

COMUNE DI MAROGGIA

Piano regolatore



NORME DI ATTUAZIONE

**DOCUMENTO CONFORME ALLA DECISIONE
DEL CONSIGLIO DI STATO
n° 5821 del 17 dicembre 2014
aggiornate secondo rettifica del 16 luglio 2015**

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
SST - Ufficio della pianificazione locale
il Capo ufficio

SST - Ufficio della pianificazione locale, luglio 2015

Sommario

Sommario.....	1
1 Norme introduttive.....	3
Art. 1 Base legale.....	3
Art. 2 Scopo ed effetto	3
Art. 3 Comprensorio	3
Art. 4 Componenti.....	3
Art. 5 Attuazione, finanziamento, competenze, coordinamenti	4
2 Norme generali.....	4
Art. 6 Definizioni	4
Art. 7 Condizioni di edificabilità.....	4
Art. 8 Urbanizzazione privata dei fondi.....	5
Art. 9 Inserimento paesaggistico, materiali, estetica.....	5
Art. 10 Manutenzione di terreni ed edifici.....	5
Art. 11 Costruzioni a cavallo di confine o di limite di zona	5
Art. 12 Contiguità	5
Art. 13 Arretramenti di edifici e impianti.....	5
Art. 14 Distanze delle costruzioni dal bosco.....	6
Art. 14bis Distanze tra edifici.....	6
Art. 15 Distanze dai corsi d'acqua e dalla riva lago.....	6
Art. 16 Distanze verso l'area pubblica	6
Art. 17 Distanze per il verde pubblico	7
Art. 18 Distanze per l'occupazione di spazi sotterranei.....	7
Art. 19 Distanze per piscine	7
Art. 20 Distanze convenzionate tra privati	7
Art. 21 Distanza di zona per edifici; casi speciali di lunghezza di facciata	7
Art. 22 Costruzione accessoria.....	8
Art. 23 Altezza degli edifici, per i colmi dei tetti, dei locali d'abitazione	8
Art. 24 Altezza per rampe; supplemento.....	8
Art. 25 Altezza dei corpi tecnici.....	8
Art. 26 Altezza dei muri di cinta e di sostegno	9
Art. 27 Attività moleste in generale ed esercizio della prostituzione.....	9
Art. 28 Immissioni foniche	9
Art. 30 Aree di svago private.....	9
Art. 31 Accordi tra ente pubblico e privati, convenzioni, regolamenti.....	10
Art. 32 Destinazione d'uso per residenza primaria.....	10
3 Norme particolari.....	11
A Piano del paesaggio	11
Art. 33 Finalità	11
Art. 34 Zona agricola.....	11
Art. 35 Zona forestale.....	11
Art. 36 Zona di protezione della natura	11
Art. 37 Zona di protezione delle sorgenti	13
Art. 38 Zona di pericoli naturali	13

Art. 39 Beni culturali	13
Art. 40 Perimetro di rispetto per i beni culturali	14
Art. 41 Zona d'interesse archeologico	14
Art. 42 Beni archeologici	14
Art. 44 Zona di protezione riva lago con Piano Particolareggiato PP1	15
Art. 45 Punti di vista panoramica.....	15
B Piano delle zone edificabili	15
Art. 46 Finalità	15
Art. 47 Elenco delle zone.....	15
Art. 48 Zona nucleo tradizionale NT	16
Art. 49 Zona residenziale -commerciale RC.....	17
Art. 50 Zona residenziale semi -intensiva RSI	18
Art. 51 Zona residenziale estensiva RE	18
Art. 52 Zona residenziale -artigianale RA	19
Art. 53 Zona artigianale -industriale leggera AI.....	19
Art. 54 Zona speciale commerciale – artigianale SP	20
Art. 55 Zona ferroviaria FE	20
Art. 57 Zona residenziale semi-intensiva con Piano di Quartiere obbligatorio PQ2 (area Al Parco) ..	21
Art. 58 Zona AP-EP, Residenziale -Artigianale RA, Artigianale Industriale leggera AI, con Piano di Quartiere obbligatorio PQ3 (area Mulino)	22
Art. 59 Territorio senza destinazione specifica	24
C Piano del traffico	24
Art. 61 Contenuto.....	24
Art. 62 Categorie stradali, criteri costruttivi	24
Art. 64 Strade private, riscatto di strade private.....	25
Art. 65 Accessi all'area pubblica.....	25
Art. 66 Posteggi pubblici	26
Art. 67 Posteggi privati	26
Art. 68 Linee d'arretramento dalle strade.....	26
Art. 69 Marciapiedi.....	27
Art. 70 Percorsi pedonali, vie ciclabili e sentieri.....	27
Art. 71 Uso di area privata per piccoli manufatti di pubblica utilità.....	27
D Piano delle attrezzature ed edifici pubblici.....	27
Art. 72 Contenuto.....	27
Art. 73 Zona per attrezzature ed edifici pubblici.....	27
Art. 74 Interventi di arredo urbani.....	29
E Piano dei servizi tecnologici	29
Art. 75 Contenuto.....	29
Art. 76 Piano generale dell'acquedotto	29
Art. 77 Piano generale dello smaltimento delle acque.....	29
Art. 78 Altri servizi.....	29
4 Norme finali.....	30
Art. 79 Deroga generale.....	30
Art. 80 Riserva del diritto civile	30

1 Norme introduttive

Art. 1 Base legale¹

- 1 Il Piano regolatore è lo strumento della pianificazione comunale, fondato sulle seguenti leggi o ulteriori disposizioni legali applicabili in materia:
 - a legge federale sulla pianificazione del territorio del 22.06.1979
 - b legge sullo sviluppo territoriale (LST) del 21.06.2011
 - c regolamento della Lst del 20.12.2011
 - d piano direttore cantonale.
- 2 Sono inoltre richiamati i disposti legislativi federali e cantonali di carattere ambientale e paesaggistico che riguardano in particolare: edilizia, foreste, agricoltura, ambiente, traffico, monumenti, energia, protezione dei valori storici ed artistici, contributi di miglioria.
- 3 Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono comunque applicabili in via sussidiaria il diritto federale e cantonale in materia nonché gli allegati I e II del RLE.

Art. 2 Scopo ed effetto

- 1 Il PR ha lo scopo di provvedere principalmente:
 - a al disciplinamento dello sviluppo urbanistico del Comune
 - b alla concretizzazione, in quanto affidata all'autonomia comunale, delle prescrizioni federali e cantonali in materia pianificatoria, ambientale e paesaggistica, con particolare riferimento alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'ordinamento ambientale e di altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni
 - c al disciplinamento degli interventi per la valorizzazione dell'ambiente urbano, nonché delle bellezze naturali e dei monumenti
- 2 Con la sua approvazione, il PR crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.

Art. 3 Comprensorio

L'area interessata del Piano comprende tutto il territorio comunale di Maroggia.

Art. 4 Componenti

Il Piano si compone di:

¹ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 a), pp. 71-72).

- 1 Rappresentazioni grafiche vincolanti
 - a Piano del paesaggio scala 1 : 2000
 - b Piano delle zone edificabili 1 : 2000
 - c Piano delle attrezzature ed edifici pubblici 1 : 2000
 - d Piano del traffico 1 : 2000
- 2 Rappresentazioni grafiche indicative
 - a Piano dei servizi tecnologici 1 : 2000
- 3 Norme di attuazione vincolanti
- 4 Rapporto di pianificazione indicativo

Art. 5 Attuazione, finanziamento, competenze, coordinamenti²

- 1 La realizzazione degli interventi previsti dal PR, spetta al Comune, rispettivamente ai privati, secondo le norme di zona.
- 2 Il finanziamento delle opere è precisato nel programma di realizzazione.
- 3 Per il conseguimento degli obiettivi pianificatori e per l'attuazione delle opere, nonché per l'esame di progetti privati, il Municipio si potrà avvalere della commissione edilizia municipale, del pianificatore e di altri specialisti.
- 4 Il coordinamento generale ed in particolare delle problematiche viarie è garantito dal Piano Direttore Cantonale.

2 Norme generali

Art. 6 Definizioni

Le definizioni legali contenute nelle presenti norme richiamano i concetti espressi nelle varie leggi, regolamenti, ordinanze federali e cantonali e relativa giurisprudenza.

Art. 7 Condizioni di edificabilità

- 1 La licenza di costruzione può essere rilasciata quando : gli edifici e gli impianti sono conformi alla funzione prevista per la zona di utilizzazione e sono conformi ai requisiti di PR
- 2 Il fondo è urbanizzato. Sono riservate le eccezioni degli art. 24 e seguenti LPT nonché di altre disposizioni legali applicabili in materia.

² Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 b), p. 72).

Art. 8 Urbanizzazione privata dei fondi

- 1 Opere di urbanizzazione quali strade, canalizzazioni, reti di approvvigionamento, ecc... per più fondi, possono essere realizzate da proprietari fondiari privati previa autorizzazione comunale.
- 2 L'ente pubblico può riscattare o assumere in proprietà delle opere private di interesse pubblico, secondo modalità e tempi stabiliti tramite convenzioni. Analogamente si procede per le opere di manutenzione.

Art. 9 Inserimento paesaggistico, materiali, estetica³

- 1 Ogni intervento edilizio deve qualificarsi per un inserimento ordinato ed armonioso nel paesaggio urbano e naturale, conformemente ai disposti della Lst e per quanto attiene al nucleo all'inventario ISOS.
- 2 Il Municipio può esigere motivazioni, complementi, modifiche progettuali o uso di materiali appropriati, in relazione agli obiettivi della presente norma.
- 3 Il Municipio, per quanto concerne le grandi superfici (superiori a mq 5000) e per i piani di quartiere designa un'apposita Commissione consultiva composta dal pianificatore del Comune, da un giurista e da un ulteriore membro con il compito di esaminare e preavvisare tutti i progetti. Le attribuzioni della Commissione riguardano solo il diritto di competenza comunale; sono in particolare riservate le competenze dell'Ufficio natura e paesaggio e dell'Ufficio beni culturali.

