati
- g) Le antenne paraboliche sono ammesse nella misura di un impianto collettivo per fabbricato, solo sui tetti e non devono essere, di regola, visibili da luoghi pubblici. Il colore deve essere scelto in modo da mimetizzarsi col colore della copertura del tetto. La posa di antenne paraboliche non è ammessa sugli edifici protetti come bene culturale
- h) la domanda di costruzione deve essere accompagnata da una documentazione fotografica, da una specifica dei materiali e dei colori che si intende utilizzare e da un rilievo della volumetria esistente.

7. Le **costruzioni significative, come pure gli elementi caratteristici**, indicati nel piano del paesaggio sono protetti ai sensi dell'art. 26 cpv. 4.

Sono ammessi interventi secondo il criterio del restauro conservativo, ossia del recupero delle strutture originarie esterne ed interne, tenendo conto dei significati storici, artistici ed ambientali. Oltre alle condizioni estetico-architettoniche del cpv. 6 valgono i seguenti criteri di intervento:

- mantenimento delle strutture originarie dei porticati e dei loggiati
- recupero e valorizzazione delle corti. La pavimentazione deve essere prevista in pietra naturale.
- salvaguardia delle opere di cinta caratteristiche per la definizione degli spazi aperti e dei percorsi pedonali. La muratura deve essere prevista in sasso facciavista o intonaco rasapietra

8. Alla zona nucleo è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

9. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".

ART. 35 ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA (R4)

1. La zona residenziale intensiva R4 è quella segnata sul piano con colore rosso-viola.
2. Nella zona R4 sono ammessi edifici a carattere residenziale e con attività commerciali ed artigianali non e poco moleste.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti norme:

a) indice di sfruttamento massimo (Is)	0.8
b) altezza massima degli edifici	13.00 ml
c) altezza massima dei colmi	15.00 ml
d) distanza minima da confine	5.00 ml
e) distanza minima tra edifici	10.00 ml
f) area verde minima	40 %
4. Alla zona R4 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.
5. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".

ART. 36 ZONA RESIDENZIALE MEDIA (R3)

1. La zona residenziale media R3 è quella segnata sul piano con colore rosso.
2. Nella zona R3 sono ammessi edifici a carattere residenziale e con attività commerciali ed artigianali non e poco moleste.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti norme:

a) indice di sfruttamento massimo (Is)	0.65
---	------

Per stabili esistenti con un'attività lavorativa è ammesso un abbuono massimo dell'Is di 0.2 nel caso in cui un eventuale ampliamento fosse giustificato da motivi di impedimento alla continuità lavorativa e se gli interventi costituiscono delle indispensabili migliorie di natura tecnologica

b) altezza massima degli edifici	10.20 ml
c) altezza massima dei colmi	12.20 ml
d) distanza minima da confine	4.00 ml
e) distanza minima tra edifici	8.00 ml
f) area verde minima	40 %
4. Per il mappale 539 e i suoi eventuali frazionamenti successivi valgono inoltre i seguenti vincoli:

- a) l'edificazione deve prevedere una facciata nord-ovest, lungo la strada principale, posta a 4 m dal confine, lunga almeno 48 m, continua e senza aperture in corrispondenza di locali sensibili al rumore;
 - b) le facciate esterne perpendicolari alla strada principale saranno lunghe almeno 15 m, senza aperture in corrispondenza di locali sensibili al rumore;
 - c) l'altezza minima della facciata nord-ovest deve essere di 6 m, a partire dal terreno naturale;
 - d) l'edificazione può avvenire a tappe, ritenuto che la tappa successiva sia contigua di uno stesso fabbricato;
 - e) ai sensi della norma SIA 181, la combinazione dei materiali di dette facciate e della facciata nord-ovest deve avere un valore di fonoisolamento ponderato standardizzato e corretto (D_e) pari almeno a 35 dB(A).
5. Alla zona R3 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore
6. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".

