Comune di Coldrerio

NORME DI ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE (NAPR)

Versione 09.07.2026

INDICE

Pag.

CAPITOLO I°: NORME INTRODUTTIVE 1

Art. 1 Base legale – Legislazione applicabile 1
Art. 2 Scopo, effetti 1
Art. 3 Componenti 1
Art. 4 Comprensorio 1

CAPITOLO II°: NORME EDIFICATORIE GENERALI 2

Art. 5 Edificabilità 2
Art. 6 Requisiti di zona 2
Art. 7 Definizioni 2
Art. 8 Lunghezza delle facciate 2
Art. 9 Allineamenti 2
Art. 10 Molestia 2
Art. 11 Costruzioni accessorie 2
Art. 12 Riattazione – Trasformazione – Ricostruzione – Ampliamento – Manutenzione 3
Art. 13 Distanze verso i confini 3
Art. 14 Distanze tra edifici 3
Art. 15 Distanze verso l'area pubblica 4
Art. 16 Distanze verso elementi naturali 5
Art. 17 Modifiche di costruzioni esistenti 5
Art. 18 Costruzioni esistenti in zona a diversa destinazione 5
Art. 19 Corpi tecnici 6
Art. 20 Altezze 6
Art. 21 Frazionamento dei fondi 6
Art. 22 Fondi a cavallo di due zone 7
Art. 23 Aree di svago 7
Art. 24 Piani di quartiere 7
Art. 25 Locali d'abitazione 10
Art. 26 Aerazione ed illuminazione 11
Art. 27 Scale e corridoi 11
Art. 28 Cavedi 11
Art. 29 Aperture in confine con l'area pubblica 11
Art. 30 Pluviali e tubi all'esterno 11
Art. 31 Stalle, porcili, canili, costruzioni analoghe, letamai 12
Art. 32 Opere di cinta e muri di sostegno 12
Art. 33 Manutenzione delle opere edili 12

CAPITOLO III°: NORME E DISPOSIZIONI EDIFICATORIE PARTICOLARI 13

A. PIANO DEL PAESAGGIO 13

Art. 34 Finalità 13
Art. 35 Beni culturali 13
Art. 36 Tutela dei ritrovamenti archeologici 14
Art. 37 Edifici situati fuori zona edificabile (inventario) 14
Art. 38 Zone di protezione delle captazioni 17
Art. 39 Bosco BO 17
Art. 40 Zona agricola AG 17
Art. 41 Zone naturali protette ZNP 18
Art. 42 Zone di protezione del paesaggio PA 19
Art. 43 Elementi naturali protetti 19

B. PIANO DELLE ZONE 20

Art. 44 Finalità 20
Art. 45 Elenco delle zone edificabili 20
Allegato Tabella per la disposizione di base delle singole zone edificabili 21
Art. 46 Zona nucleo villaggio NV 22
Art. 47 Nuovo centro comunale NCC 23
Art. 48 Zona residenziale estensiva R2 25
Art. 49 Zona residenziale semintensiva R3 25
Art. 50 Zona residenziale intensiva R5 26
Art. 51 Zona residenziale intensiva R7 26
Art. 52 Zona artigianale d'interesse comunale ZEIC 26
Art. 53 Territorio senza destinazione specifica TSDS 27

C. PIANO VIARIO 28

Art. 54 Finalità 28
Art. 55 Strade e posteggi pubblici 28
Art. 56 Strade private aperte al pubblico transito 28
Art. 57 Accessi 29
Art. 58 Accessi e strade private aperte al pubblico transito esistenti 30
Art. 59 Autorimesse e posteggi 30

D. PIANO DEGLI EDIFICI ED ATTREZZATZRE D'INTERESSE PUBBLICO 31

Art. 60 Finalità 31
Art. 61 Zone per attrezzature pubbliche AP 31
Art. 62 Zone per edifici pubblici EP 31

E. PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI 33

Art. 63 Finalità 33
Art. 64 Disciplinamento della materia 33

F. PIANO D'ATTRIBUZIONE DEI GRADI DI SENSIBILITÀ 34

Art. 65 Finalità 34
Art. 66 Protezione contro l'inquinamento fonico 34
Art. 67 Limitazione delle emissioni foniche 34

G. DISPOSIZIONE VARIE E FINALI 35

Art. 68 Domanda di costruzione e progetti 35
Art. 69 Deroghe 35
Art. 70 Riserva del diritto civile 35
Art. 71 Revoca della licenza 35
Art. 72 Uso limitato della proprietà privata 35
Art. 73 Entrata in vigore 36

TABELLA DELLE ABBREVIAZIONI

CdS	Consiglio di Stato
EP	Esame preliminare
IEFZ	Inventario degli edifici situati fuori dalla zona edificabile
LALPT	Legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio
LE	Legge edilizia cantonale
LFo	Legge federale sulle foreste
LPAc	Legge federale sulla protezione delle acque
LPamb	Legge federale sulla protezione dell'ambiente
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio
Lstr	Legge sulle strade
NAPR	Norme d'attuazione del Piano Regolatore
OEIA	Ordinanza concernente l'esame dell'impatto sull'ambiente
OIAt	Ordinanza contro l'inquinamento atmosferico
OIF	Ordinanza contro l'inquinamento fonico
OPT	Ordinanza sulla pianificazione del territorio
PGS	Piano generale di smaltimento delle acque
PR	Piano Regolatore
PUC	Piano d'utilizzazione cantonale
REC	Regolamento edilizio comunale
RLALPT	Regolamento della legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio
RLE	Regolamento d'applicazione della legge edilizia
SAC	Superficie d'avvicendamento colturale
SIA	Società svizzera degli ingegneri ed architetti
VSS	Unione dei professionisti svizzeri della strada

CAPITOLO I°: NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 Base legale – Legislazione applicabile

1. Base legale
   Il piano regolatore (PR) comunale, ha quale base legale la legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), la legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) ed il relativo regolamento di applicazione (RLALPT).