Art. 10 Manutenzione di terreni ed edifici

Ai proprietari di beni immobili incombe l'obbligo di una loro buona manutenzione sia dal profilo estetico, sia da quello della salubrità e della sicurezza in generale.

Art. 11 Costruzioni a cavallo di confine o di limite di zona⁴

Costruzioni su due o più fondi confinanti sono ammesse ai fini di unità funzionale.

Art. 12 Contiguità

- 1 La contiguità è in principio applicabile in ogni zona edificabile. Dove esplicitamente menzionata è da incentivare.
- 2 Le relative convenzioni tra privati devono essere presentate con la domanda di costruzione.

Art. 13 Arretramenti di edifici e impianti

- 1 Gli arretramenti indicati sulle tavole grafiche del PR con linee di arretramento sono vincolanti per edifici principali,
- 2 Costruzioni accessorie o altri manufatti salvo specifiche ed eccezioni regolamentate dalle presenti norme.

³ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 c), p. 72).

⁴ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 d), pp. 72-73).

Art. 14 Distanze delle costruzioni dal bosco

- 1 Tutte le costruzioni devono rispettare ml 10.00 dal limite del bosco.
- 2 Deroghe possono essere concesse dal Municipio, con il consenso dell'autorità forestale cantonale, fino a ml 6.00 qualora dovessero essere ostacolate in modo rilevante le possibilità edificatorie di un fondo. Qualsiasi modifica sostanziale apportata al fondo dopo l'entrata in vigore delle presenti norme preclude il diritto ad eventuali deroghe. Non sono concesse deroghe per edifici principali previsti su fondi risultanti da frazionamenti iscritti a registro fondiario dopo il 1 gennaio 2003. Non sono concesse deroghe nelle zone soggette a pericoli naturali.

Art. 14bis Distanze tra edifici⁵

- 1 Distanze tra edifici
La distanza tra due 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 relative costruzioni accessorie.
1.1 Caso particolare: edifici sorti prima dell'adozione del PR. La distanza (tra edifici) verso una costruzione sorta prima dell'adozione del PR deve essere di almeno m. 6.0, ritenuto che la distanza minima da confine sia rispettata.

Art. 15 Distanze dai corsi d'acqua e dalla riva lago⁶

- 1 Fintanto che non sarà definito lo spazio riservato ai corsi d'acqua, per la distanza minima dai corsi d'acqua fanno stato le disposizioni transitorie relative alle modifiche dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc) del 2011.
- 2 In casi particolari, in particolare per nuove costruzioni e per edifici con elevato numero di persone, ove la sicurezza può essere pregiudicata, le autorità possono richiedere perizie idrogeologiche a carico di proprietari fondiari, al fine di determinare l'effettivo grado di pericolo e definire le misure necessarie per raggiungere il livello di protezione minimo necessario.
- 3 Nella zona riva lago, fino all'introduzione del Piano Particolareggiato, sono applicabili le disposizioni come all'art. 44 delle presenti norme.

Art. 16 Distanze verso l'area pubblica

- 1 La distanza di una costruzione verso un'area pubblica (edificio o attrezzatura pubblica), deve essere uguale a quella verso i fondi privati prevista dalle norme di zona.
- 2 La distanza dalle strade e piazze è stabilita dalle linee di arretramento indicate sui Piani del traffico e delle zone. Opere di cinta possono essere costruite sul confine di proprietà se non vi si oppongono altre disposizioni di diritto cantonale o ai sensi delle presenti norme.
- 3 La distanza dal ciglio dei sentieri pedonali è di ml 1.50; eccezioni possono essere concesse dal Municipio per casi tecnicamente o economicamente giustificati.

⁵ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 nn), p. 89).

⁶ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 e), p. 73).

Art. 17 Distanze per il verde pubblico

- 1 Alberature e siepi per arredi e funzioni di interesse pubblico, regolarmente oggetto di manutenzione da parte del Comune, possono sorgere a distanze inferiori di quelle prescritte dalla LAC, purché non arrechino inconvenienti oggettivi alle proprietà confinanti.
- 2 Resta riservata l'applicazione della legge sulle strade del 23 marzo 1983 e regolamento (art. 49 e 51 LS; art. 3 RLS) o delle ulteriori disposizioni applicabili in materia.

Art. 18 Distanze per l'occupazione di spazi sotterranei

Edifici o impianti sotterranei possono sorgere a confine del fondo, salvaguardati gli aspetti di sicurezza statica per i fondi confinanti, la penetrazione delle acque meteoriche nel suolo, il passaggio di condotte infrastrutturali. Le eventuali misure necessarie devono figurare sulla domanda di costruzione. Sono escluse le costruzioni sotterranee entro le linee di arretramento dalle strade.

Art. 19 Distanze per piscine⁷

- 1 Le piscine interrate o fuori terra devono mantenere una distanza dal confine con fondi privati di almeno ml 1.50.
- 2 La distanza di piscine verso strade e piazze è quella prevista dalle linee di arretramento indicate sui Piani del traffico e delle zone.

Art. 20 Distanze convenzionate tra privati

- 1 Il Municipio può derogare alle distanze da confine con il consenso del proprietario del fondo contiguo che assume la maggior distanza, così da garantire quella tra edifici.
- 2 L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione ed il relativo accordo scritto.

Art. 21 Distanza di zona per edifici; casi speciali di lunghezza di facciata⁸

- 1 Le distanze da confine per edifici sono stabilite dalle rispettive norme di zona.
- 2 Per edifici con facciata a prospetto lunga più di ml 16.00 la distanza da confine è aumentata di ml 0.45 ogni metro o frazione di maggior lunghezza della facciata oltre i ml 16.00.
- 3 All'interno delle zone oggetto di Piano di Quartiere obbligatorio fanno stato per le distanze gli ingombri dell'ubicazione vincolata e le linee di costruzione come al Piano delle zone.
- 4 Per edifici ubicati fuori dalla zona edificabile fanno stato le distanze come all'art. 60 delle presenti norme.

⁷ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 f), p. 73).

⁸ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 g), p. 74).

Art. 22 Costruzione accessoria⁹

Viene definita accessoria la costruzione destinata al servizio dell'edificio principale residenziale o per il lavoro, ma entro la quale non si svolgono queste attività. La costruzione accessoria va calcolata nel computo della superficie edificata. Si applicano inoltre i seguenti parametri:

- a altezza massima a confine ml 2.70
- b altezza massima al colmo ml 3.60. Il colmo non arretrato di almeno ml 2.50 dal confine è considerato gronda
- c la costruzione accessoria può essere edificata a confine se senza aperture o a ml 1.50 da esso. In ogni caso deve distare da una costruzione principale esistente sul fondo confinante almeno ml 3.00. Con un edificio principale sullo stesso fondo può arrivare a contiguità
- d lunghezza massima di facciata ml 10.00 per lato della particella (per posteggi aperti e non chiusi lateralmente può essere ammessa una lunghezza maggiore)
- e la trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale è vincolata al rispetto di tutte le disposizioni di PR.

Art. 23 Altezza degli edifici, per i colmi dei tetti, dei locali d'abitazione

- 1 Le altezze massime degli edifici sono stabilite dalle rispettive norme di zona.
- 2 Resta riservata l'applicazione degli art. 40 e 41 LE e 43 RLE o delle ulteriori disposizioni applicabili in materia sulle modalità di misura, la sistemazione del terreno ed il computo degli attici.
- 3 Per edifici con tetto a falde, il colmo è considerato tale e non gronda ai fini delle altezze prescritte, quando arretra dal filo della facciata parallela allo stesso, di una distanza pari ad almeno ml 3.00.
- 4 Per l'altezza dei locali d'abitazione fa stato l'art. 35 cpv. 1 e 3 del RLE o ulteriori disposizioni applicabili in materia.

Art. 24 Altezza per rampe; supplemento

Per la creazione di rampe di accesso ad autorimesse o a depositi sotterranei, è concesso un supplemento all'altezza prevista nelle normative di zona di ml 1.50 su una lunghezza di facciata pari al massimo al 50%.

Art. 25 Altezza dei corpi tecnici

- 1 L'altezza dei corpi tecnici quali torri per ascensori, ventilazioni, impianti per l'energia solare, deve essere contenuta al minimo indispensabile. In principio non può superare i ml 2.00 misurati nel loro punto più alto.
- 2 Il Municipio può rilasciare deroghe al limite d'altezza in situazioni particolari, purché non creino pregiudizio alle proprietà confinanti e non vi si oppongano interessi pubblici.

⁹ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 h), p. 74).

Art. 26 Altezza dei muri di cinta e di sostegno¹⁰

- 1 I muri di cinta e le recinzioni in generale posti a confine, possono avere un'altezza massima di ml 1.50. I muri a sostegno di un riempimento possono avere un'altezza massima di ml 1.50.
- 2 Il Municipio può imporre limitazioni d'altezza a muri di cinta o di sostegno per la salvaguardia di visuali panoramiche o per la sicurezza viaria.
- 3 Cinte, muri o siepi si potranno realizzare sul confine con la strada, con altezza non superiore a ml 1.50 misurati dalla quota del marciapiede. Restano riservate le disposizioni inerenti la sicurezza viaria.

