



Comune  
di

MAGLIASO

---

Stato luglio 2014

## NORME DI ATTUAZIONE

---

**PLANIDEA S.A.** • URBANISTICA • AMBIENTE • MOBILITÀ

Via Campagna 22, CH-6952 CANOBBIO  
Tel. +41 (0)91 220 28 20, fax +41 (0)91 941 71 44  
[www.planidea.ch](http://www.planidea.ch), e-mail: [info@planidea.ch](mailto:info@planidea.ch)

**PLAN**  
■  
**IDEA**

# SOMMARIO

<b>I.</b>	<b>DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE.....</b>	<b>1</b>
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
<b>II.</b>	<b>PRESCRIZIONI GENERALI .....</b>	<b>3</b>
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.....	4
ART. 10	DISTANZE: DA CONFINE; SUPPLEMENTO; TRA EDIFICI; CASI PARTICOLARI; ECCEZIONI; DAL BOSCO; VERSO L'AREA PUBBLICA .....	5
ART. 11	CONTIGUITA' ED EDIFICAZIONE A CONFINE .....	6
ART. 12	DEROGHE ALLE DISTANZE PER RISANAMENTO ENERGETICO .....	6
ART. 13	ALTEZZA DEGLI EDIFICI.....	7
ART. 14	SUPPLEMENTO PER CORPI TECNICI.....	7
ART. 15	COSTRUZIONI ACCESSORIE.....	8
ART. 16	AREE DI SVAGO .....	8
ART. 17	AREE VERDI .....	9
ART. 18	CONVENZIONE TRA PRIVATI E FRAZIONAMENTO DEI FONDI .....	9
ART. 19	PIANI DI QUARTIERE FACOLTATIVI.....	10
ART. 20	STALLE, POLLAI E COSTRUZIONI SIMILI .....	11

<b>III.</b>	<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....</b>	<b>12</b>
<b>A.</b>	<b>PIANO DEL PAESAGGIO (PIANO N. 1- SCALA 1:2'000).....</b>	<b>12</b>
ART. 21	AREA FORESTALE .....	12
ART. 22	ZONA AGRICOLA.....	12
ART. 23	TERRITORIO SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA .....	13
ART. 24	ACQUE DI SUPERFICIE E DEL SOTTOSUOLO .....	13
ART. 24BIS	ZONE SOGGETTE A PERICOLI NATURALI .....	13
ART. 25	COMPONENTI DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO E BENI CULTURALI .....	14
ART. 26	COMPONENTI NATURALISTICHE.....	15
ART. 27	ALBERATURE .....	17
ART. 28	PUNTI DI VISTA .....	17
ART. 29	ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO .....	17
ART. 30	GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE.....	18
ART. 32	EDIFICI SITUATI FUORI ZONA EDIFICABILE (INVENTARIO) .....	18
<b>B.</b>	<b>PIANO DELLE ZONE (PIANO N. 2 - SCALA 1:2'000).....</b>	<b>22</b>
ART. 33	ZONE EDIFICABILI.....	22
ART. 34	TABELLA: RIASSUNTO DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE.....	23
ART. 35	ZONA NUCLEO STORICO (NS) .....	24
ART. 36	ZONA RESIDENZIALE SPECIALE RIVA DEL LAGO (R2L) .....	25
ART. 37	ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA (R2).....	26
ART. 38	ZONA RESIDENZIALE SEMI-ESTENSIVA (R3).....	26
ART. 39	ZONA RESIDENZIALE - COMMERCIALE (R-CO4) .....	27
ART. 40	ZONA ARTIGIANALE (AR) .....	28
ART. 41	ZONA CON INSEDIAMENTI A REGOLAMENTAZIONE PARTICOLARE (IP).....	29
ART. 42	ZONA OGGETTO DI PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO .....	30
<b>C.</b>	<b>PIANO DEL TRAFFICO (PIANO N.3 - SCALA 1:2000).....</b>	<b>31</b>
ART. 43	ELEMENTI DEL PIANO DEL TRAFFICO.....	31
ART. 44	STRADE.....	31
ART. 45	LINEE D'ARRETRAMENTO E LINEE DI COSTRUZIONE .....	31
ART. 46	PERCORSI PEDONALI E CICLOPISTE .....	32
ART. 47	POSTEGGI PUBBLICI.....	32
ART. 48	TRASPORTI PUBBLICI .....	33
ART. 49	ACCESSI PRIVATI .....	33
ART. 50	AUTORIMESSE E POSTEGGI PRIVATI.....	34

<b>D.</b>	<b>PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO (PIANO N. 4 - SCALA 1:2'000)</b>	<b>35</b>
ART. 51	DEFINIZIONE	35
ART. 52	ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO AP (COMUNE)	35
ART. 53	ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO AP (ALTRI ENTI O PRIVATI)	36
ART. 54	COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO CP (COMUNE)	37
ART. 55	COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO CP (ALTRI ENTI O PRIVATI)	38
<b>E.</b>	<b>PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI (PIANI N. 5 E N. 6 - SCALA 1:2'000)</b>	<b>39</b>
ART. 56	DEFINIZIONE	39
<b>IV.</b>	<b>DISPOSIZIONI VARIE E FINALI</b>	<b>40</b>
ART. 57	DOMANDA DI COSTRUZIONE E PROGETTI	40
ART. 58	DEROGHE	40
ART. 59	ENTRATA IN VIGORE	40

## SOMMARIO DELLE ABBREVIAZIONI

<b>Lalpt</b>	Legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio
<b>Rlalpt</b>	Regolamento della legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio
<b>Le</b>	Legge edilizia cantonale
<b>Rle</b>	Regolamento legge edilizia cantonale
<b>Lac</b>	Legge d'applicazione e complemento del Codice civile svizzero
<b>SEF</b>	Superficie edificabile del fondo
<b>SE</b>	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.  
Sono riservate le disposizioni speciali che riguardano il piano regolatore particolareggiato del comprensorio centrale.

### *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 ed artigianali.
2. Il piano regolatore crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.