2. Legislazione applicabile
   Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme, sono applicabili la LPT, la LALPT, il RLALPT, la legge edilizia cantonale (LE) ed il relativo regolamento d'applicazione (RLE), unitamente alla legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPamb) e alle altre leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

Art. 2 Scopo - Effetti

1. Scopo
   Il PR ha lo scopo di provvedere principalmente (art. 25 LALPT):
   a) alla protezione dell'ambiente e di tutte le sue componenti
   b) all'organizzazione razionale del territorio ed allo sviluppo urbanistico ed armonico del Comune
   c) alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni
   d) alla tutela ed all'avvaloramento del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei beni culturali in particolare.

2. Effetti
   Il PR crea con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.

Art. 3 Componenti

Il PR si compone:

a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
   - piano del paesaggio 1:2000
   - piano delle zone 1:2000
   - piano viario 1:2000
   - piano delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico 1:2000
   - piano indicativo dei servizi tecnologici: acquedotto 1:2000
   - piano indicativo dei servizi tecnologici: canalizzazioni 1:2000
   - piano con attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore 1:2000
b) delle norme di attuazione (NAPR)
c) del rapporto di pianificazione
d) del programma di realizzazione
e) dell'Inventario comunale degli edifici situati fuori delle zone edificabili (IEFZ).

Art. 4 Comprensorio

Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio giurisdizionale del Comune di Coldrerio ad eccezione di quelle soggette ai Piani di utilizzazione Cantonale (PUC).

CAPITOLO II°: NORME EDIFICATORIE GENERALI

Art. 5 Edificabilità

Un fondo è edificabile nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni cumulative:

a) se è situato in una zona definita edificabile dal PR (piano delle zone)

b) se è urbanizzato ai sensi degli art. 67 e 77 LALPT

c) se sono rispettate tutte le altre condizioni in materia previste dal diritto federale, cantonale e comunale.

Art. 6 Edificabilità

I limiti di edificabilità di un fondo sono stabiliti dalle norme e dalle disposizioni edificatorie di zona.

Art. 7 Definizioni

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento, dell'indice di occupazione, della superficie utile lorda, della superficie edificabile, della superficie edificata, delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza dei locali d'abitazione, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali valgono le norme della LALPT, della LE e del RLE.

Art. 8 Lunghezza delle facciate

Quale misura delle facciate di un edificio si intendono le misure del minimo rettangolo che iscrive la costruzione.
Tale misura non è calcolata per la parti arretrate oltre ml 7.00 dalla facciata considerata.

Art. 9 Allineamenti

Le facciate degli edifici lungo le strade dovranno essere di regola, parallele all'asse della strada, a meno che la disposizione prevalente degli edifici esistenti nella zona sia diversa.

Art. 10 Molestia

1. Si distinguono attività non moleste, poco moleste e moleste.

   - Per attività 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 attività poco moleste si intendono tutte quelle che rientrano nell'ambito delle attività artigianali, in cui il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali immissioni hanno carattere temporaneo.
   - Attività con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

Art. 11 Costruzioni accessorie

1. Per costruzioni a carattere accessorio si intendono tutte quelle che non sono destinate all'abitazione o al lavoro, ma solo al servizio di un fabbricato principale e che non hanno un fine industriale, artigianale o commerciale e la cui altezza massima al colmo o al filo superiore del cordolo non superi ml 3.00.

2. La costruzione accessoria non entra nel computo della superficie utile lorda, ma in quello della superficie edificata.

3. La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale è vincolata al rispetto di tutte le disposizioni di PR.

Art. 12 Riattazione – Trasformazione – Ricostruzione – Ampliamento - Manutenzione

1. Riattazione
   Risanamento di un edificio senza cambiamento di destinazione o ampliamento.

2. Trasformazione
   Risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamento.

3. Ricostruzione
   Ripristino di un edificio demolito o distrutto.

4. Ampliamento
   Aumento della volumetria di un edificio esistente.

5. Manutenzione
   Lavori atti a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti.

Art. 13 Distanze verso i confini

1. Per fabbricati principali

   1.1 La distanza minima di un edificio dal confine del fondo adiacente è stabilita dalle norme di zona se la facciata non supera i ml 15.00.

   1.2 Qualora la lunghezza di facciata supera i ml 15.00 le distanze dai confini prescritte per le diverse zone devono essere aumentate di 30 cm per ogni metro o frazione di maggior lunghezza della facciata e questo fino a quando la distanza raggiunga la misura pari ai 2/3 dell'altezza del fabbricato.

2. Per costruzioni accessorie

   2.1 Le costruzioni accessorie che non superano la lunghezza di ml 6.50 per facciata possono sorgere a confine oppure arretrare dallo stesso di almeno ml 1.50 e non devono presentare aperture verso il fondo confinante.

   2.2 Oltre la lunghezza di ml 6.50 le costruzioni accessorie devono sorgere ad una distanza minima di ml 3.00 dal confine.

3. Serre

   3.1 Le serre permanenti, al servizio dell'agricoltura in genere, devono distare da confine almeno ml 3.00.

Art. 14 Distanze tra edifici

1. Per fabbricati principali

   1.1 La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine.

   1.2 Tra due edifici sullo stesso fondo è calcolata come al cpv 1.1 e deve essere riferita ad un confine ideale.

1.3 Per costruzioni realizzate in virtù d'un Piano di quartiere, fanno stato le distanze stabilite dall'art. 24.

1.4 Per nuove costruzioni verso edifici esistenti prima dell'entrata in vigore del PR 1976, situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prevista, valgono le seguenti disposizioni:

a) Le distanze del nuovo edificio dalla linea di confine devono rispettare quelle stabilite dalle presenti norme

b) In ogni caso la distanza minima tra due edifici deve essere almeno di ml 6.00.

2. Per costruzioni accessorie

2.1 Sullo stesso fondo, le costruzioni accessorie non contigue all'edificio principale devono sorgere ad una distanza minima di ml 3.00 da costruzioni principali ed accessorie.

2.2 Nuove costruzioni accessorie contigue ad edifici principali esistenti prima dell'entrata in vigore del PR 1976 e che sono situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prevista, devono distare ml 3.00 dal confine.

3. Contiguità ed edificazione a confine

3.1 Due o più proprietari possono accordarsi per costruire in contiguità nei limiti delle prescrizioni di zona.

3.2 La costruzione in contiguità è concessa in tutte le zone ad eccezione della zona R7.

3.3 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 di zona tra edifici.