Art. 27 Attività moleste in generale ed esercizio della prostituzione¹¹

- 1 Ogni edificio o impianto deve adempiere ai requisiti di tutela contro le emissioni moleste.
- 2 Si distinguono attività non moleste, poco moleste, moleste. Per non moleste si intendono quelle che per la loro natura si inseriscono nell'abitato e non hanno ripercussioni sostanzialmente diverse da quelle che derivano dall'abitare. Per poco moleste si intendono tutte quelle le cui attività producono immissioni prevalentemente di giorno ed hanno carattere temporaneo. Attività con ripercussioni più marcate sono considerate moleste. In particolare sono pure considerate moleste le immissioni materiali e immateriali derivanti dall'esercizio della prostituzione e dalle attività collaterali.
- 3 L'esercizio della prostituzione e in particolare la costruzione, la trasformazione o il cambiamento di destinazione, anche solo parziale, di edifici o di locali per l'esercizio della prostituzione è vietato nelle zone dove il Piano Regolatore consente tra l'altro la costruzione di abitazioni e alberghi.

Art. 28 Immissioni foniche¹²

- 1 Per le aree esposte al rumore ferroviario e stradale, si applica in particolare l'art. 31 OIF nell'ambito dei gradi di sensibilità (GdS) stabiliti per le singole zone o le ulteriori disposizioni applicabili in materia.
- 2 Entro queste aree, ogni domanda di costruzione deve essere accompagnata da una perizia fonica che stabilisca il rispetto delle disposizioni dell'OIF.

13

Art. 30 Aree di svago private¹⁴

Per le aree di svago è applicabile l'art. 27 LE o le ulteriori disposizioni applicabili in materia che prescrivono in particolare una superficie minima per le medesime pari al 15% di SUL per edifici con più di 5 appartamenti. Le aree di svago devono essere ubicate in luogo idoneo, salubre ed attrezzate allo scopo.

¹⁰ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 i), pp. 74-75).

¹¹ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 j), p. 75).

¹² Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 k), pp. 75-76).

¹³ Art. stralciato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 l), p. 76).

¹⁴ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 m), p. 76).

Art. 31 Accordi tra ente pubblico e privati, convenzioni, regolamenti

- 1 Nell'ambito dell'attuazione del PR tra proprietari fondiari privati e tra proprietari fondiari privati e l'ente pubblico si possono stipulare accordi e convenzioni, salvaguardate le finalità della presenti norme.
- 2 Per la disciplina di particolari situazioni pianificatorie il Comune può avvalersi di regolamenti specifici.

Art. 32 Destinazione d'uso per residenza primaria¹⁵

- 1 Su tutto il territorio comunale, ad eccezione della zona del nucleo che è al riguardo disciplinata come all'art. 48, il 70% minimo della SUL (riferita ad edifici esistenti prima dell'11 marzo 2012 e soggetti a domanda di costruzione) deve essere destinato alla residenza primaria.
Per ampliamenti di edifici esistenti e nuove costruzioni fanno stato i disposti federali sulle abitazioni secondarie.
- 2 Possono essere concesse deroghe per casi di rigore e segnatamente nel caso che:
 - a) sussistano scopi di interesse pubblico
 - b) il proprietario ha acquisito l'abitazione in via ereditaria
 - c) il proprietario è attinente del Comune o vi ha vissuto a lungo ed è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente
 - d) la natura dell'abitazione esistente è palesemente inadatta quale residenza primaria
- 3 La locazione di un'abitazione ad uso secondario in uno stabile primario é concessa se la superficie utile lorda della stessa non supera il 25% della superficie abitabile totale.
- 4 A tutela di una corretta interpretazione ed applicazione della norma a salvaguardia della destinazione primaria, il Municipio può fissare degli obblighi e diritti con i proprietari nell'ambito della licenza edilizia, a registro degli indici o tramite convenzione.
- 5 Il Municipio può autorizzare in via di deroga la trasformazione di un'unità abitativa da residenza primaria in residenza secondaria:
 - in caso di cambiamento di domicilio del proprietario che ne è al contempo utente da almeno 10 anni, fintanto che continua ad utilizzarla in proprio;
 - in caso di decesso del proprietario che ne era al contempo utente, fintanto che viene utilizzata dagli eredi.
- 6 Per la definizione delle abitazioni primarie e secondarie fa stato la descrizione contenuta nella Legge federale sulle abitazioni secondarie del 20 marzo 2015 (LASEC).¹⁶

¹⁵ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 n), pp. 76-77).

¹⁶ Modifica d'ufficio con decisione CdS n. 4137 del 19 settembre 2017 (pto 2.1), pp. 3)

3 Norme particolari

A Piano del paesaggio

Art. 33 Finalità

La suddivisione del territorio comunale in zone di utilizzazione non edificabili, di protezione e valorizzazione delle componenti naturali e culturali è stabilita dal Piano del paesaggio che precisa caratteri, peculiarità e relativa regolamentazione.

Art. 34 Zona agricola¹⁷

- 1 La zona agricola comprende le superfici di coltura estensiva e di bonifica a scopo agricolo.
- 2 Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
- 3 L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
- 4 Area agricola: indicata sul Piano con colore verde chiaro si caratterizza per le colture di tipo tradizionale. Su questa superficie si applicano le norme materiali dei punti da 1 a 3 che precedono.
- 5 Nella zona agricola vige il GdS III ai rumori.

Art. 35 Zona forestale¹⁸

- 1 L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo, ad eccezione del limite del bosco a contatto con la zona edificabile che è fisso (art. 13 Lfo).
- 2 In caso di dissodamento, se necessario la superficie dissodata è attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato, mediante procedura di pianificazione.
- 3 Se in seguito all'accertamento l'autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata quale area forestale, la stessa viene attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, mediante procedura di pianificazione.
- 4 Area boschiva: è segnata sul Piano con colore verde.
- 5 Limite del bosco definitivo: il margine della foresta a contatto con le zone edificabili, iscritto nel Piano con simbolo a V, ha valore vincolante come al punto 1.

Art. 36 Zona di protezione della natura¹⁹

- 1 Sulla tavola grafica sono riportate le varie componenti naturalistiche principali con i vari gradi di protezione.
Le zone protette sono:
 - a) Zona di protezione della natura di importanza sovra comunale.

¹⁷ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 o), p. 77).

¹⁸ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.1.2, pp. 23-25).

¹⁹ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 p), pp. 77-78).

Questa zona è indicata sul Piano del paesaggio con linea di contorno colore verde scuro che comprende l'area denominata Val Mara. Entro la medesima si applicano le disposizioni della scheda no. 1.1.43 "Monte Generoso" del Piano Direttore Cantonale o le ulteriori disposizioni applicabili in materia.

b) Zona di protezione della natura di importanza locale.

Quest'area ha particolare valore naturalistico ed i suoi contenuti devono essere conservati intatti e dove auspicato, valorizzati e potenziati. Questa si trova in località Piazza e comprende i prati secchi e loro adiacenze.

- 1.1 In quest'area è ammessa una gestione agricola che tuteli i biotopi, previa autorizzazione dell'ufficio cantonale della protezione della natura e del paesaggio. Al medesimo compete la stipulazione di contratti di gestione con i proprietari fondiari o gestori.
- 1.2 L'Autorità comunale si adopera per un'adeguata sensibilizzazione rispetto ai valori protetti e veglia alla loro corretta tutela e gestione.
- 1.3 In caso di necessità i proprietari fondiari devono tollerare gli interventi di gestione pubblica secondo i disposti dell'art. 18 c della Legge sulla protezione della natura e del paesaggio o le ulteriori disposizioni applicabili in materia.
- 2 Nel comprensorio protetto della Val Mara le attività d'incidenza territoriale devono risultare compatibili con le finalità di protezione. Eventuali nuove costruzioni sono ammesse se adempiono le condizioni previste dalle disposizioni federali e cantonali specifiche.
- 3 Elementi naturali protetti: sono considerati protetti i seguenti oggetti o ambienti di particolare pregio naturalistico e paesaggistico, indicate sul Piano del paesaggio, che sono:
 - a le acque superficiali, la riva lacustre e sua vegetazione, con colore blu chiaro
 - b i nuclei di canneti a lago, colore blu scuro
 - c le murature a secco isolate, colore rosso
 - d le alberature isolate, in gruppo o in filare, cerchio colore verde
 - e i rifugi dei chiroterri, cerchio colore violetto
- 3.1 In generale per questi elementi è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico esistente. Deroghe possono essere autorizzate dal Municipio d'intesa con l'autorità cantonale competente. Per la riva lacustre fanno stato i disposti dell'art. 44 delle presenti norme relativo al PP1.
- 3.2 L'autorità comunale veglia alla loro corretta tutela e promozione.
- 4 Zona di compensazione ecologica: viene istituita nel PR per una concreta promozione di alcuni valori del suolo, del paesaggio e dell'abitato, non disgiunti nella fattispecie da particolari aspetti favorevoli per l'uomo e per la fauna. Le misure previste, indicate sul Piano, riguardano:
 - a formazione di stagni naturali lungo il fiume Mara in località Valle; colore verde acqua
 - b piantagione di siepi naturali e di alberature ad alto fusto lungo alcuni assi di traffico e sentieri; colore rosso.
- 4.1 Questi interventi costituiscono per il privato un vincolo d'interesse pubblico per il quale, in linea di principio, è previsto un indennizzo compensativo. L'attuazione delle

misure previste compete al Comune, così come la manutenzione. Modalità e tempi vengono definiti tramite accordi.

Art. 37 Zona di protezione delle sorgenti²⁰

- 1 Il Piano riporta a titolo orientativo le zone di protezione delle acque sotterranee ai sensi della legislazione federale e cantonale sulla protezione delle acque.
- 2 Per gli interventi all'interno di dette zone valgono le disposizioni della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC), della relativa Ordinanza (OPAC) e delle Istruzioni federali per la protezione delle acque sotterranee (2004).