ART. 3 COMPONENTI

Il piano regolatore comprende:

- |    |   |         |         |
|----|---|---------|---------|
| 1. | i piani di carattere <u>vincolante</u> :  |         |         |
|    | 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 <u>indicativo</u> :  |         |         |
|    | 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, allegare al rapporto di pianificazione | 1:5'000 | N.3A/3B |
| 3. | le norme di attuazione di carattere <u>vincolante</u>   |         |         |
| 4. | il rapporto di pianificazione di carattere <u>indicativo</u>  |         |         |
| 5. | il programma di realizzazione di carattere <u>indicativo</u>  |         |         |

ART. 4 RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN AREE E ZONE

1. Il territorio giurisdizionale del Comune di Magliaso 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) le zone con le componenti naturalistiche e 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 centrale 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 ed è parte integrante del progetto oggetto della domanda di licenza edilizia.  
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 i m 0.50 è conteggiata nell'altezza del fabbricato.  
Le opere di sostegno possono essere inoltre sormontate da rete metallica, cancellate, parapetti e siepi per al massimo 1.00 m d'altezza

2. Il terreno non occupato dalle costruzioni, principali ed accessorie, deve essere di regola sistemato a verde. Le aree minime da destinare a verde sono stabilite nelle singole disposizioni di zona.  
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.
3. Possono essere imposte le misure necessarie al fine di un corretto inserimento nel paesaggio, in particolare per ciò che concerne le modifiche del terreno naturale, il colmataggio 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 sono ammesse:
  - siepi con altezza massima di 2.00 m
  - opere di cinta con altezza massima di 1.50 m.Le opere di cinta possono essere formate da elementi pieni, rete metallica, cancellate o parapetti, mentre non è ammesso l'uso di palizzate o pannelli in legno e di materiali plastici (teloni).  
Verso la proprietà pubblica l'altezza è misurata dalla quota dell'area pubblica a contatto con il fondo oggetto della domanda di licenza edilizia, mentre verso le proprietà private l'altezza è misurata, se i fondi confinanti non sono allo stesso livello, dal livello più elevato.  
E' fatto obbligo ai proprietari di una regolare cura delle siepi.
2. 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 provvisorio o siepi.In ogni caso non derivano oneri al Comune al momento dell'esecuzione dell'opera stradale.
3. 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 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; VERSO L'AREA PUBBLICA

1. La distanza minima dal confine del fondo privato di un edificio deve essere di:

- a) 4.0 m per gli edifici ubicati nelle zone R2 e AR
- b) 5.0 m per gli edifici ubicati nelle zone R2L, R3, IP1 e IP2
- c) 5.5 m per gli edifici ubicati nella zona R-CO4

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

2. Per gli edifici ubicati nelle zone residenziali con facciate di una lunghezza superiore a 14 m, le distanze di cui al cpv. 1 devono essere aumentate di 0.3 m ogni metro o frazione di metro di maggior lunghezza fino a che sia raggiunta una misura pari a  $\frac{2}{3}$  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. 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) 8.0 m per gli edifici ubicati nelle zone R2 e AR
- b) 10.0 m per gli edifici ubicati nelle zone R2L, R3, IP1 e IP2
- c) 11.0 m per gli edifici ubicati nella zona R-CO4

e ciò fino alla lunghezza del fabbricato stabilita nel cpv. 2 .

Oltre questa lunghezza del fabbricato la distanza tra edifici è pari alla somma delle distanze da confine stabilita ai cpv. 1 e 2.

4. 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.

5. Nel caso particolare di sopraelevazioni di un piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine e tra edifici, possono essere mantenute come allo stato esistente alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR.

6. 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.
7. 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.
8. La distanza minima verso piazze, strade e sedime FLP 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.  
La distanza dai corsi d'acqua è stabilita in conformità con l'articolo 21 OSCA e relative direttive federali. La distanza dalle strade cantonali non può, in ogni caso, essere inferiore a 4.00 m

#### 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.  
Nella zona insediativa R-CO4 la contiguità è ammessa esclusivamente per il piano-terreno, per gli edifici a contatto con le strade cantonali lungo la quale è istituita una linea di costruzione. 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 edifici con tetti a falde, la pendenza del tetto non può essere superiore al 35%.
4. Per gli edifici in zona RCO-4 a contatto con la strada cantonale l'altezza dell'edificio è misurata a partire dalla quota stradale di riferimento.
5. 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.
6. 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**

---

1. Per corpi tecnici si intendono quei corpi sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio stesso.  
Sono considerati tali i vani per scale d'accesso al tetto, torrioni per ascensori, comignoli, collettori solari, uscite di sicurezza ed altri corpi sporgenti.  
Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili con la loro funzionalità.
2. Per i corpi tecnici 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 artigianale o commerciale
  - b) non siano alte più di 3 m alla gronda 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, limitatamente ad una superficie totale massima di 35 m<sup>2</sup> per mappale, possono sorgere a confine se senza aperture o ad una distanza di almeno 1.5 m se con aperture. Esse devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:
  - a) a confine o a 3 m da edifici esistenti senza aperture
  - b) a 4 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 di costruzione stabilite verso l'area pubblica per gli edifici principali.
4. Per le piscine (coperte e non) valgono le medesime normative che per gli accessori con aperture.

---

**ART. 16 AREE DI SVAGO**

---

1. Per le abitazioni con più di quattro appartamenti deve essere realizzata sul sedime privato, in zona molto soleggiata e discosta dal traffico, un'area di svago attrezzata in particolare 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 quattro 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 degli interessati.

5. Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo in casi eccezionali quando la creazione di aree di svago nelle misure fissate dovesse risultare tecnicamente impossibile. In questi casi si potrà rinunciare alla formazione dell'area di svago, o di parte di essa, tramite il pagamento di un contributo pari al 25% del costo che il Comune 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. Nel calcolo delle aree verdi non vanno computati:
  - i viali e le superfici pavimentate (asfalto, sagomati, grigliati, altre pavimentazioni dure)
  - i posteggi (asfaltati o con pavimentazione in sagomati o grigliati)
  - le piscine coperte e scoperte
  - tutte le costruzioni (principali e secondarie).

#### 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 PIANI DI QUARTIERE FACOLTATIVI**

---

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 fino ad un massimo di 3 m in più rispetto a quanto stabilito dalle singole disposizioni di zona
  
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 m<sup>2</sup>
  - 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 E COSTRUZIONI SIMILI

1. La costruzione di stalle, porcili e simili all'interno dell'abitato o nelle immediate vicinanze di edifici di abitazione o di uso collettivo è vietata.
2. 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.
3. La loro ubicazione deve essere il più lontano possibile dalle costruzioni esistenti e dalle proprietà pubbliche.
4. L'autorizzazione non solleva il beneficiario da una corretta manutenzione e pulizia.
5. 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.

### III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

##### ART. 21 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 nelle zone AP3 e AP5 è considerata a tutti gli effetti soggetta alla legislazione forestale federale e cantonale.

##### ART. 22 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. 23 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 sedimi 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. 24 ACQUE DI SUPERFICIE E DEL SOTTOSUOLO**

---

1. Sul piano sono indicati i principali corsi d'acqua e segnatamente il fiume Magliasina 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. 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 d'arretramento dai corsi d'acqua stabilite nel piano delle zone.  
Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.
3. Per quanto concerne le captazioni di acqua potabile e le zone di protezione delle stesse, valgono le prescrizioni della LPAc, della OPAC e della LALIA.  
Relativamente alle istruzioni dell'uso del territorio dovranno essere applicate le istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee emesse dall'Ufficio federale per la protezione dell'ambiente nel 2004 e il regolamento delle zone di protezione delle relative captazioni.