3.4 Per il calcolo delle distanza da confine la lunghezza del fabbricato viene misurata tenuto conto della somma delle facciate contigue.

3.5 La convenzione deve essere iscritta nel Registro degli Indici prima del rilascio della licenza edilizia comunale.

4. Convenzione tra privati

Quando le distanze tra edifici sono garantite da un accordo tra i proprietari confinanti, senza modifica dei confini dei rispettivi fondi, il Municipio può derogare alle distanze da confine stabilite dall'art. 13 con il consenso del proprietario contiguo che assume la minor distanza oggetto della deroga oltre alla distanza prescritta.
In ogni caso, la distanza minima tra edifici prevista dalle norme di zona deve essere rispettata.
L'accordo viene iscritto nel Registro degli Indici.

Art. 15 Distanze verso l'area pubblica

1. Verso edifici ed attrezzature pubbliche

La distanza di una costruzione verso edifici ed attrezzature pubbliche deve essere almeno uguale a quella verso i fondi privati prevista dalle disposizioni di zona.

2. Verso strade e piazze

2.1 La linea d'arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire, essa deve essere rispettata tanto nelle nuove costruzioni quanto nelle ricostruzioni.

2.2 Dove non viene indicata con una linea di arretramento verso piazze pubbliche o strade aperte al pubblico traffico, valgono le seguenti distanze minime:
- ml 11.00 dall'asse delle strade principali.
- ml 10.00 dall'asse delle strade di collegamento e di raccolta.
- ml 4.00 dal bordo esterno del campo stradale o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze comunali esistenti o di progetto (piano viario).

- ml 3.00 dal bordo esterno del campo stradale o filo esterno del marciapiede delle strade private, dei percorsi ciclabili, pedonali e dei sentieri.
- per le costruzioni accessorie è ammessa l'edificazione a confine o a ml 1.50 dai percorsi ciclabili, pedonali e dai sentieri.

2.3 Tali distanze non sono applicabili per la zona NV e NCC.

2.4 Il Municipio può concedere deroghe alle distanze sopra elencate in caso di trasformazioni, riattazioni ed ampliamenti (solo sopraelevazioni), a condizione che sia salvaguardata la sicurezza del traffico.
Sono riservate le competenze del Dipartimento per quanto concerne la distanza dalle strade cantonali.

Art. 16 Distanze verso elementi naturali

1. Verso i corsi d'acqua

La distanza dal filo esterno degli argini o dalle rive di un corso d'acqua non corretto deve essere di almeno 6.00 ml per edifici, impianti, sistemazioni del terreno, muri di cinta e sostegno.
Le eccezioni possono essere concesse di volta in volta dal Municipio, sentito l'avviso del Dipartimento, qualora l'imposizione di questa distanza pregiudicasse o rendesse poco razionale l'edificazione del fondo; le eventuali opere di protezione sono a carico dell'interessato.

2. Verso le aree boschive

Le costruzioni devono distare 10 ml dal limite del bosco fissato.
In casi eccezionali il Municipio può concedere una deroga alla distanza fino a 6.00 ml sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora dovessero essere ostacolate in modo rilevante le possibilità edificatorie.

Art. 17 Modifiche di costruzioni esistenti

1. Aggiunte, sopraelevazioni o ricostruzioni sono concesse unicamente nel rispetto delle norme e solo nel rispetto delle distanze dai confini.

2. Deroghe possono essere concesse nel corso di ricostruzioni a causa di distruzioni per eventi naturali o forza maggiore.

3*. In deroga alle distanze da confine e tra edifici il Municipio può concedere la sopraelevazione di edifici non superiori ai 2 piani, esistenti prima della pubblicazione del PR 1976, alle seguenti condizioni:

a) la sopraelevazione è limitata ad un solo piano, destinato all'abitazione, ed è concessa una volta tanto

b) la distanza minima da rispettare, verso edifici esistenti, è di ml 6.00

c) l'indice di sfruttamento e l'altezza massima di zona devono essere rispettati.

* Non più applicabile a seguito dell'entrata in vigore degli artt. 66 Lst e 86 RLst

Art. 18 Costruzioni esistenti in zona a diversa destinazione

1. Per le costruzioni esistenti situate in zona a diversa destinazione, fanno stato i disposti di cui all'art. 72 LALPT.

2. In caso di cambiamento di destinazione valgono le norme di zona.

Art. 19 Corpi tecnici

1. Sono considerati corpi tecnici i manufatti sporgenti oltre la copertura dei tetti che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio stesso.
   Ad esempio sono considerati tali i vani per scale di accesso al tetto, torrini per ascensori, uscite di sicurezza, condotte di aerazione, comignoli e simili.

2. Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili con la loro funzionalità.

3. La posa di antenne paraboliche, ricetrasmittenti e pannelli solari è soggetta a licenza edilizia e dovrà rispettare il principio della mitigazione dell'impatto visivo.
   Nell'ambito della stessa il Municipio stabilirà le prescrizioni volte alla salvaguardia del principio di inserimento paesistico.
   In particolare su edifici multipiani si dovrà tendere alla realizzazione di impianti comuni.

Art. 20 Altezze

1. Le altezze massime per le diverse zone sono stabilite dalle prescrizioni per ogni singola zona.

2. L'altezza massima di un edificio è misurata dal terreno sistemato al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto. Fanno eccezione disposizioni particolari, specifiche della norma di zona.

3. L'altezza massima al colmo è misurata dal terreno sistemato a valle fino al punto più alto del filo superiore del colmo.

4. Per edifici contigui l'altezza è misurata per ogni singolo edificio. Analogamente si procede per costruzioni in pendio, articolate sulla verticale, a condizione che si verifichi tra i corpi situati a quote diverse una rientranza di almeno ml 12,00.

5. Per i terreni in pendio l'altezza è misurata a partire dal livello medio dell'intersezione della facciata a valle con il terreno sistemato.

6. Per i corpi tecnici è concesso un supplemento d'altezza di ml 2.50 alla condizione che la loro superficie sia ridotta al minimo ed in ogni caso non superi il 20% di quella dell'edificio.