Art. 38 Zona di pericoli naturali²¹

- 1 Nel Piano sono riportate con tratteggio colore marrone, le zone soggette a pericoli naturali derivanti da crolli di roccia, caduta sassi e scivolamenti superficiali.
- 2 In queste zone ogni intervento costruttivo, eccezion fatta per i semplici lavori di manutenzione, è subordinato al preavviso della competente autorità cantonale che può chiedere l'allestimento di una perizia geologica che valuti in dettaglio l'entità del pericolo, l'ampiezza della zona esposta e le misure di premunizione più adeguate per ridurre in modo sostanziale i potenziali pericoli; detti interventi devono essere svolti unitamente all'edificazione e sono a carico dei proprietari.

Art. 39 Beni culturali²²

- 1 Il Piano Regolatore considera i seguenti beni culturali, indicati sui Piani con sigla numerata:

a) Istituzione della protezione

¹Sono considerati beni culturali di interesse cantonale, BCC:

- Chiesa parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo e sagrato, fmn 248
- Oratorio della Madonna della cintura, fmn 7
- Villa Petrucci, fmn 402
- Bassorilievo raffigurante la Madonna con il Bambino, fmn 223
- Portale della galleria autostradale e muro di controriva, fmn 115

²Sono considerati beni culturali di interesse locale, BCL:

- Antico mulino, fmn 143
- Roggia molinara, fmn 388 -Stalla dell'antico mulino, fmn 146
- Lavatoio, fmn 258
- Ex casa Contestabile, le ali aggiunte del collegio Romeo Manzoni, fmn 192, 402
- Vecchio cimitero e lapidi a ridosso della chiesa parrocchiale, fmn 248
- Mulino di Maroggia, fmn 143 e 145
- Deposito già appartenente al Mulino di Maroggia, fmn 267
- Ossario, fmn 248

b) Istituzione della protezione

¹Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.

²⁰ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 q), p. 78).

²¹ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 r), p. 78).

²² Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 s), pp. 78-79).

²Per il resto sono applicabili i disposti della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.

c) Contributo finanziario alla conservazione

¹Il 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.

²Si applicano per analogia gli artt. 9 ss. della LBC 1997.

Art. 40 Perimetro di rispetto per i beni culturali²³

- 1 A tutela dei seguenti beni culturali d'interesse cantonale è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali, e segnato sul Piano del paesaggio con punto e linea nera:
 - Chiesa parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo e Villa Petrucci
 - Oratorio Madonna della Cintura, portale della galleria autostradale e muro di controriva
- 2 Entro questi perimetri sono vietati interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione dei beni culturali. Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compreso entro questi perimetri di rispetto deve essere sottoposta per preavviso all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

Art. 41 Zona d'interesse archeologico²⁴

La zona di interesse archeologico, segnata sul Piano del paesaggio con tratteggio obliquo color nero, denominata Chiesa parrocchiale - ex collegio Don Bosco, è protetta dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 34-39). Nel relativo modulo delle domande di costruzione sui fondi inclusi nella zona di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti deve essere riportata l'indicazione "Zona di interesse archeologico". L'inizio dei lavori deve essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

Art. 42 Beni archeologici²⁵

I beni archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono considerati beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 1-3).

Di conseguenza, chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio e il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cap.1).

Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15, cap.2).

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 e al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cap.3).

²³ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 t), p. 79).

²⁴ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 u), p. 80).

²⁵ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 v), p. 80).

Art. 44 Zona di protezione riva lago con Piano Particolareggiato PP1²⁷

- 1 La zona riva lago, segnata sui Piani con tratteggio blu sovrapposta a varie altre zone, è stabilita per la sua precisa delimitazione demaniale, la protezione naturalistica e paesaggistica nonché per la promozione dell'accessibilità pubblica e il disciplinamento dei posti barca.
- 2 Fino all'approvazione del PP1 nulla può essere intrapreso dai privati che possa rendere più difficoltoso il conseguimento degli obiettivi come al punto 1. Fintanto che per la riva lago non sarà definito lo spazio riservato alle acque conformemente all'OPAc, farà stato la norma transitoria dell'OPAc che prevede un arretramento di 20 metri misurato dalla linea di sponda.

Art. 45 Punti di vista panoramica

- 1 I siti indicati sul Piano del paesaggio con simbolo colore rosa, definiti punti di vista panoramica, ubicati rispettivamente in località alla Madonna, a Piazza ed a lago sulla foce del fiume Mara e sulla riva della proprietà Al Parco, devono essere salvaguardati. In particolare non devono essere occupati da manufatti, impianti e vegetazione che impediscano la fruizione pubblica del paesaggio.
- 2 A questo scopo possono essere stipulati accordi tra Comune e privati ai sensi dell'art. 31 delle presenti norme.

B Piano delle zone edificabili

Art. 46 Finalità

La divisione del territorio comunale in zone edificabili è stabilita dal Piano delle zone che precisa caratteri, tipologia delle costruzioni, requisiti e parametri edificatori.

Art. 47 Elenco delle zone

Sono stabilite le seguenti zone indicate con abbreviazioni e colori:

- zona del nucleo tradizionale, NT, colore marrone
- zona residenziale -commerciale, RC, colore rosso scuro
- zona residenziale semi -intensiva, RSI, colore rosa scuro
- zona residenziale estensiva, RE, colore rosa chiaro
- zona residenziale -artigianale, RA, colore rosso chiaro
- zona artigianale -industriale leggera, AI, colore viola
- zona speciale commerciale -artigianale, SP, tratteggio viola e rosa scuro
- zona ferroviaria, FE, colore giallo chiaro
- Piani di Quartiere obbligatori:
 - PQ1 area ex collegio Don Bosco;
 - PQ2 area Al Parco;
 - PQ3 area Al Mulino;

²⁶ Art. stralciato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.1.9, p. 40).

²⁷ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 w), p. 80).

colori zone di base con linea di contorno nera.

Art. 48 Zona nucleo tradizionale NT²⁸

- 1 La zona definita nucleo tradizionale è indicata nel Piano delle zone con colore marrone e comprende l'insediamento originario compatto del paese.
- 1.1 Nel nucleo vige la regolamentazione della destinazione abitativa a titolo primario. Fanno eccezione gli edifici pubblici e quelli privati di interesse generale.
- 1.2 Per la definizione delle abitazioni primarie e secondarie fa stato la descrizione contenuta ~~nell'Ordinanza sulle abitazioni secondarie del 22 agosto 2012, entrata in vigore il 1 gennaio 2013~~ nella Legge federale sulle abitazioni secondarie del 20 marzo 2015 (LASEC).²⁹
- 1.3 L'obbligo di destinazione a residenza primaria si applica in caso interventi di riattazione o trasformazione che eccedono la manutenzione ordinaria ai sensi della LE.
- 1.4 Deroghe possono essere concesse dal Municipio se il 1.6 proprietario ha acquistato l'abitazione in via ereditaria e fintanto che la medesima è utilizzata dagli eredi.
- 1.5 Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al 1.7 momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni possono essere mantenute.
- 1.6 Il Municipio può autorizzare in via di deroga la 1.8 trasformazione di un'unità abitativa da residenza primaria in residenza secondaria:
 - in caso di cambiamento di domicilio del proprietario che ne è al contempo utente dal almeno dieci anni, fintanto che continua ad utilizzarla in proprio
 - In caso di decesso del proprietario che ne era al contempo utente, fintanto che viene utilizzata dagli eredi.
- 2 Il criterio di intervento da applicare è quello del risanamento conservativo. Sono ammessi unicamente i riattamenti e le trasformazioni degli edifici esistenti, escluse le attività moleste come all'art. 27 delle presenti norme.
- 3 I riattamenti e le trasformazioni non devono alterare le parti strutturali principali degli edifici (porticati, loggiati, muri portanti principali, scale, configurazione generale del tetto).
- 3.1 I riattamenti e le trasformazioni interne devono rispettare il carattere architettonico degli edifici ed in particolare:
 - nel caso di trasformazioni interne dovranno, di regola, essere mantenute le quote originali delle solette
 - salvo nei casi di palese rovina, è vietato lo svuotamento generale all'interno degli edifici e l'abbattimento delle facciate o di parti importanti di esse
 - intonaci, rivestimenti e tinte delle facciate sono da eseguire in modo analogo a quelli di pregio esistenti
 - davanzali, inferriate, serramenti, vetrate dovranno essere analoghi a quelli di pregio degli edifici esistenti
 - oggetti di pregio artigianale od artistico, all'esterno o all'interno degli edifici come : facciate dipinte, stucchi, pietre lavorate, soffitti, volte, affreschi, cornici, colonne, capitelli, inferriate, ecc., devono essere mantenuti -in caso di nuove piantagioni si devono utilizzare alberi a foglia caduca
 - è da evitare una diffusione eccessiva delle conifere e delle piante tropicali.
- 3.2 Gli spazi liberi e i manufatti esterni esistenti come corti, orti, androni, muri di chios e giardini, non possono essere alterati nella loro forma e nei loro materiali. Sono

²⁸ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 x), p. 81).

²⁹ Modifica d'ufficio con decisione CdS n. 4137 del 19 settembre 2017 (pto 2.1), pp. 3).