ART. 37 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA (R2)

1. La zona residenziale estensiva R2 è quella segnata sul piano con colore arancio.
2. Nella zona R2 sono ammessi edifici a carattere residenziale e con attività commerciali ed artigianali non moleste.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti norme:
- | | |
|--|---------|
| a) indice di sfruttamento massimo (Is) | 0.5 |
| b) altezza massima degli edifici | 7.50 ml |
| c) altezza massima dei colmi | 9.50 ml |
| d) distanza minima da confine | 3.00 ml |
| e) distanza minima tra edifici | 6.00 ml |
| f) area verde minima | 40 % |
4. Nelle zone segnate sul piano come "esclusione delle costruzioni" è esclusa la costruzione di edifici principali, nonché la modifica della morfologia del terreno. Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.
Si richiamano le disposizioni dell'art. 26 cpv. 3.
5. Per le aree in località Partita Grande, segnate sul piano delle zone con contorno rosso, l'edificabilità è subordinata a una perizia geotecnica.

6. Alla zona R2 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore
7. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".

ART. 38 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA R2P PECEV

1. La zona residenziale estensiva R2P Pecèv è riportata sul piano delle zone con la sigla R2P.
2. Nella zona R2P sono ammessi edifici a carattere residenziale e con attività commerciali ed artigianali non moleste. Non sono ammesse case a schiera con più di due unità (edifici) principali.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti norme:
 - a. Indice di sfruttamento massimo (is) 0.5
 - b. Altezza massima degli edifici 9.0 m
 - c. Altezza massima dei colmi 11.0 m
 - d. Distanza minima da confine 4.0 m
 - e. Distanza minima tra edifici 8.0 m
4. Gli edifici dovranno essere realizzati con facciate ortogonali rispetto alla strada di servizio posta a ovest della zona.
5. L'accessibilità del comparto potrà prevedere una strada privata interna, che dovrà agganciarsi alla strada di servizio nel punto in cui è prevista la realizzazione di una minirotonda.
6. Per i mappali 716 (precedente 263) e 537, ed eventuali loro frazionamenti successivi valgono inoltre i seguenti vincoli: la facciata nord-ovest degli edifici non avrà aperture in corrispondenza di locali sensibili al rumore.
7. Alla zona R2P è attribuito il grado di sensibilità II al rumore

ART. 39 ZONA ARTIGIANALE/INDUSTRIALE (AR/IN)

1. La zona AR/IN è tutta quella segnata sul piano con colore blu.
2. Nella zona AR/IN sono ammessi edifici commerciali, artigianali ed industriali ed attività di carattere non molesto e poco molesto.
3. E' proibita la residenza salvo quella per i custodi o il personale di sorveglianza degli stabilimenti.
4. Per l'edificazione valgono le seguenti norme:
 - a) indice di edificabilità (Ie) 4.00 mc/mq
 - b) altezza massima degli edifici 13.00 ml
 - c) altezza massima dei colmi 15.00 ml

- | | |
|--------------------------------|----------|
| d) distanza minima da confine | 6.00 ml |
| e) distanza minima tra edifici | 12.00 ml |

Il Municipio, in accordo con le competenti autorità cantonali, può ordinare qualsiasi misura di carattere estetico-architettonico (volumetria, orientamento degli edifici, tipo e colore dell'intonaco, aperture, ecc.) al fine di garantire un opportuno inserimento paesaggistico e per la salvaguardia degli interessi del piano.

Con riferimento all'art. 28 il tetto degli edifici va strutturato, oppure opportunamente mascherato, in modo che per chi guarda dai punti panoramici non ne risultino superfici vaste e omogenee.

Anche per il colore si deve tener conto di queste esigenze.

5. Alla zona AR-IN è attribuito il grado di sensibilità III al rumore

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

1. La zona AR/CO è tutta quella segnata sul piano a strisce color rosso-porpora e giallo.
2. Nella zona AR/CO sono ammessi edifici artigianali e commerciali (uffici, negozi, magazzini, aziende artigianali, ecc.) ed attività di carattere non e poco molesto.
3. Sono esclusi gli edifici di carattere esclusivamente industriale, la residenza salvo quella per i custodi o il personale di sorveglianza degli stabilimenti, le attività di carattere molesto.
4. Per l'edificazione valgono le seguenti norme:

a) indice di sfruttamento massimo (Is)	0.8
b) altezza massima degli edifici	13.00 ml
c) altezza massima dei colmi	15.00 ml
d) distanza minima da confine	6.00 ml
e) distanza minima tra edifici	12.00 ml

Il Municipio, in accordo con le competenti autorità cantonali, può ordinare qualsiasi misura di carattere estetico-architettonico (volumetria, orientamento degli edifici, tipo e colore dell'intonaco, aperture, ecc.) al fine di garantire un opportuno inserimento paesaggistico e per la salvaguardia degli interessi del piano.