7. Per la misurazione delle altezze a partire da rampe di accesso a posteggi, piazzali, autorimesse o comunque locali non abitabili, posti a livello inferiore rispetto al piano terra, può essere concesso un supplemento, per giustificate esigenze, fino ad un massimo di ml 2,00.

Art. 21 Frazionamento dei fondi

1. I fondi non possono essere frazionati in modo da eludere le disposizioni delle presenti norme ed in particolare le norme concernenti l'indice di sfruttamento, di occupazione e le distanze.

2. Gli indici di occupazione e sfruttamento possono essere utilizzati una volta sola.

   Due o più proprietari di fondi adiacenti ed assegnati alla medesima zona di PR possono accordarsi per operare un riporto di indici, consistente nella parziale o totale utilizzazione dell'indice di sfruttamento o occupazione di uno dei fondi vicini.
   La relativa convenzione dovrà essere approvata preliminarmente dal Municipio ed iscritta nel Registro degli Indici.

3. In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua.
   Una copia dei piani di frazionamento deve essere trasmessa al Municipio prima dell'iscrizione a Registro Fondiario.

4. I frazionamenti a scopo edilizio, come pure le urbanizzazioni particolari, devono conformarsi alle prescrizioni della LE, alle presenti NAPR e devono essere approvati dal Municipio.

Le domande devono essere corredate dai necessari incarti di progetto, comprendenti:

a) la relazione tecnica che specifichi gli scopi dell'opera, il calcolo degli indici, le distanze e le altezze degli edifici, l'utilizzazione delle aree e le caratteristiche delle principali infrastrutture.

b) Il piano di frazionamento del terreno, di rimaneggiamento, di rettifica dei confini o il raggruppamento.

c) Il piano con la soluzione della viabilità, degli accessi, l'evacuazione delle acque luride e meteoriche, della distribuzione dell'acqua potabile, dell'illuminazione, ecc.

Art. 22 Fondi a cavallo di due zone

1. Per i fondi a cavallo di due zone gli indici di occupazione e di sfruttamento sono calcolati proporzionalmente.

Art. 23 Aree di svago

1. Per edifici di abitazione con più di 5 appartamenti, deve essere creata un'area di svago pari almeno al 15% della superficie utile lorda, soleggiata e discosta dal traffico, da destinare durevolmente a tale scopo. Tale norma non è applicabile per le zone NV e NCC.

2. Nel caso in cui la formazione di aree di svago è oggettivamente impossibile, il proprietario è tenuto a corrispondere al Comune un contributo da destinare alla formazione di aree di svago pubbliche. Il contributo sarà fissato in modo tale da rispettare la parità di trattamento con chi ossequia le disposizioni del capoverso 1.

3. I proprietari di fondi limitrofi possono destinare un'area comune da riservare ad area di svago, in questo caso il vincolo "area destinata ad area di svago" dovrà essere iscritto nel Registro degli Indici.
   In tal caso non si procede al prelevamento dei contributi di cui al punto 2.

Art. 24 Piano di quartiere

1. Nei comparti elencati al cpv. 5, delimitati dal piano delle zone, l'edificazione è soggetta a piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. Lst.

2. Oltre ai requisiti qualitativi specifici, prescritti al cpv. 5, tutti i piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:

   a) edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta;

   b) edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio;

c) disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago (oltre alle aree già previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario;

d) area per il gioco bambini e verde alberato di forma regolare con superficie minima pari al 15% della superficie edificabile del fondo;

e) tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare;

f) tracciato di percorsi ciclabili interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi ciclabili locali e regionali;

g) raggruppamento degli accessi veicolari in modo da limitarne il numero al minimo indispensabile e aree veicolari ridotte al minimo;

h) razionale organizzazione dei posteggi e almeno i 2/3 dei posti auto devono essere sotterranei;

i) sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale, ottenuta al massimo con muri di sostegno o di terrapieni di altezza non superiore a 1.50 m;

j) criteri architettonico-costruttivi e d'inserimento spaziale (orientamento in funzione dell'orografia del terreno, …) volti a conseguire un aspetto architettonico di qualità;

k) razionale organizzazione delle aree di raccolta dei rifiuti.

3. Il Piano di quartiere deve indicare, mediante rappresentazioni grafiche planimetriche e in sezione, i seguenti elementi:

a) la suddivisione dell'area in lotti da attribuire all'edificazione privata e quelli da destinare all'uso comunitario;

b) il perimetro di edificazione, nel quale devono obbligatoriamente sorgere le nuove costruzioni;

c) le quote precise alla base, alla gronda ed ev. al colmo delle costruzioni;

d) le aree verdi e/o di svago comunitarie e individuali;

e) le aree e le strutture di servizio tecnico comune;

f) la conformazione degli accessi veicolari, pedonali, ciclabili e i posteggi coperti e all'aperto;

g) la sistemazione esterna.

4. I piani di quartiere devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione. Fa stato il disciplinamento della zona cui il PQ appartiene, riservati i parametri edificatori di cui al cpv. 5.

La licenza edilizia comunale verrà rilasciata solo dopo l'iscrizione a Registro Fondiario della convenzione fra interessati e Municipio (nel caso in cui fossero coinvolti più proprietari), nella quale saranno fissate le servitù imposte e le eventuali tappe di realizzazione.