- permessi i lavori di manutenzione. Non sono ammesse modifiche altimetriche dei terreni, nuovi muri di sostegno o altri nuovi manufatti.
- 3.3 L'altezza degli edifici non deve di regola essere mutata. Possono essere eccezionalmente ammesse piccole modifiche alle altezze (in più o in meno) derivanti da giustificate necessità tecniche e costruttive o da provate esigenze di abitabilità. La volumetria degli edifici non può di regola essere mutata. Sono ammesse eccezionalmente le aggiunte indispensabili per il mantenimento dell'abitazione o delle attività preesistenti, ritenuto che siano integrate nell'aspetto architettonico dell'edificio e non creino danni di natura igienica.
 - 3.4 I tetti devono essere a falde, con pendenza caratteristica o analoga a quella degli edifici esistenti. In caso di sostituzione della copertura dei tetti devono essere utilizzati laterizi di colore rosso naturale. Sono esclusi altri tipi di copertura.
 - 3.5 Per gli interventi costruttivi ammessi valgono le seguenti distanze : -in confine o a ml 1.50 dal confine verso un fondo aperto -in contiguità o a ml 3.00 da un edificio senza aperture -ml 4.00 verso un edificio con aperture.
 - 3.6 Nel nucleo tradizionale vige il principio dell'accessibilità pedonale prioritaria. Quella veicolare di servizio (carico e scarico) è ammessa dove non crei conflitti o pericoli. Il Municipio può in caso di riattamenti e trasformazioni impedire il mantenimento o la formazione di garages o posti auto all'interno del nucleo. In questo caso si applicano i disposti sostitutivi come all'art. 67.5 delle presenti norme relativi al Piano del traffico.
 - 3.7 In questa zona vige il GdS II di sensibilità ai rumori. Si richiama pure l'art. 28.2 delle presenti norme.
 - 3.8 Sul versante nord a valorizzazione del fronte ex collegio Don Bosco, del suo parco ed in particolare della Villa Petrucci, é istituita un'area di protezione segnata in giallo sul piano delle zone e denominata PNT. La medesima essendo posta all'interno del perimetro di Piano di Quartiere PQ1 obbligatorio è disciplinata dal medesimo come l'art. 56 cpv. 8 delle presenti norme.

Art. 49 Zona residenziale -commerciale RC³⁰

- 1 La zona residenziale -commerciale è indicata nel Piano delle zone con colore rosso scuro. Comprende l'insediamento che si affaccia a valle sulla strada cantonale, dal fiume Mara al confine con Melano.
- 2 La sua destinazione è a scopo residenziale, commerciale e di servizio, quali abitazioni, alberghi, ristoranti, stabili commerciali, uffici. Sono escluse attività moleste ai sensi dell'art. 27 delle presenti Norme.
- 3 Sono applicabili i seguenti parametri edificatori:
 - a I.S. = 0.6
 - b I.O. = 30%
 - c altezza massima dei fabbricati ml 12.00
 - d la distanza da confine è di ml 4.00; restano riservate le prescrizioni come all'art. 13
 - e piazzali, posteggi, accessi veicolari vanno realizzati tenuto conto degli obiettivi per la moderazione del traffico sulla strada cantonale, come all'art. 63 delle presenti norme. Il Municipio potrà imporre soluzioni quali la concentrazione degli accessi o altre misure atte allo scopo indicato
 - f cinte, muri o siepi si potranno realizzare sul confine con la strada, con altezza

³⁰ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 y), pp. 81-82).

non superiore a ml 1.50 misurati dalla quota del marciapiedi. Restano riservate le disposizioni inerenti la sicurezza viaria.

- 4 La contiguità tra edifici è ammessa.
- 5 I posteggi in questa zona vengono regolati secondo l'art. 67 delle presenti norme. Il Municipio si riserva una regolamentazione specifica per casi particolari.
- 6 In questa zona, vige il GdS II di sensibilità ai rumori. Si richiama pure l'art. 28.2 delle presenti norme.

Art. 50 Zona residenziale semi -intensiva RSI³¹

- 1 La zona definita residenziale semi -intensiva è indicata nel Piano delle zone con colore rosa scuro. Comprende le aree a lago non adiacenti il delta del Mara e quelle verso Bissone. In questa zona è permessa la costruzione di abitazioni, di servizi complementari ad essa, di edifici turistico residenziali con relativi servizi quali alberghi e ristoranti, case di cura e riposo, mentre sono escluse attività moleste ai sensi dell'art. 27 delle presenti norme. Restano riservate altre disposizioni per le aree soggette ai piani di quartiere.
- 2 Sono applicabili i seguenti parametri edificatori :
 - a I.S. = 0.5
 - b I.O. = 30%
 - c altezza massima degli edifici ml 9.00
 - d distanza minima dal confine del fondo ml 4.00; restano riservate le disposizioni come all'art. 13 e seguenti delle presenti norme.
- 3 La contiguità tra edifici è ammessa.
- 4 I posteggi vengono regolati secondo l'art. 67 delle presenti norme. Il Municipio si riserva una regolamentazione specifica per casi particolari.
- 5 Resta riservata l'applicazione degli art. 15 e 44 delle presenti norme relativi alla riva lago.
- 6 In questa zona vige il GdS II di sensibilità ai rumori. Si richiama pure l'art. 28.2 delle presenti norme.

Art. 51 Zona residenziale estensiva RE

- 1 La zona destinata alla residenza estensiva è indicata sul Piano delle zone con colore rosa chiaro. Comprende due comparti edificati lungo la riva lago ed il quartiere collinare di Piazzo.
- 2 Sono ammesse unicamente abitazioni e loro accessori, esclusa ogni altra destinazione così come attività moleste ai sensi delle presenti norme.
- 3 Valgono i seguenti parametri edificatori:
 - a I.S. = 0.4
 - b I.O. = 30%
 - c altezza massima ml 7.50. Per terreni con pendenza superiore al 20% può essere concesso un supplemento di altezza fino a ml 1.50
 - d distanza minima da confine ml 3.00; restano riservate le disposizioni come all'art. 13 e seguenti delle presenti norme.

³¹ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 z), p. 82).

- 4 I posteggi vengono regolati secondo l'art. 67 delle presenti norme. Il Municipio si riserva una regolamentazione specifica per casi particolari.
- 5 Resta riservata l'applicazione degli art. 15 e 44 delle presenti norme relativi alla riva lago.
- 6 In questa zona vige il GdS II di sensibilità ai rumori. Si richiama l'art. 28.2 delle presenti norme.

Art. 52 Zona residenziale -artigianale RA³²

- 1 La zona così definita è indicata sul Piano delle zone con colore rosso chiaro. Comprende l'area situata tra l'autostrada e la ferrovia, salvo la porzione attribuita ad altra zona.
- 2 Sono permesse costruzioni abitative, artigianali o manifatturiere non moleste, compatibili con la residenza. Sono escluse altre attività moleste ai sensi dell'art. 27 delle presenti norme.
- 3 Valgono i seguenti parametri edificatori:
 - a I.S. = 0.5
 - b I.O. = 30%
 - c altezza massima ml 9.00 e la distanza minima da confine è di ml 3.00; restano riservate le disposizioni come all'art. 13 e seguenti delle presenti norme.
- 4 In questa zona vige il GdS II ai rumori. Si richiama l'art. 28 delle presenti norme. Per gli edifici esistenti il Municipio potrà imporre il risanamento ai sensi della presente norma in caso di qualsiasi intervento oggetto di licenza edilizia.

Art. 53 Zona artigianale -industriale leggera AI³³

- 1 La zona così definita è indicata sul Piano delle zone con colore viola. Essa comprende l'insediamento del moderno opificio molinero ed alcune sedi artigianali situate a monte della ferrovia. È destinata esclusivamente ad edifici per attività artigianali ed industriali leggere, per manifatture ad esclusione delle industrie od impianti molesti e di altre attività moleste ai sensi dell'art. 27 delle presenti norme. Sono ammesse le abitazioni destinate unicamente al personale di sorveglianza delle aziende.
- 2 Per la proprietà del moderno opificio molinero oltre a queste finalità sono applicabili esclusivamente le disposizioni del PQ3, mentre per le altre aree valgono le seguenti disposizioni edificatorie di base:
 - a I.O. = 50%
 - b I.E. = indice di edificabilità massimo 1.5 mc/mq
 - c l'altezza massima è di ml 9.00
 - d la distanza minima da confine è di ml 4.00; restano riservate le disposizioni dell'art. 13 e seguenti delle presenti norme.
- 3 È fatto obbligo di organizzare lo spazio per la circolazione dei veicoli pesanti in modo continuo, all'interno del sedime, in modo da non invadere la strada pubblica con i traffici interni dell'azienda. Le aree di posteggio devono pure essere organizzate all'interno della proprietà, possibilmente con sbocco unico e ben definito sulla strada

³² Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 aa), p. 82).

³³ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 bb), pp. 82-83).

- pubblica. Inoltre deve essere pure garantita l'accessibilità e la manovra dei mezzi anti-incendio, anti-inquinamento e di soccorso.
- 4 Le nuove costruzioni o ricostruzioni devono collocarsi in modo ordinato e decoroso così come va prestata cura alle recinzioni, alberature, siepi, insegne pubblicitarie. Il Municipio può imporre soluzioni progettuali ai fini di conseguire un riordino insediativo per ogni fondo come per la zona in generale.
 - 5 In questa zona vige il GdS III ai rumori.