Con riferimento all'art. 28 il tetto degli edifici va strutturato, oppure opportunamente mascherato, in modo che per chi guarda dai punti panoramici non ne risultino superfici vaste e omogenee.

Anche per il colore si deve tener conto di queste esigenze.

5. Alla zona AR-IN è attribuito il grado di sensibilità III al rumore

ART. 41 ZONA MISTA RESIDENZIALE/ARTIGIANALE 3 PIANI (RAR3)

1. La zona mista è quella segnata sul piano a strisce color porpora e rosso.
2. Nella zona RAr3 è concessa:
 - l'edificazione di costruzioni a più appartamenti con possibilità d'inserimento di contenuti commerciali ed artigianali non molesti
 - l'edificazione di costruzioni a contenuti unicamente commerciali
 - l'edificazione di costruzioni a contenuti artigianali non molesti
3. Per costruzioni a carattere esclusivamente artigianale o commerciale valgono le seguenti norme:

a) indice di edificabilità (Ie)	2.5 mc/mq
b) altezza massima degli edifici	10.20 ml
c) altezza massima dei colmi	12.20 ml
d) distanza minima da confine	5.00 ml
e) distanza minima tra edifici	10.00 ml
4. Per costruzioni a carattere residenziale o misto valgono le seguenti norme:

a) indice di sfruttamento (Is)	0.6
b) altezza massima degli edifici	10.20 ml
c) altezza massima dei colmi	12.20 ml
d) distanza minima da confine	5.00 ml
e) distanza minima tra edifici	10.00 ml

Con riferimento all'art. 28 il tetto degli edifici va strutturato, oppure opportunamente mascherato, in modo che per chi guarda dai punti panoramici non ne risultino superfici vaste e omogenee. Anche per il colore si deve tener conto di queste esigenze.
5. Alla zona RAr3 è attribuito il grado di sensibilità III al rumore

ART. 42 ZONA PARTICOLARE (ZP)

1. La zona particolare è quella indicata sul piano in colore marrone scuro e comprende "i grotti" Al Canvetto, Ratti e Ponte di Valle nonché il ristorante-albergo bocciodromo Al Maglio.

2. Nella zona particolare che comprende i "grotti" è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso come esercizio pubblici. La residenza è ammessa solo a titolo eccezionale (nei limiti di compatibilità igienico-sanitaria, ambientale e di inserimento paesaggistico) per il proprietario conduttore oppure per l'affittuario. Sono ammessi riattamenti e trasformazioni parziali nei limiti della destinazione d'uso soprammenzionata, degli stabili esistenti.
3. Sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti, compatibilmente con le esigenze delle attività già presenti, e nel rispetto dei parametri urbanistici della adiacente zona R2.
4. Nella zona particolare "Al Maglio" è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso di esercizio pubblico con parte alberghiera, ristorante ed attrezzature per il tempo libero annesse. La residenza è ammessa solo per l'affittuario (esercente) dell'esercizio pubblico rispettivamente per il personale impiegato. Sono ammessi riattamenti e trasformazioni parziali nei limiti della destinazione d'uso soprammenzionata. Ampliamenti sono ammessi solo all'interno della zona definita come zona particolare Maglio in ossequio ai criteri di destinazione e di inserimento paesaggistico.
5. Le zone degli immediati dintorni (in particolare all'interno della proprietà segnata in colore marrone scuro) devono essere salvaguardate come aree complementari (vegetazione e spazi liberi in particolare).
6. Alla zona ZP è attribuito il grado di sensibilità III al rumore