5. Elenco dei piani di quartiere, requisiti qualitativi specifici e parametri edificatori speciali:

5.1 PQ 1 Vigna Berra

a) Requisiti qualitativi specifici:

- il progetto deve tenere conto e rispettare la presenza del complesso monumentale di Sant'Apollonia, concentrando e arretrando l'edificazione a monte rispetto a via Sant'Apollonia in modo da permettere una visuale aperta verso la chiesa e la Via Crucis, e in modo da concentrare e progettare gli spazi liberi in raccordo con gli elementi di pregio del monumento, prestando particolare attenzione a muri e cinte, spazi verdi e pavimentazioni;

- nella progettazione si deve tenere conto delle zone verosimilmente esposte al rumore oltre ai valori limite di immissione, così come individuate nel Piano con attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore.

b) Parametri edificatori:

Indice di sfruttamento	massimo	0.62
	minimo	0.5
Area verde	minima	20%
Altezza massima	alla gronda	m 13.00
	al colmo	m 15.00
Distanza tra edifici	minima	m 4.00

5.2 PQ 2 Sant'Apollonia

a) Requisiti qualitativi specifici:

- il progetto deve tenere conto e rispettare la presenza del complesso monumentale di Sant'Apollonia, rapportandosi armoniosamente con esso in termini di spazi aperti e visuali, nel rispetto del valore artistico-architettonico del bene culturale;
- il progetto deve presentare soluzioni architettoniche e urbanistiche intese a ricucire lo scavo esistente con i nuovi edifici e con il terreno naturale circostante;
- deve essere previsto un collegamento pedonale, con tracciato da integrarsi nel progetto urbanistico, come prosecuzione di quello già previsto a PR, che colleghi il comprensorio residenziale di via Campagnola alla via Sant'Apollonia e al relativo complesso monumentale;
- nella progettazione si deve tenere conto delle zone verosimilmente esposte al rumore oltre ai valori limite di immissione, così come individuate nel Piano di attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore.

b) Parametri edificatori:

Indice di sfruttamento	massimo	0.60
	minimo	0.5
Area verde	minima	30%
Altezza massima	alla gronda	m 13.00
	al colmo	m 15.00
Distanza tra edifici	minima	m 4.00

5.3 PQ 3 Valle di Villa

a) Requisiti qualitativi specifici:

- l'edificazione è subordinata al riordino fondiario;
- nella progettazione dovrà essere integrata e valorizzata, attribuendole una collocazione significativa e ben visibile dallo spazio pubblico, la croce stazionaria ubicata al mapp. 185 (bene culturale d'importanza locale).

b) Parametri edificatori:

Indice di sfruttamento	massimo	0.60
	minimo	0.5
Area verde	minima	30%
Altezza massima	alla gronda	m 13.00
	al colmo	m 15.00
Distanza tra edifici	minima	m 4.00

5.4 PQ 4 / PQ 5 Campagnola

a) Requisiti qualitativi specifici:

- l'edificazione è subordinata al riordino fondiario;
- pur trattandosi di due comparti distinti vige l'obbligo di prevedere un'infrastruttura di accesso privata al limite tra i due Piani di quartiere per assicurarsi che le proprietà possano attuare i rispettivi progetti in autonomia;
- nella progettazione si deve tenere conto delle zone esposte al rumore oltre ai valori limite di immissione, così come individuate nel Piano di attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore.

b) Parametri edificatori:

Indice di sfruttamento	massimo	0.60
	minimo	0.5
Area verde	minima	30%
Altezza massima	alla gronda	m 13.00
	al colmo	m 15.00
Distanza tra edifici	minima	m 4.00

5.5 PQ 6 Bongio

a) Requisiti qualitativi specifici:

- il progetto deve considerare e valorizzare mediante un'adeguata articolazione dell'edificazione, la particolare morfologia del terreno, caratterizzata dal forte dislivello tra la fascia su Via Bongio e la fascia su Via Vigna, come pure la visuale dalla piana di Praverzago sulla collina di Castello;
- il progetto deve pure considerare un adeguato affaccio dell'edificazione verso la zona per attrezzature pubbliche mapp. 657 (AP 25 Verde pubblico - sosta) evitando facciate che si presentino come retri e costruzioni accessorie a confine.

b) Parametri edificatori:

Indice di sfruttamento	massimo	0.40
Area verde	minima	30%
Altezza massima	alla gronda	m 10.50
	al colmo	m 12.50
Distanza tra edifici	minima	m 4.00

6. Per la valutazione della qualità dei progetti di Piano di quartiere il Municipio si avvale della consulenza di un'apposita Commissione. Ogni progetto di Piano di quartiere deve essere preliminarmente sottoposto e valutato dalla Commissione.

Art. 25 Locali d'abitazione

1. Ogni locale abitabile deve avere un'altezza minima di 2.30 ml in luce netta ed una superficie minima di mq 8.00. L'altezza dei locali a pianterreno ad uso negozi, ristoranti, laboratori, ecc. sarà al minimo di ml 3.00 di luce netta.

2. I locali non destinati all'abitazione (lavanderie, stenditoi, depositi, box, ripostigli, cantine) servizi igienici, cucine non abitabili, corridoi e atri, devono avere un'altezza minima di ml 2.30.

3. Nelle mansarde destinate all'abitazione o locali con soffitto inclinato l'altezza minima sarà di ml 1.60 contromuro, ritenuto che su una superficie base di almeno mq 8.00 vi sia un'altezza media di ml 2.30.

4. Per casi particolari il Municipio ha facoltà di derogare altezze inferiori.

Art. 26 Aerazione ed illuminazione

Ogni locale abitabile deve ricevere luce ed aria diretta, la superficie delle finestre deve corrispondere almeno al 10% di quella di base del locale e non può essere in ogni caso inferiore a mq 1.20.
Sono tollerati retrocucina, servizi igienici interni senza aperture solo se sufficientemente aerati mediante ventilazione meccanica.

Art. 27 Scale e corridoi

Le rampe delle scale di accesso ai piani superiori, sia interni che esterni devono avere una larghezza minima di ml 1.10 ed essere convenientemente arieggiate e provviste di adeguata illuminazione.
I corridoi devono essere sufficientemente illuminati ed avere una larghezza minima di ml 1.10.
Scale all'interno di un appartamento potranno avere una larghezza minima di ml 0.80.

In ogni edificio è raccomandato di prendere le opportune misure per favorire la circolazione degli invalidi in carrozzella; tali misure sono obbligatorie negli edifici ed impianti pubblici o privati accessibili al pubblico.

Art. 28 Cavedi

I cavedi dovranno avere una superficie minima di mq 4.00 ritenuta una distanza minima fra le pareti opposte di ml 2.00.

Art. 29 Aperture in confine con l'area pubblica

1. I serramenti di porte di entrata, di finestre, botole di scarico e simili situati ad un'altezza inferiore a ml 4.50 dal suolo, non devono aprirsi verso l'esterno quando ciò implichi un ingombro anche temporaneo di area pubblica, di area privata destinata al pubblico transito o di area gravata da servitù di espropriazione.