---

**ART. 24BIS ZONE SOGGETTE A PERICOLI NATURALI**

---

All'interno della zona esposta a pericolo di caduta sassi in località Vigotti - San Giorgio, interventi edilizi importanti (nuove costruzioni, cambiamenti di destinazione, ampliamenti) devono tenere conto degli effetti prodotti dal fenomeno e prevedere accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre la vulnerabilità (rinforzo muri, rinuncia ad aperture lato esposto, ecc..). Inoltre eventuali interventi edilizi in corrispondenza dei mappali 823 e 870, ubicati in prossimità del riale, dovranno adottare misure tecnico-costruttive (innalzamento dei pozzi luce, impermeabilizzazione cantine, rialzamento degli accessi, esecuzione muri di cinta, ecc.) volte a ridurre gli effetti negativi di un eventuale suo straripamento.

All'interno della zona di pericolo fuori zona edificabile, qualsiasi intervento edilizio è vincolato al preavviso della competente Autorità cantonale che può, all'occorrenza, chiedere una perizia tecnica atta a definire in dettaglio l'entità del pericolo e ad indicare le eventuali misure di protezione.

---

**ART. 25 COMPONENTI DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO E BENI CULTURALI**

---

1. Le componenti di protezione del paesaggio 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 le seguenti zone di protezione del paesaggio:
    - ZPP1 comparto agri-forestale collinare
    - ZPP2 comparto fluviale della Magliasina
  - gli spazi liberi puntuali come componenti del disegno di punti specifici del territorio
  - i beni culturali
  
2. *Zone di protezione del paesaggio*
  - 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:
    - la creazione di siepi con specie alloctone
    - la coltivazione in serra e vivai
    - la posa di elettrodotti non interrati e altre infrastrutture tecniche, così come la posa di antenne per la telefonia mobile
  - 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. Spazi liberi

Gli spazi liberi puntuali, indicati nel piano con colore verde, 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

I beni culturali segnalati sul piano sono stati classificati in due categorie:

#### a) beni culturali di importanza cantonale

- |   |          |
|---|----------|
| 1. la Chiesa parrocchiale di S. Biagio                              | mapp. 30 |
| 2. la casa parrocchiale, il sagrato e la scala d'accesso al sagrato | mapp. 30 |
| 3. Castello di S.Giorgio (con affresco sulla facciata della torre)  | mapp. 57 |

#### b) beni culturali di importanza locale

- |  |                     |
|--|---------------------|
| 4. l'edificio contenente il Mulino ed il torchio dell'olio | mapp. 134           |
| 5. l'edificio designato come Mulino grande                 | mapp. 78            |
| 6. la Cappella di Santa Maria Goretti                      | mapp. 193           |
| 7. gli edifici designati come Mulino dei Bött              | mapp. 197           |
| 8. l'Oratorio della Beata Vergine di Caravaggio            | mapp. 730           |
| 9. il Palazzo dei Vigotti                                  | mapp. 62 - 63 - 435 |

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. 26 COMPONENTI NATURALISTICHE

### 1. Nel piano sono indicate le seguenti zone di protezione della natura:

- ZPN1 riva lacustre
- ZPN2 sponde e rive della Magliasina
- ZPN3 comparto forestale Fontanone – S.Giorgio - Vigotti

nonché i seguenti elementi naturali protetti:

- i corsi d'acqua e le loro rive naturali
- le siepi e i boschetti
- gli alberi isolati o a gruppi
- i muri a secco
- i singoli assembramenti di canneti

## 2. *Zone di protezione della natura*

- a) Le zone di protezione della natura sono soggette alle disposizioni delle legislazioni federali e cantonali concernenti la protezione delle acque, della flora e della fauna.
- b) In queste zone sono ammessi unicamente interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti a valorizzare i biotopi presenti e a conservare le popolazioni vegetali e animali protette. Sono vietati in particolare:
- i tagli rasi dei boschi e della vegetazione fluviale
  - l'eliminazione, tramite taglio, della vegetazione arbustiva ai piedi delle sponde fluviali (saliceti) e della vegetazione ripuale in genere
  - gli interventi che possono danneggiare le componenti naturali esistenti (muri, recinzioni, scavi, incanalamenti o correzioni di corsi d'acqua, immissioni di acque di scarico, antenne per la telefonia mobile)
  - l'introduzione volontaria di specie esotiche (ad esempio: lauro ceraso e thuja)
  - la raccolta di specie vegetali rare
- Sono incentivati:
- i lavori di gestione e di manutenzione delle superfici prative messe in pericolo dall'avanzata del bosco
  - i lavori di ripristino di biotopi danneggiati e non più capaci di svolgere le loro funzioni ecologiche
  - i lavori di manutenzione della vegetazione fluviale atti a garantire un suo sviluppo naturale
- c) I lavori di gestione e di manutenzione devono, in special modo della vegetazione lacustre e fluviale, essere coordinati con le Autorità cantonali competenti e segnatamente con l'Ufficio di protezione della natura e l'Ufficio forestale cantonale.

## 3. *Elementi naturali protetti*

- a) Gli elementi naturali protetti indicati sul piano sono tutelati in quanto di particolare pregio naturalistico.
- b) Non sono permessi quegli interventi che potrebbero compromettere questi elementi e la presenza della fauna e della flora a loro specifici. Eventuali deroghe possono essere concesse dal Municipio in accordo con le Autorità cantonali competenti. Interventi di ripristino o di miglioria di questi elementi devono avvenire secondo tecniche tradizionali rispettose di principi di salvaguardia dell'equilibrio ecologico.
- c) Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi di pregio indicati 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.
- d) La realizzazione di nuove siepi o boschetti e di singole piantumazioni devono avvenire rispettando il più possibile la flora indigena.

#### 4. *Sorveglianza e gestione*

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. 27 ALBERATURE

1. Lungo le strade e i percorsi pedonali dove sono previste delle alberature, il Comune provvederà alla messa a dimora di piante di specie indigena.
2. Laddove sono previste alberature su sedimi di proprietà privata, il privato tollera la messa a dimora di piante. Le spese risultanti, compresa la manutenzione, sono a carico del Comune. Salvaguardata la possibilità di messa a dimora di alberi, i sedimi privati in cui sono ubicate le alberature sono computabili nella superficie edificabile del fondo.

### ART. 28 PUNTI DI VISTA

1. Sul piano è segnalata la tratta panoramica lungo la strada cantonale in direzione di Neggio.
2. Le eventuali costruzioni a valle della strada cantonale, nonché le opere di cinta piene e le siepi, non devono superare l'altezza di 1 m al di sopra della quota del campo stradale.

### ART. 29 ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

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

---

**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. Per la zona R-CO4, fino alla messa in esercizio della circonvallazione, valgono le disposizioni di carattere transitorio definite nelle disposizioni di zona dell'art. 39 NAPR.