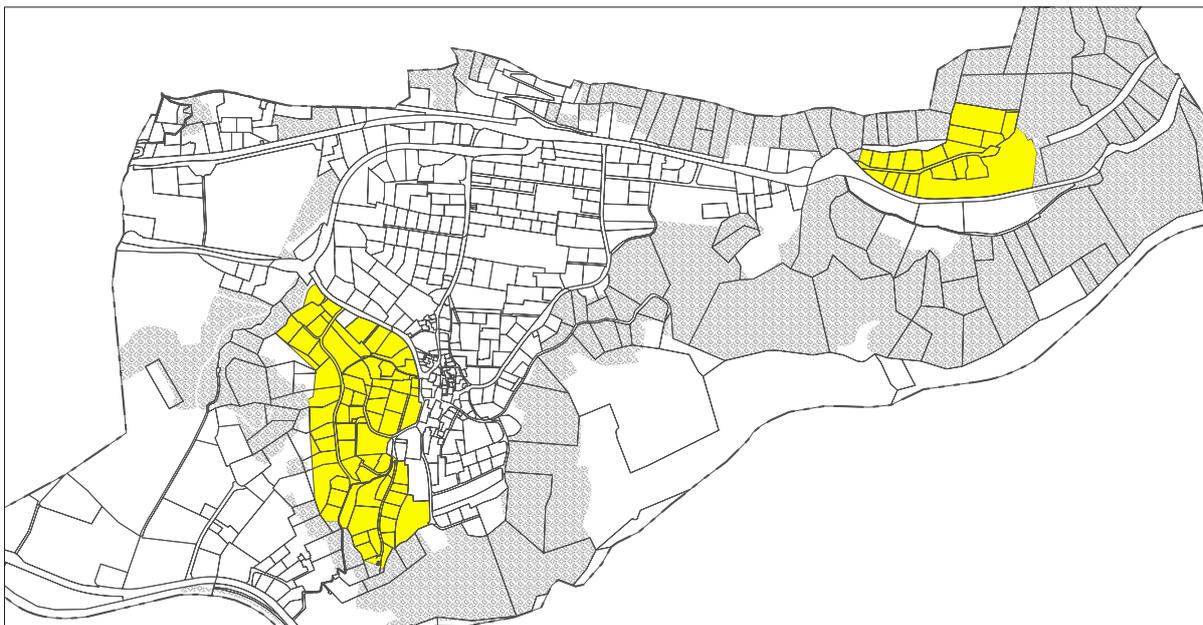
ART. 43 DESTINAZIONE D'USO PER ABITAZIONE PRIMARIA

1. Il piano oggetto del cpv. 6 delimita i comparti delle zone in cui sono fissate cumulativamente le seguenti quote minime riservate a residenza primaria.

Numero alloggi per edificio	Numero max. alloggi secondari ammessi	SUL residenziale primaria minima per edificio
1	-	100%
2	1	50%
3	1	60%
da 4 fino a 8	max. 2	75%
oltre 8	max. 2	80%

2. Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune, o vi risiede per lunghi periodi per motivi di studio o di lavoro.
3. Deroche possono essere concesse dal Municipio, sentita una sua competente Commissione, per casi di rigore e segnatamente:
 - a) di utilizzazione per scopi di interesse pubblico

- b) di edifici che per dimensione e stato non permettono un riutilizzo adeguato per scopi di residenza primaria e segnatamente nel caso in cui gli investimenti risultassero sproporzionati rispetto a quelli necessari per un'edificazione a nuovo sostitutiva
- c) in cui l'utente è contemporaneamente proprietario e, alternativamente:
- è attinente del Comune o vi ha vissuto a lungo ed è intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente;
 - è cittadino svizzero ed ha acquisito l'abitazione per via ereditaria;
 - è cittadino straniero residente in Svizzera ed ha acquisito l'abitazione per via ereditaria;
 - mantiene con il Comune rapporti stretti e degni di protezione, ad esempio benemerita per manifestazioni culturali o scientifiche di interesse pubblico, attività socio-economiche di interesse locale o regionale.
- d) nel caso di accordi tra privati che si impegnano, nella forma convenzionale menzionata a registro comunale degli indici, a realizzare contemporaneamente o entro un periodo di tempo concordato, in uno o più edifici nello stesso comparto, le quote minime di SUL prescritte per la residenza primaria per ogni singolo edificio (deroga al principio dell'applicazione della norma al singolo edificio).
4. Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente articolo possono essere mantenute. Tuttavia, in caso di interventi edilizi che modificano in modo sostanziale lo stato iniziale, tutte le costruzioni dovranno ossequiare le disposizioni contenute nel presente articolo.
5. A garanzia della salvaguardia della destinazione a residenza primaria (abitazione permanente) il Municipio può fissare degli obblighi e dei diritti con i proprietari nell'ambito della licenza edilizia comunale o a registro fondiario
6. Piano dei comparti di territorio in cui vale il presente articolo.