2. Tale altezza è ridotta a ml 4.00 per serramenti che si aprono verso piazze o strade munite di marciapiede.

3. Porte o cancelli nei muri di cinta confinanti con aree pubbliche devono aprirsi verso la proprietà privata.

Art. 30 Pluviali e tubi all'esterno

1. Nei muri degli edifici prospicienti l'area pubblica a zone gravate da servitù di espropriazione o aree destinate al pubblico passaggio è vietato far sboccare e costruire lungo le pareti esterne tubi conducenti fumo, vapore o liquidi.

2. È pure vietato lo scarico dell'acqua dai balconi e dalle pensiline sulle pubbliche vie, sulle piazze o sulle aree private gravate da servitù di pubblico transito.

3. Tutte le gronde sporgenti sull'area pubblica devono avere i necessari canali pluviali, questi possono essere applicati esternamente alle facciate confinanti con l'area pubblica solo a partire da un'altezza di ml 4.50 dal suolo, fino a questa altezza i tubi devono essere completamente immurati o incassati.

Art. 31 Stalle, porcili, canili, costruzioni analoghe, letamai

La costruzione di nuove stalle, pollai, porcili, canili, conigliere, concimaie e simili nell'interno dell'abitato o nell'immediata vicinanza di case d'abitazione o di uso collettivo, è vietata.
Il Municipio potrà ordinare la modifica o la demolizione delle istallazioni esistenti quando dessero luogo a inconvenienti.

Art. 32 Opere di cinta e muri di sostegno

1. Le opere di cinta devono sorgere a confine di proprietà. Quelle fronteggianti le strade devono essere costruite sui previsti limiti d'esproprio. Deroghe a questa disposizione potranno essere concesse dal Municipio in casi particolari, a titolo precario riservato al Municipio il diritto di chiederne la rimozione in ogni tempo senza obbligo di indennizzo. E' vietata la posa di cinte in filo spinato.
   Le porte ed i cancelli nelle opere di cinta devono aprirsi all'interno delle proprietà.

2. Verso le strade pubbliche e private, le piazze e l'area pubblica in generale, le opere di cinta potranno avere un'altezza massima di ml 1.50; ove risultassero di ostacolo alla visibilità l'altezza massima sarà di ml 0.90.
   Le siepi sono ammesse fino ad un'altezza massima di ml 2.00 dal piano stradale ove risultassero di ostacolo alla visibilità l'altezza non potrà superare i ml 0.90.
   I muri di sostegno di nuovi terrapieni a confine con l'area pubblica sono equiparati alle opere di cinta.
   Per le opere di cinta ed i muri di sostegno lungo le strade cantonali valgono le prescrizioni imposte dalla Lstr.

3. Le opere di cinta verso i confini interni delle proprietà private potranno avere un'altezza massima di ml 2,00. Lo stesso vale per i confini interni tra proprietà private e proprietà comunali non destinate a scopi pubblici. All'interno di una fascia d'arretramento di ml 3,00 dalle strade aperte al pubblico transito, tale altezza sarà ridotta a ml 1,50; ove risultasse di ostacolo alla visibilità, l'altezza massima sarà di ml 0,90.

4. I muri di sostegno di un nuovo terrapieno a confine di fondi non possono avere un'altezza superiore a ml 1,50. Possono essere sormontati da una rete metallica, siepe o parapetto di altezza massima ml 1,50. Altezza totale massima ml 3,00.

5. Muri di sostegno per nuovi terrapieni nei fondi privati non devono sorpassare l'altezza di ml 1.50 e devono distare ml 3.00 da eventuali altri muri di sostegno, rispettivamente dalla linea di confine. Deroghe potranno essere concesse solo per evidenti motivi tecnici.

Art. 33 Manutenzione delle opere edili

Le costruzioni e gli impianti devono essere mantenuti in modo da non mettere in pericolo le persone e le cose.
Il Municipio potrà obbligare i proprietari ad eseguire determinate opere di manutenzione, fissando il tempo di esecuzione.
Qualora il proprietario non desse seguito all'invito del Municipio, questo avrà la facoltà di far eseguire direttamente le opere di manutenzione, a spese del proprietario dell'immobile riservato il diritto all'iscrizione dell'ipoteca legale a favore del Comune per gli anticipi da esso sostenuti per l'esecuzione dei lavori.

CAPITOLO III°: NORME E DISPOSIZIONI EDIFICATORIE PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 34 Finalità

Il piano del paesaggio comprende gli elementi compositivi e la tipologia di gestione del territorio.

Art. 35 Beni culturali

Art. 35.1 Beni culturali

1. I beni culturali segnalati nel PR sono:
   a) monumenti iscritti nell'elenco cantonale:
      Sono considerati beni culturali di interesse cantonale ai sensi dell'art. 1 della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:
      - Chiesa della Madonna del Carmelo – fmn 510, Villa
      - Palazzo già Cigalini – fmn 604, Villa
      - Chiesa della Natività, sagrato e portale con affresco – fmn 614, Villa
      - Chiesa S. Giorgio – fmn 699, Coldrerio
      - Edificio rurale –fmn 674, Costa di Sopra
      - Complesso di Mezzana (villa, casa del fattore, stalla e resti del parco) – fmn 631
      - Facciate, portale e androne dell'antica casa Beccaria (Villa) – fmn 580, 581
   b) monumenti di importanza locale:
      - Chiesa di S. Apollonia
      - Oratorio di S. Rocco – Coldrerio
      - Croce stazionaria in Via Campagnola
2. Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità degli stessi.
   Sono riservate le disposizioni della legislazione cantonale sulla protezione dei beni culturali.

Art. 35.2 Perimetri di rispetto

Per i 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 del 13 maggio 1997:
- chiesa parrocchiale di San Giorgio
- oratorio della Natività a Villa
- chiesa della Madonna del Carmelo
- complesso di Mezzana

Entro questi perimetri non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione dei beni culturali.

Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nel perimetro di rispetto dovrà essere sottoposta, per approvazione, alla Commissione dei beni culturali che potrà proporre modifiche in funzione della valorizzazione e conservazione dei beni protetti, nel rispetto delle norme di PR.