---

**ART. 32 EDIFICI SITUATI FUORI ZONA EDIFICABILE (INVENTARIO)**

---

1. *Scopo*

Gli interventi nel territorio comunale fuori dalle zone edificabili definito dalla scheda 8.5 del Piano Direttore "Paesaggio con edifici ed impianti degni di protezione" devono mirare alla salvaguardia ed alla tutela del patrimonio storico-architettonico, paesistico e culturale nonché alla valorizzazione delle componenti di interesse ricreativo.
2. *Categorie*

Gli edifici fuori zona edificabile sono stati attribuiti alle seguenti diverse categorie:

  - meritevole di conservazione dove è ammesso il cambiamento di destinazione (categoria 1a)
  - diroccato ricostruibile (categoria 1b)
  - oggetto culturale (categoria 1c)
  - rustico agricolo (categoria 1d)
  - diroccato non ricostruibile (categoria 2)
  - edificio già trasformato (categoria 3)
  - edificio rilevato, edificio nuovo (categoria 4)

Gli interventi attuabili sugli edifici sono determinati dalla categoria cui è stato assegnato ciascun edificio.

Fanno stato i seguenti documenti:

  - tabella generale delle valutazioni (vedi rapporto di pianificazione separato, relativo all'inventario)
  - valutazioni specifiche contenute nelle schede di ogni singolo edificio: classificatori con schede e documentazione fotografica edificio per edificio

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 che ne hanno determinato la relativa classificazione.

A tale scopo fa stato la documentazione fotografica relativa al singolo edificio contenuta nell'inventario.

### 3. *Norme edilizie*

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. L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è di principio esclusa.

Le residenze primarie esistenti possono essere mantenute dagli attuali domiciliati (anche se non direttamente proprietari), ma in caso di alienazione esse dovranno essere destinate all'abitazione secondaria.

#### 3.1. Per la riattazione o la trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (categoria 1a-1d):

##### a) Interventi in generale

Gli interventi devono riferirsi rigorosamente alle caratteristiche dell'edilizia rurale presente in loco ed alla tipologia originaria dell'edificio

##### b) Facciate

I muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma e struttura originale.

Non è consentito l'innalzamento di muri perimetrali, se non per ristabilire la quota della corona originaria o per permettere il rifacimento della copertura su quote uniformi o pendenze uniche. La sostituzione di muri perimetrali perché pericolanti di regola non è ammessa, gli stessi devono venir rinforzati onde permettere il mantenimento delle facciate originali.

Le pareti esterne in muratura in sasso vanno mantenute; se ciò non è possibile ricostruite con nuova muratura in sasso. Pareti intonacate vanno eseguite con intonaco grezzo non colorato. Di regola finestre e prese di luce originali in facciata vanno mantenute. Modifiche alle aperture sono ammesse solo in via eccezionale quando non sia assicurato un minimo di ventilazione e d'illuminazione. Porte e finestre di semplice disegno devono essere in legno o ferro verniciato. Inferriate, parapetti e gelosie non sono ammesse salvo nei casi in cui esistano già. Piccole inferriate nelle feritoie sono ammesse.

##### c) Aperture

Nuove aperture, nel caso la trasformazione concessa lo richiedesse, dovranno assumere le dimensioni e le proporzioni di quelle degli edifici rurali esistenti nella zona.

##### d) Balconi, terrazze

Non è ammessa la formazione di nuovi balconi o terrazze.

##### e) Tetti

Il rifacimento del tetto è concesso.

Esso deve 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. Non è ammessa la copertura con altri materiali.

Gronde, tubi pluviali, converse e scossaline, torrini di ventilazione, canne fumarie e raccordi ai camini, devono venir eseguiti in rame.

La posa di pannelli solari è ammessa purché non alteri l'immagine dell'edificio o del gruppo di edifici a cui appartiene. I pannelli dovranno avere superficie limitata e venir posati nella posizione visivamente meno percettibile. La posa di lucernari di qualsiasi genere non è ammessa.

## f) Ampliamenti

La trasformazione di edifici meritevoli di conservazione (cat. 1a - 1d) non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 OPT). Una deroga per assicurare le minime esigenze di abitabilità può essere concessa da parte del Dipartimento.

## g) Elementi deturpanti

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 alle presenti norme, contenuti nell'inventario.

3.2. Per gli edifici diroccati non ricostruibili (cat. 2) non è ammessa la ricostruzione.

3.3. Per gli edifici 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) ed il recupero di parti originali. In questo caso fanno stato le disposizioni per la riattazione degli edifici meritevoli di conservazione (cpv. a - g).

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

3.4. Per gli altri edifici e per gli edifici nuovi (cat. 4) gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a e art. 24 LPT.

#### 4. Sistemazione esterna e tutela dell'agricoltura

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

4.1. E' fatto obbligo ai proprietari di gestire i fondi in maniera da evitare che il bosco li invada (generalmente basta uno sfalcio annuale delle superfici prative). Il Municipio può disporre che aree incolte vengano periodicamente ripulite a spese del proprietario.

Aree vignate in cui venga a mancare un minimo di manutenzione, dovranno venir dissodate in maniera da escludere il pericolo del diffondersi di malattie.

4.2. La messa a dimora di vegetazione ornamentale deve limitarsi a speci locali. La messa a dimora di vegetazione esotica è proibita.

4.3. E' vietato erigere recinzioni se non in funzione di uno sfruttamento agricolo del fondo. E' comunque vietata la recinzione dell'area forestale.

4.4. Siepi vive o coltivazioni a confine possono essere vietate se pregiudicano la visibilità del traffico su strade comunali.

4.5. I tradizionali muri in pietra a secco devono essere mantenuti, così come altri manufatti tradizionali quali fontane, pergolati, scalinate in pietra, ecc.

4.6. La sistemazione del terreno circostante non deve modificare percorsi storici esistenti. In particolare non possono venir deviati o sbarrati sentieri d'uso comune per l'attività agricola.



- 4.7. La sistemazione del terreno è finalizzata alla conservazione ed al recupero del paesaggio agricolo caratteristico. Non sono ammessi interventi di modifica della struttura e dell'andamento naturale del terreno. 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.
- 4.8. I richiesti interventi di trasformazione non devono esigere la costruzione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 cpv. 3 OPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non dà contemporaneamente diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.
- 4.9. L'autorizzazione a riattare o trasformare non dà diritto ad esigere la realizzazione di alcuna infrastruttura (fognatura, acqua potabile o altro), da parte del Comune.
- 4.10. I proprietari e gli utenti di edifici trasformati, situati fuori dalle zone edificabili, devono tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio della viticoltura e dell'agricoltura in genere sui terreni circostanti.
- 4.11. Le costruzioni elementari devono integrarsi in maniera da non deturpare l'aspetto paesaggistico generale. In particolare è vietata la formazione di costruzioni elementari in materiali metallici o sintetici (ad es. baracche/autorimesse in lamiera o PVC).