ART. 44 ZONA OGGETTO DI PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO

1. Comprende la zona Corba
2. Valgono le disposizioni del piano regolatore particolareggiato.

C. PIANO DEL TRAFFICO (PIANO N.3 - SCALA 1:2000)

ART. 45 ELEMENTI DEL PIANO DEL TRAFFICO

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 | <i>larghezza complessiva e relativa area di espropriazione rilevabili graficamente</i> |
| - | percorsi pedonali e ciclopiste | <i>larghezza e relativa area di espropriazione rilevabili graficamente</i> |
| - | posteggi pubblici | <i>ubicazione e superficie complessiva rilevabile graficamente</i> |
| - | trasporti pubblici | <i>ubicazione delle fermate principali</i> |
| - | linee di arretramento | <i>ubicazione e arretramento rilevabile graficamente</i> |
| - | sentieri e passi pedonali pubblici | <i>ubicazione dei sedimi in proprietà e dei diritti di passo pedonale pubblico</i> |

ART. 46 STRADE

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

-	strade principali	<i>(rosso)</i>
-	strade di collegamento	<i>(arancione scuro)</i>
-	strade di raccolta	<i>(arancione chiaro)</i>
-	strade di servizio	<i>(giallo)</i>
2. Nell'ambito dei progetti definitivi sono possibili, rispetto al tracciato inserito nel piano del traffico, piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

ART. 47 LINEE D'ARRETRAMENTO

1. Le linee di arretramento indicate sul piano del traffico fissano il limite fino al quale è possibile costruire.
2. Le linee si applicano a tutte le costruzioni, sia principali che accessorie. Esse non si applicano agli edifici o impianti:
 - di piccola entità quali cinte, siepi, accessi o pergole
 - che non sporgono dal terreno
 - edificati nel sottosuolo
3. In casi eccezionali, il Municipio può concedere deroghe all'obbligo dell'arretramento e dell'allineamento. Per le strade cantonali è comunque necessario il parere vincolante dell'autorità cantonale.

ART. 48 PERCORSI PEDONALI

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

ART. 49 POSTEGGI PUBBLICI

1. I posteggi pubblici sono indicati nel piano con colore giallo. Si tratta esclusivamente di posteggi all'aperto.
2. Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

P1	scuola elementare (lato sud)	10	posti-auto
P2	stazione	26	posti-auto
P3	ex cava	24	posti-auto
P4	nucleo storico	4	posti-auto
P5	località Mairano	15	posti-auto

P6	cimitero	14	posti-auto
P7	località Sotgesa	6	posti-auto
P8	nucleo storico centro paese	3	posti-auto
P9	municipio	7	posti-auto
P10	cappella a Giümell	6	posti-auto
P11	località Arbostra	11	posti-auto
P12	scuola dell'infanzia (via dei Gelsi)	9	posti-auto

ART. 50 ACCESSI PRIVATI

Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono permettere una buona visibilità e non arrecare disturbo o pericolo alla circolazione.

Sono in particolare stabilite le disposizioni seguenti:

- a) le autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di 5.50 m dal ciglio esterno del marciapiede. Deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa sia munita di un adeguato congegno per l'apertura automatica attraverso un telecomando a distanza o nel caso in cui l'autorimessa sia priva di porta.
- 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 4.00 m dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%, con possibili deroghe fino al 10% in casi di comprovata necessità.
- d) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità agli utenti delle strade pubbliche. Il Municipio ha la facoltà di imporre l'ubicazione e limitare l'altezza delle opere di cinta nel caso in cui la visibilità fosse ostacolata.
- e) di regola non sono autorizzati accessi privati sulle strade cantonali. Deroghe possono essere concesse dall'autorità cantonale.
- f) per i terreni in pendio in cui è difficoltoso l'accesso dalle strade comunali o private contigue è ammessa la formazione di piazzali di sosta parallelamente alle strade alla condizione che non intralcino la viabilità e di regola con le seguenti dimensioni minime: 2.50 ml di larghezza e 6.00 ml di lunghezza.