Art. 54 Zona speciale commerciale – artigianale SP³⁴

- 1 La zona così definita è indicata sul Piano delle zone a tratteggio colori viola e rosa scuro. Comprende l'area situata tra la strada cantonale e il sedime FFS. In questa zona sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti, trasformazioni, riattamenti destinati esclusivamente ad attività artigianali ed aziende commerciali non moleste. Sono inoltre vietate altre attività moleste ai sensi dell'art. 27 delle presenti norme. La residenza è ammessa solo entro le volumetrie degli edifici esistenti già adibiti a tale scopo con eventuali piccoli ampliamenti per migliorie funzionali (es. 1 locale aggiuntivo per alloggio), così come sono ammesse abitazioni destinate al personale di sorveglianza delle aziende. Il Municipio deciderà caso per caso in applicazione degli obiettivi pianificatori generali.
- 2 Sono applicabili i seguenti parametri pianificatori:
 - a) altezza massima ml 10.00
 - b) la distanza minima da confine è di ml 3.00; restano riservate le disposizioni come all'art. 13 e seguenti delle presenti norme
 - c) la contiguità tra edifici è ammessa, fondata sull'accordo tra i proprietari dei fondi confinanti. 3
- 3 Particolare cura deve essere prestata all'aspetto estetico degli edifici, agli arredi degli spazi liberi e alle insegne pubblicitarie. Il Comune può esigere il coordinamento degli interventi privati con quelli pubblici, in particolare per gli aspetti viari nell'ambito della moderazione del traffico, per le cinte e per l'arredo urbano.
- 4 I posteggi vengono regolati secondo l'art. 67 delle presenti norme. Il Municipio si riserva una regolamentazione specifica per casi particolari. I posteggi e gli accessi privati e commerciali non dovranno ostacolare gli spazi pedonali ed il flusso veicolare sulla strada cantonale.
- 5 In questa zona vige il GdS III ai rumori. Entro la fascia dei limiti di rumore restano riservate le disposizioni dell'ordinanza federale contro l'inquinamento fonico o le ulteriori disposizioni applicabili in materia. Le misure di risanamento competono alle FFS.

Art. 55 Zona ferroviaria FE³⁵

Gli interventi all'interno della zona ferroviaria sono disciplinati dalla Legge federale sulle ferrovie.

36

³⁴ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 cc), p. 83).

³⁵ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 dd), p. 84).

³⁶ Art. stralciato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.2.8 a), pp. 52-56).

Art. 57 Zona residenziale semi-intensiva con Piano di Quartiere obbligatorio PQ2 (area Al Parco)³⁷

- ~~1 Questa zona indicata nel Piano delle zone in colore rosa scuro con linea di contorno nera, comprende l'area a lago permessa la costruzione di abitazioni, di servizi complementari ad essa, di edifici turistico-residenziali con relativi servizi quali alberghi e ristoranti, case di cura e riposo, mentre sono escluse attività moleste ai sensi dell'art. 27 delle presenti norme. Valgono i seguenti parametri edificatori:
 - a) indice di sfruttamento: 0.4
 - b) indice di occupazione: 25%
 - c) I parametri edificatori sono inoltre integrati o precisati dalle seguenti altre disposizioni:-~~
- ~~2 L'edificazione è subordinata alla presentazione di un Piano di Quartiere obbligatorio ai sensi degli art. 56 LALPT e 20 RLALPT o delle ulteriori disposizioni applicabili in materia per il complesso dell'area. Lo studio compete ed è a carico dei proprietari fondiari privati.-~~
- ~~3 Con il Piano di Quartiere devono essere conseguiti obiettivi di qualità insediativa ed abitativa tenuto conto anche delle componenti ambientali (area pubblica a lago, parco alberato) e dell'edificazione adiacente. Particolare attenzione va prestata agli aspetti architettonico formali pertinenti il luogo ed alla conservazione e valorizzazione del doppio filare di cipressi con manufatti di pietra, nonché i boschetti dei lecci.-~~
- ~~4 L'edificazione può avvenire solo nelle fasce indicate a tratteggi obliqui, Comparti A e B1, B2, con relative linee di arretramento indicate sul piano delle zone ed indici calcolabili su tutta la superficie edificabile del fondo, parte zona PQ, esclusa l'area destinata alla passeggiata pubblica a lago.-~~
- ~~5 La lunghezza massima per le facciate è di 30 ml. Tra i corpi di fabbrica sporgenti dal terreno sistemato, a fini paesaggistici visuali, devono essere tenute le seguenti distanze minime:
 - Comparto A;-
per visuale centrale longitudinale sul viale alberato direzione lago, ml 10-
 - Comparti B1, B2;-
per visuali laterali verso il viale alberato, ml 8-~~
- ~~6 Le altezze massime degli edifici, riferite a quelle delle costruzioni esistenti sui fondi adiacenti a ovest segnati sul Piano delle zone con cerchi colore blu numeri 2 e 3, rispettivamente quelle minime sono:-
 - Comparto A;-
quota massima alla gronda o al colmo, con obbligo di ultimo piano mansardato o attico, 291.30 m.s.m; quota minima alla gronda 288.00 m.s.m. Il piano attico è considerato tale quando l'arretramento dell'ingombro volumetrico misurato dal filo facciata principale è di almeno 2 ml.-
 - Comparti B1, B2;-
quota massima alla gronda o al colmo, 283.90 m.s.m; quota minima alla gronda, 280.00 m.s.m. Le quote massime o minime degli edifici nei due compartimenti B1 e B2 devono essere identiche.-
Tutti i corpi di fabbrica possono essere realizzati a gradoni.-~~
- ~~7 L'area situata all'interno del doppio filare di cipressi non può essere edificata.-~~
- ~~8 La vegetazione arborea pregiata, quali i filari di cipressi come indicato sui Piani, va salvaguardata. Nove specie arboree dovranno essere di essenza locale.-~~

³⁷ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 ee), p. 84).

- ~~9 Gli accessi veicolari, ciclabili e pedonali vanno adeguatamente pianificati. I posteggi calcolati secondo l'art. 67 delle presenti norme dovranno essere sotterranei, salvo un massimo di 20 posti auto a cielo aperto per visitatori, collocabili anche fuori dall'ubicazione vincolata per l'edificazione.~~
- ~~10 Nella fascia a lago sono applicabili le disposizioni della zona riva lago con Piano Particolareggiato PP1, come all'art. 44 delle presenti norme.~~
- ~~11 La cessione del sedime al Comune per la fruizione pubblica della riva lago, l'eventuale formazione di attracchi per barche ed altri aspetti d'ordine generale, potranno fare oggetto di convenzione d'uso tra il privato ed il Comune, subordinatamente avvenire mediante procedura d'esproprio sentita l'autorità cantonale competente.~~
- ~~12 In questa zona vige il GdS II ai rumori. Si richiama pure l'art. 28.2 delle presenti norme.
L'edificabilità del fmn 285 deve essere coordinata con la sistemazione del fmn 36 di Melano, parte integrante del disegno unitario del comparto.~~
- ~~13 Eventuali frazionamenti o cambiamenti parziali o totali di proprietà, per i fondi oggetto di Piano di Quartiere obbligatorio, non possono eludere nessuna delle prescrizioni del presente articolo. Con il Piano di Quartiere sono da precisare le eventuali tappe di realizzazione in funzione degli equipaggiamenti infrastrutturali comunali disponibili, degli accessi, dei possibili disturbi al vicinato, dell'impatto paesaggistico in caso di realizzazioni parziali.~~³⁸

Art. 58 Zona AP-EP, Residenziale -Artigianale RA, Artigianale Industriale leggera AI, con Piano di Quartiere obbligatorio PQ3 (area Mulino)³⁹

- 1 Questa zona indicata nel Piano delle zone con i colori delle rispettive zone entro linea di contorno nera, comprende l'area plurifunzionale imperniata sui mulini antico e moderno ubicati nell'omonima località. Riguarda i fmn 133, 134, 138, 139, 140, 142, 143, 145, 388, 462. Sono applicabili le finalità ed i parametri delle rispettive zone integrate e/o sostituite dalle altre disposizioni per i vari comparti precisati ai punti che seguono. Salvo per il comparto AP-EP l'edificazione deve avvenire entro le aree segnate con tratteggio nero obliquo. Su tutti i fondi oggetto del PQ3 sono vietate attività moleste ai sensi dell'art. 27 delle presenti norme.
- 2 Nel comparto designato AP-EP, l'antico primitivo mulino va conservato e valorizzato quale testimonianza storica (anche quale diroccato) oppure può essere restaurato a scopo culturale -didattico, con possibili contenuti quali bar/osteria o negozio di artigianato. La roggia molinara deve in ogni caso essere conservata e valorizzata con un percorso pedonale che la costeggi dal sottopasso autostradale fino al mulino antico. L'area circostante, come indicato sul Piano delle zone, deve risultare accessibile al pubblico ed essere facilmente raggiungibile pedonalmente dal centro paese ed essere dotata di posteggio. Lo studio e attuazione di questo comparto può competere al Comune oppure al proprietario privato dei fondi sopraindicati, oppure ancora avvenire in collaborazione, sulla base di accordi da regolamentare mediante convenzione preventiva come al punto 8 seguente. Lo studio e attuazione di tutti gli altri comparti competono e sono a carico del privato.
- 3 In zona residenziale -artigianale RA l'altezza massima alla gronda è di ml 9.00, rispettivamente al colmo di ml 12.00 misurati nel punto con cerchio colore blu

³⁸ Non approvazione con decisione Cds n. 4137 del 19 settembre 2017 (pto 2.2), pp. 4)

³⁹ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 ff), p. 85).

numero 3 indicato sul Piano delle zone. Sul fronte strada l'edificazione deve avvenire obbligatoriamente sulla linea di costruzione indicata con tratteggio azzurro sul Piano delle zone. La formazione di mansardati o di attici a tetto piano è consentita entro gli ingombri volumetrici del tetto a falde. Eventuali prese di luce e accessi a tetti terrazza vanno limitati al minimo funzionale. Per tetti a falde il materiale di copertura deve essere il laterizio rosso naturale.