Art. 36 Tutela dei ritrovamenti archeologici

Art. 36.1 Zone d'interesse archeologico

Le zone d'interesse archeologico denominate Castello, Madonna di Villa, Torbiera, Villa sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone d'interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona d'interesse archeologico".
L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

Art.36.2 Beni archeologici

I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 1-3).
Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (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 o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (art. 15, cap. 3).

Art. 37 Edifici situati fuori zona edificabile (vedi inventario IEFZ)

1. Classificazione degli edifici

Con l'inventario degli edifici fuori zona edificabile le singole costruzioni
sono state attribuite alle seguenti diverse categorie:
- rustico meritevole di conservazione (categoria 1a),
- rustico diroccato potenzialmente ricostruibile (cat. 1b),
- oggetto culturale (cat. 1c),
- rustico agricolo o rustico di ridotte dimensioni (cat. 1d)
- diroccato non ricostruibile (cat. 2),
- rustico già trasformato (cat. 3),
- edificio rilevato (cat. 4).

La tabella della valutazione fa stato quale documento che designa la categoria in cui ogni edificio è stato classificato.

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

2. Norme per tutti gli edifici fuori zona edificabile

2.1 Destinazione d'uso residenziale

L'utilizzazione a scopo di residenza primaria se non prevista nella tabella delle valutazione, é esclusa.

Le abitazioni primarie esistenti possono essere mantenute anche in caso di alienazione. In caso di cambiamento di destinazione a residenza secondaria dovranno successivamente sottostare alle disposizione del presente capoverso.
Gli edifici meritevoli utilizzabili per la residenza primaria, non possono essere ampliati per soddisfare nuove esigenze abitative degli occupanti.

2.2 Interventi edilizi per gli edifici rilevati (cat. 4)
Sono ammessi interventi in conformità agli art. 22 - 24 LPT.

2.3 Sistemazione esterna e tutela dell'esercizio dell'agricoltura:

I seguenti punti sono essenziali:

a) l'obbligo della gestione dei fondi (generalmente basta uno sfalcio annuale delle superfici prative) al fine di evitare al bosco di invaderli.

b) La limitazione alle piante ornamentali di specie locali

c) Il divieto di erigere recinzioni se non in funzione di uno sfruttamento agricolo del fondo

d) Le tradizionali recinzioni in pietra devono essere mantenute, così come altri manufatti tradizionali (fontane, ecc.)

e) La sistemazione del terreno circostante non deve modificare percorsi storici esistenti

f) 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, ma solo la sistemazione contenuta dello stato naturale del fondo

g) I proprietari e gli utenti di edifici trasformati, situati fuori dalle zone edificabili, devono tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio dell'agricoltura sui terreni circostanti.

3. <u>Norme per i Paesaggi con edifici ed impianti degni di protezione</u>

Gli interventi nel territorio comunale fuori delle zone edificabili definito dalla scheda 8.5 del PD "Paesaggio con edifici ed impianti degni di protezione" devono mirare alla salvaguardia, al rispetto ed alla valorizzazione del patrimonio storico – architettonico, paesaggistico e culturale.
Gli interventi attuabili dipendono dalla categoria cui è stato assegnato ciascun edificio e dalla loro appartenenza o meno ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del PD.
Fino alla messa in atto di tutte le misure previste dalla scheda 8.5 del Piano direttore cantonale, con le condizioni apportate dal Consiglio federale nella sua decisione di approvazione del 30 gennaio 2002, l'inventario e la classificazione degli edifici nr. 7 e 15 (attribuiti rispettivamente alla categoria meritevole 1° e trasformato 3) non sanciscono il diritto a poter realizzare e mettere in atto gli interventi ammessi ai sensi dei seguenti cpv. 3.1 e 3.3 che eccedono quelli conformi all'applicazione delle norme di diritto federale.

3.1 Trasformazione degli edifici degni di protezione (cat. 1a, 1b)
I principi che stanno alla base della trasformazione di un edificio devono rispondere ai criteri di salvaguardia di quei valori culturali, formali, costruttivi e volumetrici insiti nella sua tipologia.
Gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale e tradizionale, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sostanziali sugli edifici ammessi in base delle presenti norme.

Valgono inoltre i seguenti criteri:

a) Gli interventi devono riflettere le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo e la tipologia originaria dell'edificio.

b) Volumetria
I muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma e struttura originaria. Sono concessi interventi sulle strutture dell'edificio solo se finalizzati al ripristino della volumetria originale.

c) Facciate e aperture
Di regola finestre e prese luce in facciata vanno mantenute. Nuove aperture, o modifiche, sono ammesse solo se compatibili con le caratteristiche formali dell'edificio e delle sue facciate originarie. E' permesso il ripristino di balconi, logge, terrazze, solo se riscontrabili nella tipologia ordinaria dell'edificio. Nuove aperture, nel caso la trasformazione concessa lo richiedesse, dovranno essere compatibili con quelle degli edifici tipici esistenti della zona.

d) Tetti
Il rifacimento del tetto è concesso, esso deve rispettare l'orientamento del colmo del tetto, la pendenza delle falde, la sporgenza e le quote originali. Per i materiali di copertura ci si deve indirizzare verso un'unitarietà locale.
Materiali di copertura: coppi o tegole in laterizio rosso.

e) Ampliamenti
La trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 39 OPT).
Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento unicamente per quei casi in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione, nel caso in cui l'edificio sarà posto sotto tutela poiché incluso in un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del PD.

f) Accessi
La trasformazione non deve esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico; l'autorizzazione a riattare o trasformare non da nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.
È ammessa, se necessario, una leggera estensione dell'urbanizzazione esistente; tutti i costi d'infrastruttura causati dal cambiamento completo di destinazione, saranno ribaltati sul proprietario (art. 39 cpv 3d OPT).

3.2 Riattazione (manutenzione) degli edifici meritevoli di conservazione (cat. 1d)
Le modalità di riattazione dei rustici della categoria 1d devono rispondere ai criteri di salvaguardia degli elementi strutturali e tipologici.