## 5. *Impianti tecnici*

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

## 6. *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 domanda di costruzione dovrà essere completata con una documentazione fotografica dell'edificio e delle sue adiacenze. Dovranno inoltre essere allegati i piani (piante, sezioni e facciate) in scala 1:50 necessari alla completa comprensione del progetto in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizione e nuove costruzioni) dell'edificio esistente. Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria ed i materiali che si intendono utilizzare.

Qualora ci fossero monumenti storici particolari (dipinti o altro) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda.

**B. PIANO DELLE ZONE***(PIANO N. 2 - SCALA 1:2'000)***ART. 33 ZONE EDIFICABILI**

---

Le zone edificabili stabilite dal piano regolatore sono:

- |    |  |                             |
|----|--|-----------------------------|
| a) | i nuclei storici di Castellaccio e Magliasina                          | NS                          |
| b) | <del>la zona residenziale speciale riva del lago</del>                 | <del>R2L</del> <sup>1</sup> |
| c) | la zona residenziale estensiva   | R2                          |
| d) | la zona residenziale semi-estensiva                                    | R3                          |
| e) | la zona residenziale - commerciale                                     | R-CO4                       |
| f) | <del>la zona artigianale</del>   | <del>AR</del> <sup>2</sup>  |
| g) | la zona insediamenti con regolamentazione particolare                  | IP                          |
| h) | il comprensorio centrale oggetto di piano regolatore particolareggiato | PRP                         |

---

<sup>1</sup> Zona R2L non approvata dal CdS, che ha ritornato gli atti al Comune affinché definisca, tramite variante di PR, il limite esatto della zona R2L tenuto conto del limite del demanio lacuale.

<sup>2</sup> Zona AR non approvata dal CdS, che ha ritornato gli atti al Comune, affinché, tramite variante di PR, valuti nuovamente la proposta e verifichi l'eventuale istituzione di una zona di pianificazione comunale in funzione della procedura di verifica del tracciato stradale.

## ART. 34 TABELLA: RIASSUNTO DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE

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

Zona	Indice di sfruttamento	Indice di edificabilità	Altezza edificio	Distanza da confine	Distanza tra fabbricati	Contiguità	Piani di quartiere facoltativi (1)	Area verde minima	Destinazione d'uso
NS	Valgono le disposizioni dell'art. 35 NAPR.								
R2L	0.3	-	6.0 m	5.0 m	10.0 m	sì	sì	40%	residenziale-primaria
R2	0.4	-	7.0 m	4.0 m	8.0 m	sì	sì	40%	residenziale
R3	0.6	-	9.0 m	5.0 m	10.0 m	sì	sì	40%	residenziale
R-CO4	0.7	-	min. 9.0 m (2)	5.5 m	11.0 m	sì (3)	sì	30%	residenziale - commerciale
			max. 12.0 m						
AR	-	4.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	7.0 m	4.0 m	8.0 m	no	sì	30%	artigianale
IP1	Sono ammessi interventi di manutenzione e riattamento degli edifici esistenti, senza ampliamento della volumetria, nonché nuove costruzioni secondo le disposizioni dell'art. 41 NAPR								turistico-sportiva
IP2	0.6	-	10.0 m	5.0 m	10.0 m	sì	sì	40%	turistica-alberghiera

NOTE (1) Per i piani di quartiere facoltativi valgono le disposizioni dell'art. 19 NAPR.

(2) L'altezza minima è definita solo per i comparti ad est e ad ovest del comprensorio centrale, ma non per il comparto della Magliasina.

(3) Contiguità in zona R-CO4 ammessa solo al piano terreno, per edifici a contatto con la strada cantonale

---

**ART. 35 ZONA NUCLEO STORICO (NS)**

---

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore marrone ed in particolare i nuclei di Castellaccio e Magliasina.
2. Le costruzioni devono essere, di regola, destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività lavorative non moleste compatibili con la residenza. Per i locali con affaccio sul campo stradale del nucleo alla Magliasina è auspicabile la destinazione ad attività lavorativa.
3. Sono ammessi ricostruzioni, riattamenti e trasformazioni degli edifici esistenti, a condizione che si rispettino le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici che costituiscono il tessuto edilizio tradizionale.

Nuove costruzioni sono di regola ammesse solo per il nucleo al Castellaccio come tasselli di completazione dell'edificazione esistente, di regola orientati lungo la strada.

L'ampliamento del volume di edifici esistenti è ammesso (in verticale e in orizzontale) nei limiti di un adeguato inserimento estetico-architettonico, tenuto conto degli allineamenti storici degli edifici circostanti.

4. Nuove costruzioni ed ampliamenti devono rispettare 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
  - b) verso strade o pedonali è ammessa la deroga alle linee di costruzione e d'arretramento per la salvaguardia degli allineamenti storici

Per casi eccezionali, e per la salvaguardia degli allineamenti tradizionali in particolare, 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.

5. Gli interventi edilizi devono essere riferiti alla tipologia degli edifici tradizionali del nucleo. Valgono in particolare le seguenti prescrizioni:
  - a) il tetto deve essere a falde, con copertura in tegole rosse o coppi.  
Sono esclusi corpi tecnici sporgenti, squarci e terrazze, ad eccezione di lucernari non sporgenti dal filo della falda
  - b) le aperture in facciata devono essere di regola rettangolari con modulo verticale. Eccezioni sono ammesse se opportunamente motivate (logge, piccole finestre quadrate o tonde, finestre orizzontali sotto la radice del tetto)
  - c) i parapetti dei balconi e dei loggiati devono essere in ferro o legno e di semplice disegno

- d) le facciate devono essere di regola rifinite con intonaco civile al minerale. Eccezioni sono ammesse per altre murature facciavista se opportunamente motivate. L'eventuale tinteggio sarà stabilito con una prova-campione da sottoporre per approvazione al Municipio
  - e) gli elementi architettonici originali e caratterizzanti le facciate di pregio come balconi, loggiati, aperture, mensole, architravi, gronde, devono essere mantenuti o ripristinati
  - f) 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
  - g) per il nucleo del Castellaccio non sono ammesse autorimesse
6. Alla zona nucleo è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.
7. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".

#### ART. 36 ZONA RESIDENZIALE SPECIALE RIVA DEL LAGO (R2L) <sup>3</sup>

~~1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore rosa.~~

~~2. Le costruzioni devono essere destinate alla residenza primaria.~~

~~3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:~~

<del>a) indice di sfruttamento</del>	<del>0.3</del>
<del>b) altezza massima del fabbricato</del>	<del>6.0 m</del>
<del>c) distanza minima da confine</del>	<del>5.0 m</del>
<del>d) distanza minima tra fabbricati</del>	<del>10.0 m</del>
<del>e) area verde minima</del>	<del>40 %</del>

~~4. La contiguità non è ammessa.~~

~~5. Per le distanze dall'area pubblica e dai riali valgono le linee d'arretramento indicate nel piano del traffico, rispettivamente nel piano delle zone.~~

~~6. Nelle zone indicate con tratteggio alternato bianco e rosa è esclusa la costruzione di edifici principali e secondari, nonché la modifica della morfologia del terreno. Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.~~

~~7. Alla zona R2L è attribuito il grado di sensibilità II al rumore~~

~~8. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".~~

<sup>3</sup> Zona R2L non approvata dal CdS, che ha ritornato gli atti al Comune affinché definisca, tramite variante di PR, il limite esatto della zona R2L tenuto conto del limite del demanio lacuale.