- 4 Per questi tre comparti le distanze minime da confine sono quelle delle rispettive zone, nel rispetto dell'area ad ubicazione vincolata per l'edificazione. Verso l'area pubblica, salvo in corrispondenza delle linee di costruzione, si applicano le distanze come alle linee di arretramento indicate sui Piani. Verso il fiume restano riservate le disposizioni cantonali specifiche e quelle dell'art. 15 delle presenti norme.
- 5 Per i comparti residenziali le autorimesse ed i posteggi, calcolati ai sensi dell'art. 67 delle presenti norme, dovranno essere sotterranei. Il 10% dei medesimi, riservati ai visitatori, potranno essere realizzati in superficie, possibilmente in posizione periferica al fondo.
- 6 Il comparto incluso in zona artigianale -industriale leggera AI, deve ottemperare ai seguenti requisiti:
 - l'edificazione esistente a confine con la strada cantonale potrà essere ristrutturata o ricostruita a scopo commerciale /artigianale
 - l'altezza massima alla gronda é fissata a ml 9.00 e per il colmo a ml 12.00, misurata nel punto con cerchio colore blu numero 4, con obbligo di arretramento dal ciglio stradale cantonale di ml 4.00 per la formazione del marciapiedi. In alternativa all'arretramento può essere realizzato entro l'ingombro volumetrico esistente, a carico del privato, un passaggio pedonale pubblico coperto a livello strada (porticato indicato con tratteggio giallo-viola). L'eventuale formazione di mansardati o di attici a tetto piano è consentita entro gli ingombri volumetrici del tetto a falde. Eventuali prese di luce e accessi al tetto terrazza vanno limitati al minimo funzionale. Per tetti a falde il materiale di copertura sarà il laterizio rosso naturale
 - il complesso molinare con il corpo principale, protetto quale bene culturale di interesse locale come all'articolo specifico e le torri di stoccaggio non si possono ampliare. Gli uffici attuali si possono ampliare o sopraelevare di un piano fino al raddoppio al massimo della loro SUL esistente
 - la porzione libera da edifici o con strutture accessorie può essere edificata con i parametri della zona base. L'ubicazione dei corpi di fabbrica deve avvenire obbligatoriamente sulla linea di costruzione indicata con tratteggio azzurro sul piano delle zone, senza interruzioni in particolare della facciata verso la ferrovia in modo da costituire uno schermo protettivo ai rumori per le retrostanti aree abitative
 - l'accesso veicolare principale sulla strada cantonale deve essere unico, per tutte le funzioni previste nell'area oggetto di Piano di Quartiere, dotato di percorso pedonale (marciapiedi)
 - i posteggi nell'area artigianale -industriale possono essere realizzati in superficie.
- 7 L'esproprio della nuova porzione AP-EP, la ristrutturazione dell'antico mulino e della roggia molinara per i contenuti di interesse pubblico e relativi oneri, la formazione degli accessi, dei posteggi ed altri eventuali aspetti, devono essere oggetto di convenzione preventiva tra lo stesso proprietario privato e il Comune, ai sensi dell'art. 31 delle presenti norme.
Le opere e infrastrutture pubbliche, quali strada di accesso, posteggi, canalizzazioni, area di conservazione e valorizzazione dell'antico mulino devono essere realizzati d'intesa con il Comune.

- 8 Eventuali frazionamenti o cambiamenti parziali o totali di proprietà, per i fondi oggetto di Piano di Quartiere obbligatorio, parimenti non possono eludere nessuna delle prescrizioni delle presenti norme. Con il Piano di Quartiere i proprietari fondiari privati devono precisare le eventuali tappe di realizzazione in funzione degli equipaggiamenti infrastrutturali comunali disponibili o previsti, degli accessi, dei possibili disturbi al vicinato, dell'impatto paesaggistico in caso di realizzazioni parziali.

Art. 59 Territorio senza destinazione specifica

- 1 Quest'area é indicata sul Piano delle zone con colore fucsia e sigla TSD. Comprende i sedimi situati nelle località Allegrentina, Vallone, Alle Cantine, particolarmente esposti alle immissioni di rumore. Entro i medesimi si applicano i disposti dell'art. 24 LPT e delle ulteriori disposizioni applicabili in materia.
- 2 Entro il TSD sono vietati insediamenti o attività moleste ai sensi dell'art. 27 delle presenti norme.

40

C Piano del traffico

Art. 61 Contenuto

Il Piano viario definisce il calibro delle strade, delle piazze, dei posteggi e, in genere, delle aree destinate o connesse al pubblico transito e determina le linee di arretramento.

Art. 62 Categorie stradali, criteri costruttivi⁴¹

- 1 Il Piano del traffico stabilisce le parti del territorio comunale destinate al traffico o al posteggio pubblico. In particolare esso indica i tracciati stradali, l'ubicazione ed il numero indicativo dei posteggi.
- 2 Per la rete stradale fissa la gerarchia delle arterie di traffico a seconda della loro funzione nel contesto della vita comunale e sovra comunale.

Si distinguono in:

- a autostrada A2
- b linea ferroviaria FFS
- c strada principale
- d strada di collegamento
- e strada di servizio
- f percorsi pedonali e ciclabili

Le caratteristiche schematiche delle strade sono indicate nel Piano viario. L'ampiezza delle carreggiate é indicativa. Con i progetti esecutivi verranno definiti gli ingombri precisi ed ogni altra caratteristica viaria.

42

⁴⁰ Art. stralciato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 gg), p. 86).

⁴¹ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 hh), p. 86).

Art. 64 Strade private, riscatto di strade private

- 1 La formazione di strade private nelle zone urbanizzate e non urbanizzate è possibile dopo l'approvazione preventiva del Municipio che avrà la facoltà di imporre il tracciato e le sezioni in modo che si inseriscano convenientemente nello schema della rete viaria comunale ed assolvano i compiti funzionali specifici.
- 2 La larghezza del campo stradale deve misurare come minimo ml 3.00.
- 3 Queste strade non possono essere a fondo cieco. Se per motivi oggettivamente fondati sono realizzate a fondo cieco, vanno provviste di piazze di giro.
- 4 Il Comune può riscattare queste strade sulla base di un regolamento specifico allestito dal Municipio.
- 5 Le strade di lottizzazione devono essere costruite nel rispetto dei principi seguiti per le strade comunali di uguale categoria e delle norme applicabili in materia secondo le indicazioni del Municipio.
- 6 Il Comune può assumere in proprietà, oltre alle strade di lottizzazione di cui al paragrafo precedente, le strade private che servono diverse abitazioni. Esse devono avere le caratteristiche geometriche delle strade comunali di uguale categoria. In particolare vanno salvaguardate le disposizioni in materia di costruzione stradale contenute nelle norme applicabili in materia.

Art. 65 Accessi all'area pubblica

- 1 Gli accessi a strade e piazze pubbliche non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione e devono permettere una buona visibilità.
- 2 La formazione di accessi privati per autoveicoli in corrispondenza di strade o marciapiedi pubblici soggiace all'approvazione del Municipio sulle strade comunali, dell'Autorità cantonale sulle strade cantonali. Se la formazione di accessi è possibile su strade diverse, gli stessi devono di regola venire realizzati su quella con la gerarchia funzionale inferiore. Due o più proprietari possono essere obbligati a formare un accesso comune nell'interesse della fluidità e della sicurezza del traffico.
- 3 Di regola non vengono autorizzati accessi privati sulle strade di collegamento (strade cantonali). Deroghe ed eccezioni vengono concesse dal Municipio d'intesa con l'Autorità cantonale competente, nel caso in cui accessi su altre strade siano tecnicamente impossibili. Vengono espressamente richiamate le norme della legge sulle strade e le ulteriori disposizioni applicabili in materia.
- 4 Gli accessi sulle strade devono rispettare le seguenti norme sulla viabilità:
 - a i cancelli di accesso e le catene di delimitazione ad autorimesse o aree di posteggio devono essere arretrati di almeno ml 5.00 nelle zone residenziali e di ml 8.00 nelle zone artigianali ed industriali, misurati dal ciglio della strada esistente o prevista dal Piano Regolatore, compreso il marciapiede. Eccezioni alle distanze indicate possono essere concesse dal Municipio per cancelli ad apertura automatica, riservati aspetti di sicurezza e fluidità viaria
 - b per una profondità di almeno ml 5.00 dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%. Gli accessi privati non devono scaricare acque meteoriche su nessun tipo di strada
 - c i muri di cinta, siepi e scarpate, devono permettere un'adeguata visibilità.

⁴² Art. stralciato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.3.6, p. 68).

Art. 66 Posteggi pubblici⁴³

- 1 Le aree di posteggio pubblico sono segnalate sul Piano del traffico in colore giallo.
- 2 Nella zona ferroviaria è previsto un Park and Ride su sedime delle FFS. La sua realizzazione deve avvenire nel rispetto dei principi sanciti dall'art. 55 delle presenti norme.

Art. 67 Posteggi privati⁴⁴

- 1 Per i nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti di destinazione di edifici esistenti è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS.
- 2 I parametri quantitativi, che costituiscono il minimo richiesto ed il massimo ammesso, sono i seguenti :
 - a per abitazioni, 2 posti auto per ogni appartamento fino a 100.00 mq di SUL. Per appartamenti superiori a 100.00 mq, 1 posto auto in più ogni ulteriore 50.00 mq di SUL.
 - b per contenuti artigianali, amministrativi e commerciali, come anche per altri contenuti, non residenziali, la determinazione dei posteggi necessari è da stabilire in base ai disposti del regolamento cantonale posteggi privati (Rccp).
- 3 I posteggi devono essere comodamente accessibili e utilizzabili e non devono, per la loro ubicazione o disposizione, intralciare il traffico su strade cantonali, comunali, consortili o private.
- 4 Deroghe possono essere concesse dal Municipio nel nucleo e nelle altre zone quando la formazione dei posteggi è tecnicamente impossibile o inopportuna per la salvaguardia ambientale oppure in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici. In questo caso il Municipio impone un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio pubblico, compreso il valore del terreno.
- 5 Di regola la pavimentazione dei posteggi va realizzata in modo tale da consentire l'infiltrazione dell'acqua piovana (grigliati, acciottolati, dadi, ecc...), salvo in presenza di condizioni sfavorevoli per gli edifici confinanti (forte umidità, ecc...).