Il Municipio ha la facoltà di imporre tutte le misure che si rendessero eventualmente necessarie per il mascheramento di manufatti.

ART. 51 AUTORIMESSE E POSTEGGI PRIVATI

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti, la formazione obbligatoria di posteggi e autorimesse (dimensionati secondo le norme VSS-SNV) deve essere calcolata in base ai seguenti parametri di fabbisogno esatto:

<i>Utilizzazione</i>	<i>Fabbisogno per residenti o impiegati</i>	<i>Fabbisogno per ospiti o clienti</i>
CONTENUTI ABITATIVI		
• casa monofamiliare	1 P ogni 60 m2 SUL	-
• appartamenti	1P per appartamento; nel caso di appartamenti superiori a 60 m2 SUL: 1 P ogni 60 m2 SUL	+ 20% 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	-

Per tutte le altre utilizzazioni fa stato il fabbisogno definito nel Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp).

2. Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile, eccessivamente onerosa o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici ed ambientali. 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.
3. I posteggi all'aperto di più di 10 posti-auto devono essere arredati mediante alberature ed essere pavimentati con copertura permeabile secondo le disposizioni dell'Autorità comunale

**D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI
D'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 - verde pieno)
- b) attrezzature d'interesse pubblico (altri Enti o privati))
vincolo di destinazione di altri Enti o privati (AP - tratteggio verde)
- c) edifici d'interesse pubblico (Comune)
vincolo a favore del Comune (CP - viola pieno)
- d) edifici d'interesse pubblico (altri Enti o privati))
vincolo di destinazione di altri Enti o privati (CP - tratteggio viola)

ART. 53 ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO AP (COMUNE)

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

<i>Destinazione</i>	<i>Stato</i>	<i>Mappali</i>
AP1 Cimitero comunale	esistente	253
AP2 Attrezzature tempo libero in località Pecèv	nuovo	716
AP3 Attrezzature tempo libero in località Sotto Ganna	nuovo	608
AP4 Giardino in località Sotgesa	esistente	240-241
AP5 Giardino e campo-gioco in località Campagna	esistente	282
AP6 Bosco-parco in località Belvedre	esistente	89
AP7 Bosco-parco in località Ponte di Valle	esistente	79-80
AP8 Bosco-parco in località Pecèv-Greta	nuovo	263-264-578-579- 265-266
AP9 Campo sportivo al Maglio	nuovo	264-265-266-712
AP10 Serbatoio - impianto di sovrappressione	esistente	449
AP11 Piazza di raccolta rifiuti	nuovo-esis.	139-282-354-390- 405-458-540-549
AP12 Centro compostaggio/rifiuti riciclabili	da ampliare	610

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

- AP1** *Cimitero comunale*
Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento, nonché la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto alla destinazione prevista (camera mortuaria, loculi, locali tecnici, deposito attrezzi, ecc.).
- AP2** *Attrezzature tempo libero in località Pecèv*
Sono ammesse unicamente strutture d'arredo e ricreative (panchine ecc.) e piccole costruzioni accessorie
- AP3** *Attrezzatura tempo libero in località Sotto Ganna*
Sono ammesse strutture d'arredo e ricreative compatibili con la legislazione forestale
- AP4** *Giardino in località Sotgesa*
Nessuna costruzione ammessa. Sono ammesse unicamente strutture d'arredo (panchine ecc.).
- AP5** *Giardino e campo-gioco*
Sono ammesse infrastrutture adatte alla ricreazione e allo svago.
- AP 6/7/8** *Bosco-parco*
Sono ammesse strutture d'arredo e ricreative compatibili con la legislazione forestale
- AP9** *Campo sportivo al Maglio*
Quest'area è destinata alla realizzazione di : 1 campo di calcio con spogliatoi; ca. 15 posteggi e di strutture di accompagnamento alle attività dell'adiacente bosco-parco.
Per gli spogliatoi valgono i seguenti parametri edificatori:
- altezza 10.00 m
- distanza da confine 5.0 m
- AP10** *Serbatoio – impianto di sovrappressione*
Sono ammessi interventi di manutenzione con aumenti della struttura esistente
- AP11** *Piazza raccolta rifiuti*
E' ammessa unicamente la realizzazione di contenitori interrati per la raccolta separata di rifiuti domestici, con sporgenza massima dal suolo di 1.5 m.
- AP12** *Centro compostaggio/rifiuti riciclabili*
E' ammessa la realizzazione di costruzioni consone all'attività da svolgere (locali tecnici, deposito attrezzi, servizi igienici, ecc.), nonché la posa di contenitori per la raccolta dei rifiuti