---

**ART. 37 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA (R2)**

---

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore arancione.
2. Le costruzioni devono, di regola, essere destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività lavorative compatibilmente con la residenza.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
  - a) indice di sfruttamento 0.4
  - b) altezza massima del fabbricato 7.0 m
  - c) distanza minima da confine 4.0 m
  - d) distanza minima tra fabbricati 8.0 m
  - e) area verde minima 40 %
4. La contiguità è ammessa.
5. Per le distanze dall'area pubblica valgono le linee d'arretramento indicate nel piano del traffico.
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 SEMI-ESTENSIVA (R3)**

---

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore rosso.
2. Le costruzioni devono, di regola, essere destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività lavorative compatibilmente con la residenza.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
  - a) indice di sfruttamento 0.6
  - b) altezza massima del fabbricato 9.0 m
  - c) distanza minima da confine 5.0 m
  - d) distanza minima tra fabbricati 10.0 m
  - e) area verde minima 40 %
4. La contiguità è ammessa.
5. Per le distanze dall'area pubblica e dai riali valgono le linee d'arretramento indicate nel piano del traffico, rispettivamente nel piano delle zone. Gli edifici a contatto con Via Castellaccio dovranno inoltre rispettare le linee di costruzione (allineamento) indicate nel piano delle zone e del traffico. Gli edifici esistenti possono essere ampliati in verticale, nel rispetto dei parametri del cpv. 3, anche se il posizionamento è in contrasto con la linea di costruzione.
6. Nelle zone indicate con tratteggio alternato bianco e rosso è esclusa la costruzione di edifici principali e secondari, nonché la modifica della morfologia del terreno. Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.
7. Alla zona R3 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.
8. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".

ART. 39 ZONA RESIDENZIALE - COMMERCIALE (R-CO4)

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore viola ed in particolare:
  - il comparto ad est del comprensorio centrale
  - il comparto ad ovest del comprensorio centrale
  - il comparto della Magliasina
2. Le costruzioni devono essere, di regola, destinate alla residenza oppure ad attività commerciali. Per gli edifici situati direttamente a contatto con la strada cantonale i locali al piano-terreno con affaccio sulla strada devono essere destinati ad attività commerciale.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

a) indice di sfruttamento	0.7
<del>b) altezza minima del fabbricato (solo comparti est ed ovest)</del>	<del>9.0 m</del> <sup>4</sup>
c) altezza massima del fabbricato	12.0 m
d) distanza minima da confine	5.5 m
e) distanza minima tra fabbricati	11.0 m
f) area verde minima	30 %

L'altezza del fabbricato deve essere misurata nel modo seguente:

  - comparto est dal campo stradale
  - comparto ovest dal campo stradale per i fondi a contatto con la strada e dal terreno sistemato per i fondi retrostanti il fronte stradale
  - comparto Magliasina dal terreno sistemato
4. La contiguità è ammessa solo al piano terreno per gli edifici a contatto con la strada cantonale.
5. Per le distanze dall'area pubblica e dai riali valgono le linee d'arretramento indicate nel piano del traffico, rispettivamente nel piano delle zone. Gli edifici a contatto con la strada cantonale nei comparti est ed ovest dovranno inoltre rispettare le linee di costruzione istituite nel piano. Parti di facciate arretrate dalle linee di costruzione sono ammesse se giustificate da motivazioni di carattere architettonico ed urbanistico.
6. Nelle zone indicate con tratteggio alternato bianco e viola è esclusa la costruzione di edifici principali e secondari, nonché la modifica della morfologia del terreno. Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.
7. Alla zona R-CO4 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

<sup>4</sup> Il CdS non ha approvato l'altezza minima di 9.00 m dei fabbricati e ha ritornato gli atti al Comune affinché, tramite una variante, possa rivedere ed approfondire la sostenibilità della misura proposta.

8. Fino alla messa in esercizio della nuova strada d'aggiramento la mitigazione del rumore stradale dovrà essere realizzata tramite misure costruttive quali ad esempio:
- l'adozione di soluzioni architettoniche che permettono di schermare parzialmente le immissioni
  - il posizionamento dei locali di servizio (bagni, scale, ecc.) sul lato verso la strada e dei locali sensibili al rumore (camere, soggiorni, ecc.) sul lato opposto
- La verifica dell'efficacia delle misure di mitigazione del rumore è di competenza cantonale.
9. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
10. In corrispondenza del settore Au di protezione delle acque, chi costruisce, modifica impianti o esercita un'attività che rappresenta un pericolo per le acque deve adottare le misure di protezione delle acque imposte dalle circostanze. In particolare, conformemente all'art. 31 OPAC, deve:
- a. adottare le misure di cui all'Allegato 4 cifra 2
  - b. predisporre i necessari dispositivi di sorveglianza, di allarme e d'intervento.

#### ART. 40 ZONA ARTIGIANALE (AR) <sup>5</sup>

1. ~~Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore azzurro.~~
2. ~~Sono ammesse unicamente attività artigianali.~~  
~~La residenza è proibita ad eccezione dei vani abitativi giustificati dalle necessità di custodia o sorveglianza degli stabilimenti. Di regola l'ampliamento delle costruzioni esistenti in contrasto con la destinazione prevista non è ammesso.~~
3. ~~Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:~~

<del>a) indice di edificabilità</del>	<del>4.0 m3/m2</del>
<del>b) altezza massima del fabbricato</del>	<del>7.0 m</del>
<del>d) distanza minima da confine</del>	<del>4.0 m</del>
<del>e) distanza minima tra fabbricati</del>	<del>8.0 m</del>
<del>f) area verde minima</del>	<del>30 %</del>
4. ~~La contiguità è ammessa.~~
5. ~~Per le distanze dall'area pubblica valgono le linee d'arretramento indicate nel piano del traffico.~~
6. ~~Alla zona AR è attribuito il grado di sensibilità III al rumore.~~
7. ~~Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".~~

<sup>5</sup> Zona AR non approvata dal CdS, che ha ritornato gli atti al Comune, affinché, tramite variante di PR, valuti nuovamente la proposta e verifichi l'eventuale istituzione di una zona di pianificazione comunale in funzione della procedura di verifica del tracciato stradale.