Art. 68 Linee d'arretramento dalle strade⁴⁵

- 1 La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire, essa deve essere rispettata tanto nelle nuove costruzioni, quanto nelle ricostruzioni. Le linee di arretramento sono indicate sui Piani.
- 2 Dai percorsi pedonali o ciclabili, così come dai sentieri deve essere tenuto un arretramento minimo di ml 1.50.
- 3 Le costruzioni accessorie possono sorgere ad una distanza minima di ml 1.50 dal ciglio dei percorsi pedonali e ciclabili.
- 4 Le banchine fanno parte della sede stradale e in quanto tali sono di proprietà pubblica.
- 5 Eventuali deroghe riguardanti le strade cantonali sono di competenza del Dipartimento cantonale, sentito il preavviso del Municipio. Resta riservata l'applicazione della deroga generale ai sensi delle presenti norme.

⁴³ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 ii), p. 87).

⁴⁴ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 jj), p. 87).

⁴⁵ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 kk), p. 88).

Art. 69 Marciapiedi

L'ampiezza, collocazione su quale lato stradale ed ogni altra caratteristica tecnica dei marciapiedi, quale tipo di pavimentazione, le misure di arredo urbano, l'eventuale utilizzo promiscuo da parte dei vari utenti, la segnaletica devono essere oggetto di definizione in sede di progetti esecutivi.

Art. 70 Percorsi pedonali, vie ciclabili e sentieri⁴⁶

- 1 Nel Piano del traffico sono riportati i principali tracciati pedonali, le vie ciclabili e i sentieri.
- 2 Il PR sancisce il principio della pubblica utilità per i percorsi previsti rinviando alla fase esecutiva, o nell'ambito della moderazione viaria urbana (PP2), ogni altra precisazione tecnica, fondiaria e utilizzativa.

Art. 71 Uso di area privata per piccoli manufatti di pubblica utilità

Il Municipio, per ragioni di pubblico interesse, può far collocare fanali appoggiati o sospesi, marchi per capisaldi e per delimitazioni, targhe per denominazioni di piazze e vie, bocche d'incendio, colonne per servizi pubblici, cartelli indicatori, orologi o supporti per fili su manufatti o aree di proprietà privata.

D Piano delle attrezzature ed edifici pubblici

Art. 72 Contenuto

Il Piano delle attrezzature ed edifici pubblici, precisa le ubicazioni dei principali servizi comunali, come pure l'ubicazione degli spazi e degli immobili essenziali per l'attività comunale. Si precisano inoltre i nuovi vincoli e le destinazioni con i parametri edificatori.

Art. 73 Zona per attrezzature ed edifici pubblici⁴⁷

a di interesse comunale; sono segnate sul Piano delle zone e su quello specifico, in colore azzurro chiaro, per i seguenti contenuti:

- 1 Municipio, fmn 270
- 2 Scuola dell'infanzia, fmn 271
- 3 Magazzino comunale, fmn 279
- 4 Area di svago, fmn 280
- 5 Lido comunale, fmn 261, 341
- 6 Area di svago antico mulino, fmn 133, 134, 143 e 462 (parziali)
- 7 Percorso pedonale a lago, (parte sul sedime comunale, parte su quello privato, parte sul demanio pubblico)
- 8 Porto comunale, sul demanio pubblico
- 9 Cimitero, fmn 97, 332, 378
- 10 Area verde, fmn 372
- 11 Oratorio della Madonna, fmn 7
- 12 Chiesa Parrocchiale di San Pietro, fmn 248°
- 13 Area di svago e protezione del pozzo acquedotto, fmn 385

⁴⁶ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 II), p. 88).

⁴⁷ Art. modificato con decisione CdS n. 5821 del 17 dicembre 2014 (pto. 6.6 mm), pp. 88-89).

- 14 Area bacino acquedotto, fmn 56, 384
- 15 Area verde - posteggio, fmn 189
- 16 Area rifugio Protezione Civile
- 17 Area per centrale termica di quartiere, località Al Parco
- 18 Area per centrale termica di quartiere, località Ressiga
- 19 Area per centrale termica di quartiere, località Allegrentina

Per attrezzature che potrebbero necessitare di ristrutturazioni o nuovi interventi edilizi, sono applicabili di principio i parametri di altezza e distanze analoghi a quelli della zona edificabile adiacente più restrittiva.

Nelle aree su cui sorgono gli edifici o le attrezzature pubbliche da no. 1 a no. 9 e no. 11, 12, 16 e 17, vige il GdS II ai rumori.

Per le no. 10, 13, 14, 15, 18, 19, vige il GdS III ai rumori. Per tutte si richiama l'art. 28.2 delle presenti norme

b di interesse sovracomunale; segnate sul Piano con colore azzurro scuro, per i seguenti contenuti:

- 1 centrale elettrica AIL fmn 70
- 2 bacino di compenso, fmn 62
- 3 cabina AIL, fmn 395
- 4 poligono di tiro, fmn 69,71,82,83

Sui sedimi adibiti agli scopi sopramenzionati si possono attuare interventi compatibili con le finalità del Piano, sulla base di valutazioni caso per caso da parte del Municipio d'intesa con l'autorità cantonale competente.

Su questi sedimi vige il GdS III ai rumori.

c Serbatoi e manufatti acquedotto; segnati sul Piano in colore azzurro verde, per i seguenti contenuti:

- 1 locale pompe, fmn 16A
- 2 bacino, fmn 56
- 3 bacino, fmn 73
- 4 serbatoio, fmn 325
- 5 acquedotto, fmn 409

Sui sedimi riservati a questo scopo si possono realizzare impianti necessari al funzionamento del servizio pubblico in questione.

Su questi sedimi vige il GdS III ai rumori.

d Punti di raccolta dei rifiuti; sono segnati sul piano con triangoli colore viola.

Per le modalità d'uso resta riservato lo specifico regolamento comunale.

e Punti di raccolta degli scarti vegetali; sono segnati sul Piano con rombi colore viola.

Per le modalità d'uso resta riservato lo specifico regolamento comunale.

Su questi sedimi vige il GdS II ai rumori. Si richiama pure l'art. 28.2 delle presenti norme.

Art. 74 Interventi di arredo urbani

Nel nucleo tradizionale, lungo strade e piazze, il Comune può provvedere alla realizzazione di alberature o manufatti di arredo urbano, nel contesto degli obiettivi di riqualifica delle presenti norme. A questo scopo può imporre ai proprietari fondiari privati confinanti il coordinamento dei rispettivi interventi per accessi, demarcazioni, formazione di aiuole, ecc. Restano pure applicabili l'art. 68 e seguenti delle presenti norme.

E Piano dei servizi tecnologici

Art. 75 Contenuto

Il Piano dei servizi tecnologici specifica gli interventi inerenti l'acquedotto, le canalizzazioni, gli approvvigionamenti energetici, la raccolta rifiuti. I Piani hanno carattere indicativo.

Art. 76 Piano generale dell'acquedotto

Sul Piano figurano i perimetri di protezione delle acque e sono indicati gli impianti e strutture della rete comunale di distribuzione. Ogni intervento su suolo pubblico e privato gode del vincolo di pubblica utilità nell'ambito dello specifico regolamento comunale.

Art. 77 Piano generale dello smaltimento delle acque

- 1 Sul Piano figurano i tracciati delle canalizzazioni pubbliche ed ogni altro aspetto tecnico. Qualsiasi intervento su suolo pubblico e privato gode del vincolo di pubblica utilità nell'ambito dello specifico regolamento comunale.
- 2 Riservata l'applicazione specifica delle prescrizioni del PGS in materia di smaltimento delle acque meteoriche, per le medesime ci si atterrà al principio dell'infiltrazione in loco.

Art. 78 Altri servizi

- 1 Per altri servizi quali la raccolta rifiuti, il Comune può caso per caso fissare vincoli di pubblica utilità su fondi privati per gli spazi di raccolta o altre funzioni. Resta riservata l'applicazione del relativo regolamento.
- 2 Il Comune procede analogamente per le fermate dei servizi pubblici di trasporto.
- 3 Il Comune può imporre ai proprietari fondiari privati la messa a disposizione di sedimi per la collocazione di panchine e strutture turistico - escursionistiche, per la segnaletica o per diritti di passo pubblico per sentieri.
- 4 Resta riservata l'applicazione dell'art. 31 delle presenti norme riguardante gli "Accordi tra privati".

4 Norme finali

Art. 79 Deroga generale

- 1 Il Municipio può concedere o imporre deroghe alle presenti norme in circostanze particolari, quando la loro applicazione si riveli contraria all'interesse pubblico o pregiudichi eccessivamente l'interesse dei privati, senza che l'interesse pubblico o quello dei vicini lo giustifichi.
- 2 La decisione sulle deroghe deve essere motivata nella licenza edilizia o su documento ufficiale relativo alla fattispecie.

Art. 80 Riserva del diritto civile

Per ogni aspetto non disciplinato o richiamato nelle presenti norme si applicano le disposizioni del diritto civile.