ART. 54 ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO AP (ALTRI ENTI O PRIVATI)

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

<i>Destinazione</i>	<i>Stato</i>	<i>Mappali</i>
AP12 Stand di tiro	esistente	95
AP13 Parco gioco bambini al servizio del quartiere	nuovo	597

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

AP12 *Stand di tiro*

Sono ammessi unicamente gli interventi necessari per la conservazione dell'impianto esistente

AP13 *Parco gioco bambini al servizio del quartiere*

Sono ammesse strutture d'arredo e ricreative compatibili con la legislazione forestale

ART. 55 COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO CP (COMUNE)

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

<i>Destinazione</i>	<i>Stato</i>	<i>Mappali</i>
CP1 Amministrazione comunale	esistente	171
CP2 Scuola dell'infanzia	esistente	560
CP3 Scuola elementare	esistente	273
CP4 Sala multiuso	esistente	379

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

CP1 *Amministrazione comunale*

sono ammessi interventi di riattamento, trasformazione, ampliamenti e ricostruzione dell'edificio esistente, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- altezza alla gronda 13.0 m
- distanza da confine 4.0 m

CP2 *Scuola dell'infanzia*

sono ammessi interventi di riattamento, trasformazione e ricostruzione dell'edificio esistente, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- altezza 7.50 m
- distanza da confine 3.0 m

CP3 *Scuola elementare*

sono ammessi interventi di riattamento, trasformazione e ricostruzione dell'edificio esistente, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- altezza 10.50 m
- distanza da confine 4.0 m

CP4 *Sala multiuso*

si richiamano le disposizioni dell'art. 34" zona nucleo del villaggio"

Alle zone **CP1**, **CP2**, **CP3** e **CP4** è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

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

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

<i>Destinazione</i>	<i>Stato</i>	<i>Mappali</i>
CP5 Chiesa e casa parrocchiale di S. Siro	esistente	239
CP6 Cappella in località Giùmell	esistente	642
CP7 Scuola Media Unica in località Bolette	esistente	1
CP8 Canile La Stampa	esistente	661

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

CP5	<i>Chiesa e casa parrocchiale di S. Siro</i> si richiamano le disposizioni di tutela dell'art. 26 cpv. 4 "Beni culturali"
CP6	<i>Cappella</i> si richiamano le disposizioni di tutela dell'art. 26 cpv. 4 "Beni culturali"
CP7	<i>Scuola Media Unica in località Bolette</i> sono ammessi interventi di riattamento, trasformazione e ricostruzione dell'edificio esistente, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori: - altezza : max. fino alla quota dei blocchi principali - distanza da confine 5.0 m
CP8	<i>Canile La Stampa</i> sono ammesse costruzioni adibite al ricovero animali (cani e gatti) o annesse alla attività, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori: - altezza : 7.50 m - distanza da confine 3.0 m - area verde 70%

Alla zona **CP7** è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

E. PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI (PIANI N. 5 E N. 6 - SCALA 1:2'000)

ART. 57 DEFINIZIONE

1. Il piano dei servizi pubblici specifica 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.
2. In casi particolari il Municipio, per disporre di elementi certi di giudizio, ha la facoltà di richiedere una planimetria del terreno naturale quotato e sezioni, eseguite dal geometra ufficiale.

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 e dello spirito 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.

ART. 60 ENTRATA IN VIGORE

1. Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.
2. Con la loro entrata in vigore sono abrogate tutte le norme ed i piani anteriori che interessano il comprensorio d'applicazione del presente piano regolatore.