ART. 41 ZONA CON INSEDIAMENTI A REGOLAMENTAZIONE PARTICOLARE (IP)

1. Comprende la zona indicata sul piano con colore giallo ed in particolare:
  - IP1 Insedimento Golf in località Cartaia mapp. 190 - 193 - 194 - 992
  - IP2 Insedimento alberghiero in località Villa mapp. 736 - 738
  
2. *Zona IP1*

Nella zona IP1 sono ammesse costruzioni con destinazione turistico-sportiva. Sono ammessi interventi di manutenzione e riattamento degli edifici esistenti, nonché nuove costruzioni.

  - a) Per i fondi edificati mapp. 193 e 992 valgono le seguenti disposizioni:
    - Mapp. 193
      - per l'edificio esistente è ammesso unicamente il riattamento e la trasformazione interna nonché gli interventi atti al miglioramento della situazione statica ed igienica
      - sono esclusi ampliamenti
      - sulla parte libera del fondo a sud è ammessa la realizzazione di arredi di superficie ricreativi e ornamentali, come arredo del giardino.
    - Mapp. 992
      - il complesso edilizio esistente - per le intrinseche caratteristiche d'ordine storico-ambientale - è ritenuto degno di salvaguardia. A tale scopo sono ammessi unicamente - per accertate necessità - il restauro delle facciate, il ripristino degli elementi architettonici originali (portali, riquadrature di finestre, tetto, ecc.), il riattamento e la trasformazione interna nonché gli interventi atti al miglioramento della situazione statica ed igienica che non alterino la struttura del complesso edilizio e garantiscano la conservazione integrale delle facciate.
      - Nell'area per strutture al servizio dell'attività golfistica, indicata nel piano delle zone, è ammessa unicamente la destinazione a deposito e magazzino. Nell'area è possibile la realizzazione di una costruzione sotterranea a un livello, con copertura a verde praticabile, del volume massimo di 1'000 m<sup>3</sup>. A questa costruzione può essere aggiunto un corpo sporgente dal terreno sistemato del volume massimo di 600 m<sup>3</sup>.  
Il corpo sporgente potrà avere un'altezza massima di 3,50 m.  
La distanza minima da confine della costruzione deve essere di 4,0 m.
      - sulla parte libera del fondo a sud è ammessa la realizzazione di arredi di superficie ricreativi ed ornamentali.
      - la parte libera del fondo a nord è riservata per la realizzazione di posteggi
  
  - b) La realizzazione di nuove costruzioni sui mapp. 190 e 194 è subordinata alla presentazione di un piano di quartiere con specificate le tappe di realizzazione previste. Valgono le seguenti disposizioni:
    - indice di sfruttamento 0.5
    - altezza 10.00 m

- distanza da confine 5.00 m
  - area verde minima 40%
  - l'impianto plano-volumetrico delle nuove costruzioni deve essere inserito in modo conveniente nel paesaggio
  - deve essere prevista un'organizzazione funzionale dei posteggi, a livello per i visitatori e sotterranei per i residenti
- c) Alla zona IP1 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.
- d) Nell'area libera situata a sud della Club House (fondi N. 190-194-992 RFD) sono ammesse utilizzazioni e strutture non soggette al vincolo di Piano di quartiere (ma comunque alla procedura di domanda di costruzione) legate all'attività golfistica.

### 3. Zona IP2

Nella zona IP2 sono ammesse costruzioni con destinazione turistica-alberghiera. Sono ammessi interventi di manutenzione e riattamento, nonché nuove costruzioni nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- indice di sfruttamento 0.6
- altezza 10.00 m
- distanza da confine 5.00 m
- area verde minima 40%

La formazione di posteggi all'interno della zona IP2 deve essere organizzata in modo razionale, tenendo conto delle alberature esistenti e degli spazi liberi di contorno degli insediamenti. Alla zona IP2 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

## ART. 42 ZONA OGGETTO DI PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO

1. Comprende la zona indicata sul piano con colore grigio e perimetro blu.
2. Valgono le disposizioni del piano regolatore particolareggiato del comprensorio centrale.

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

### ART. 43 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 *larghezza complessiva e relativa area di espropriazione rilevabili graficamente*
- percorsi pedonali e ciclopiste *larghezza e relativa area di espropriazione rilevabili graficamente*
- posteggi pubblici *ubicazione e superficie complessiva rilevabile graficamente*
- trasporti pubblici *ubicazione delle fermate principali*
- linee di arretramento e di costruzione *ubicazione e arretramento rilevabile graficamente*
- alberature *ubicazione*
- sentieri e passi pedonali *ubicazione dei sedimi in proprietà e dei diritti di passo pedonale pubblico*

### ART. 44 STRADE

---

1. Le strade previste si suddividono, secondo la loro funzione, in:
  - strade principali *(rosso scuro)*
  - strade di collegamento *(rosso chiaro)*
  - strade di raccolta *(arancione)*
  - strade di servizio *(giallo)*
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.
3. Le funzioni di strada di collegamento e di strada di raccolta del tratto di Via cantonale tra la rotonda al "Vallone" e quella di Caslano potranno essere assunte unicamente con la messa in esercizio della nuova strada di aggiramento prevista dal PD cantonale. Sino a quel momento la strada deve continuare ad assolvere le funzioni attuali, così come devono essere rispettati e mantenuti i calibri e gli arretramenti fissati dal PR'85.

### ART. 45 LINEE D'ARRETRAMENTO E LINEE DI COSTRUZIONE

---

1. Le linee di arretramento indicate sul piano del traffico fissano il limite fino al quale è possibile costruire.
2. Le linee di costruzione indicate sul piano del traffico stabiliscono l'obbligo di allineamento degli edifici lungo le stesse.

3. Le linee si applicano a tutte le costruzioni, sia principali che secondarie. 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
4. 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.  
La distanza dalle strade cantonali non può, in ogni caso, essere inferiore a 4.0 m.

#### ART. 46 PERCORSI PEDONALI E CICLOPISTE

1. I percorsi pedonali e ciclopiste si suddividono, secondo la loro funzione, in:
  - strade pedonali *(verde)*
  - sentieri e passi pedonali *(tratteggio nero)*
  - ciclopiste *(azzurro)*
2. Lungo i percorsi pedonali ed i sentieri é ammesso, laddove possibile, anche il transito dei ciclisti. Lungo le ciclopiste è ammesso, laddove possibile, anche il transito dei pedoni.  
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 e delle ciclopiste. I tracciati indicati come passi pedonali implicano l'istituzione di un diritto di passo pedonale pubblico sulla proprietà privata.

#### ART. 47 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 e scuola dell'infanzia	38 posti-auto
P2	nucleo storico comprensorio centrale	12 posti-auto
P3	Municipio	5 posti-auto
P4	nucleo storico comprensorio centrale	42 posti-auto
P5	Park & Ride	100 posti-auto
P6	nucleo storico Magliasina	20 posti-auto
P7	Cimitero	18 posti-auto
P8	Via Lago	8 posti-auto

---

**ART. 48 TRASPORTI PUBBLICI**

---

Nel piano sono indicati i seguenti trasporti pubblici:

- trasporti su rotaia
  - area ferroviaria FLP *(area tratteggiata nera)*
  - stazioni FLP *(area viola)*
- trasporti su gomma
  - fermata (nodo di interscambio) *(area rosa)*

---

**ART. 49 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 stradale, compreso il marciapiede. Deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa è 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 3.50 m dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%
- 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.

ART. 50 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 deve essere calcolata in base ai seguenti valori del fabbisogno massimo:

<i>Utilizzazione</i>	<i>Fabbisogno per residenti</i>	<i>Fabbisogno per ospiti</i>
<b>Residenziale</b>		
• casa monofamiliare	1 P ogni 80 m2 SUL oppure 2 P per casa	-
• case plurifamiliari e appartamenti	1 P ogni 100 m2 SUL oppure 1 P per appartamento	+ 10% per edifici con 4 o più appartamenti
• case per il personale e per studenti	0.3 P per letto oppure 0.5 P per camera	-
• residenze per anziani	0.25 P per camera oppure per 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 20 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. 51 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. 52 ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO AP (COMUNE)**

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

<i>Destinazione</i>	<i>Stato</i>	<i>Mappali</i>
<b>AP1</b> Campo sportivo	esistente	20
<b>AP2</b> Area ricreativa a lago	nuovo	541
<b>AP3</b> Area ricreativa a lago	esistente	624-625
<b>AP4</b> Area ricreativa a lago	esistente	767-447-791-370- 545-1105-1002
<b>AP5</b> Area ricreativa a lago	nuovo	158
<b>AP6</b> Porto comunale e area di svago annessa	esistente	630-353
<b>AP7</b> Centro di raccolta dei rifiuti vegetali	nuovo	197
<b>AP8</b> Cimitero	esistente	680
<b>AP9</b> Giardino pubblico	esistente	1078
<b>AP10</b> Centro di raccolta separata dei rifiuti domestici	nuovo	197
<b>AP11</b> Centro di raccolta separata dei rifiuti domestici	nuovo	680
<b>AP12</b> Centro di raccolta separata dei rifiuti domestici	nuovo	388
<b>AP13</b> Centro di raccolta separata dei rifiuti domestici	nuovo	853
<b>AP14</b> Centro di raccolta separata dei rifiuti domestici	nuovo	93
<b>AP15</b> Centro di raccolta separata dei rifiuti domestici	nuovo	706-1078
<b>AP16</b> Centro di raccolta separata dei rifiuti domestici	nuovo	397
<b>AP17</b> Centro di raccolta separata dei rifiuti domestici	nuovo	188
<b>AP18</b> Centro di raccolta separata dei rifiuti domestici	nuovo	706

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

<b>AP1</b>	<i>Campo sportivo</i> sono ammessi interventi di manutenzione e di arredo per le attività sportive, gradinate per gli spettatori e gli spogliatoi
<b>AP2 / 3 / 4 / 5</b>	<i>Aree ricreative a lago</i> nessuna costruzione ammessa. Sono ammesse unicamente strutture d'arredo (panchine, ecc) e piccole costruzioni accessorie
<b>AP6</b>	<i>Porto comunale e area di svago annessa</i> sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento delle infrastrutture esistenti. E' ammessa unicamente la realizzazione di nuove costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista (locali tecnici, deposito attrezzi, servizi igienici, ecc.). Possono essere mantenuti i posteggi esistenti.
<b>AP7</b>	<i>Centro di raccolta dei rifiuti vegetali</i> E' ammessa unicamente la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni (altezza massima 3.5 m) di supporto all'attività prevista (locali tecnici, deposito attrezzi, servizi igienici, ecc.), nonché la posa di contenitori per la raccolta dei rifiuti.
<b>AP8</b>	<i>Cimitero</i> sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento, nonché la realizzazione di costruzioni di supporto alla destinazione prevista (loculi, locali tecnici, deposito attrezzi, ecc.)
<b>AP9</b>	<i>Giardino pubblico</i> nessuna costruzione ammessa. Sono ammesse unicamente strutture d'arredo (panchine, ecc).
<b>AP10-11-12-13-14-15-16-17-18</b>	<i>Centro di raccolta separata dei rifiuti domestici</i> è ammessa unicamente la realizzazione di container interrati per la raccolta dei rifiuti domestici, con sporgenza massima dal suolo di 1.5 m

#### ART. 53 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>
<b>AP19</b> Attrezzature sportive (Golf)	esistente	699 - 700 - 702 - 704 - 724 - 748 - 751 - 703



2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

**AP19** *Attrezzature sportive (Golf)*

- a) Sono ammessi unicamente gli interventi necessari per la conservazione dell'impianto sportivo esistente che non compromettono la salvaguardia degli elementi naturali protetti.
- b) Qualsiasi intervento all'interno di questa zona (modificazioni del terreno, formazione di muri di cinta, deposito di materiale o altro, formazione di posteggi, drenaggio del terreno, taglio di alberi d'alto fusto, ecc.) è soggetto a regolare domanda di costruzione. Il Municipio può ricorrere alla consulenza del naturalista del Comune in modo da assicurare una gestione sia delle fasi di cantiere, sia dell'uso coerente con le finalità della tutela.
- c) All'interno della zona, lungo il fiume Magliasina, è istituito un vincolo di passo pedonale pubblico.
- d) Per l'edificio esistente sul mappale 702 sono ammessi interventi di riattamento senza ampliamento della volumetria esistente e senza cambiamento di destinazione. In particolare gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni dell'art. 32 cpv. 3.1 NAPR.

**ART. 54 COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO CP (COMUNE)**

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

<i>Destinazione</i>	<i>Stato</i>	<i>Mappali</i>
<b>CP1</b> Scuola dell'infanzia	esistente	853
<b>CP2</b> Magazzino comunale	esistente	853
<b>CP3</b> Municipio	esistente	407
<b>CP4</b> Scuola elementare	esistente	20

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

**CP1 / 2 / 3** *Scuola dell'infanzia- Magazzino comunale - Municipio*  
si richiamano le disposizioni del PRP del comprensorio centrale

**CP4** *Scuola elementare*  
sono ammessi interventi di riattamento, ricostruzione, ampliamento, nonché nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- altezza 10.0 m
- distanza da confine 6.0 m

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

ART. 55 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>
<b>CP6</b> Chiesa di S. Biagio e casa parrocchiale	esistente	30
<b>CP7</b> Cappella	esistente	730

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

**CP6** *Chiesa di S. Biagio e casa parrocchiale*  
si richiamano le disposizioni del PRP del comprensorio centrale.

**CP7** *Cappella*  
si richiamano le disposizioni di tutela dell'art. 26 NAPRP "Beni culturali".

3. Alle zone **CP6 e 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. 56 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. 57 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. Al progetto presentato deve essere allegata una planimetria del terreno naturale quotato con le sezioni eseguite dal geometra ufficiale.

### *ART. 58 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. 59 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.