3.3 Manutenzione e riattazione dei rustici già trasformati (cat. 3)

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

3.4 Edifici diroccati (cat. 2)
Non è ammessa la ricostruzione di questi edifici.

3.5 Impianti tecnici:
I seguenti punti sono essenziali:

a) la definizione del sistema di smaltimento (individuale o collettivo) delle acque residuali e la valutazione del rischio idrogeologico.

b) la scelta del sistema di approvvigionamento in acqua potabile (l'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda l'approvvigionamento).

3.6 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 LE.

La documentazione per la domanda di costruzione comprende:

- il rilievo fotografico completo dell'edificio documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione;

- i piani (piante, sezioni e facciate) in scala 1:50 necessari alla completa comprensione del progetto in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) dall'edificio esistente.

Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria ed i materiali che si intendono utilizzare.
Qualora ci fossero elementi di pregio (affreschi, graffiti, portali, ecc.) occorre segnalazione al momento dell'inoltro della domanda, al fine di salvaguardarne il mantenimento.

Art. 38 Zona di protezione delle captazioni

Sul piano del paesaggio sono indicati i pozzi di captazione e le sorgenti con i relativi limiti di protezione delle acque sotterranee.
Per queste zone valgono le disposizioni emanate dalla Sezione protezione aria acqua e suolo (SPAAS) del Dipartimento del territorio, le “Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque sotterranee ed il “Regolamento di applicazione per le zone di protezione delle captazioni di acqua potabile”, nonché tutte le altre leggi in materia di protezione delle captazioni di acqua potabile.

Art. 39 Bosco BO

1. Il bosco è soggetto alle legislazioni forestali federale e cantonale. Esso è inserito nel PR a titolo indicativo.

2. Il margine del bosco a contatto con le Zone edificabili iscritto nel Piano del paesaggio e nel Piano delle zone con un tratto verde, ha invece valore vincolante conformemente all’art. 10 cpv 2 della legge forestale (LFo).

3. In caso di dissodamento per l’attribuzione della superficie dissodata alla zona di utilizzazione fanno stato le disposizioni previste dall’art. 5 LFo.

4. Se in seguito ad accertamento l’autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata quale bosco, la stessa sarà attribuita alla zona di utilizzazione secondo le indicazioni dell’art. 4 LFo.

Art. 40 Zona agricola AG

1. La zona AG (zona agricola indicata con il colore verde oliva) comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all’utilizzazione agricola.

2. Nuove costruzioni o impianti sono ammessi solo se indispensabili per l’attività agricola.

3. Le eccezioni in conformità all’art. 24 LPT ed al diritto cantonale di applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi ed alle esigenze della gestione agricola del suolo.

4. Non è ammessa la creazione di recinzioni o di altri ostacoli per la chiusura di fondi sui quali sorgono costruzioni non inerenti l’attività agricola.

5. Nel caso di installazione di serre fisse e mobili, superficie e distanza da elementi naturali o paesaggistici particolari sono da concordare con il Municipio.

Art. 41 Zone naturali protette ZNP

1. Le zone ZNP (zone naturali protette, indicate con un tratteggio colore rosso o azzurro) comprendono aree di particolare valore naturalistico e paesaggistico. I loro contenuti naturalistici devono essere conservati intatti e laddove è possibile, valorizzati.

2. Ogni intervento previsto in queste zone deve quindi essere valutato in funzione della compatibilità naturalistica e paesaggistica.

3. Nelle zone ZNP sono ammesse tutte le attività che contribuiscono a mantenere ed a promuovere l'esistenza di ambienti naturali diversificati e ben strutturati, nonché le attività che promuovono la conoscenza naturalistica presso la popolazione. Sono pure permesse tutte le attività e gli interventi compatibili con le esigenze di protezione.

4. Sono inoltre promossi interventi miranti alla creazione di nuovi biotopi quale compensazione ecologica alla distruzione o alla scarsità di ambienti simili nella regione.

5. Sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono danneggiare le componenti naturali o pregiudicare l'immagine del paesaggio, in particolare:
   - Grosse modifiche della configurazione del terreno
   - Il deposito di materiali di qualsiasi genere
   - Le attività agricole intensive (campicolture e coltivazioni in serra su grandi superfici, vigneti intesivi).

6. È inoltre vietato qualsiasi intervento che possa alterare le caratteristiche naturali dei corsi d'acqua e delle loro rive.

   Deroghe possono essere concesse dell'Autorità cantonale competente.

7. Il Comune sorveglia regolarmente lo stato delle zone naturali protette ed organizza i necessari interventi di gestione qualora questi venissero a mancare.

   Per ogni intervento è richiesto il preavviso dell'Autorità cantonale competente.

8. Le zone naturali protette inserite nel PR, sono:

   ZNP1: Valle della Motta (tratteggio azzurro)

   ZNP2: Valletta (tratteggio rosso)

9. Normative particolari

   ZNP1: Valle della Motta

   a) Comune e Cantone promuovono le misure necessarie a favorire il mantenimento della gestione agricola e forestale.

   b) L'agricoltura e la foresticoltura devono essere praticate estensivamente nel pieno rispetto delle componenti naturali protette.

   c) Il Municipio tutela e promuove i valori storico – culturali, segnatamente il recupero del vecchio mulino.

   d) La zona viene segnalata con cartelli.

   La norma avrà validità temporanea fino all'introduzione del piano di utilizzazione cantonale (PUC).

   ZNP2: Valletta

   a) La funzione di corridoio di collegamento faunistico svolto dalla Valletta va rispettato.

   b) La zona viene segnalata con cartelli.

10. Nelle superfici agricole SAC inserite all'interno delle zona naturali protette non sono ammessi interventi che compromettano la ripresa della campicoltura in periodi perturbati, in base al Piano di alimentazione.

Art. 42 Zone di protezione del paesaggio PA

1. Le zone PA (zone di protezione del paesaggio, indicate con un tratteggio color verde) comprendono aree di particolare valore paesaggistico. Ogni intervento deve dunque essere subordinato al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia presenti.

2. In particolare sono vietate grosse modifiche della morfologia del terreno, le coltivazioni in serre di grandi superfici e la costruzione di nuovi elettrodotti.

3. L'ubicazione, l'aspetto e le dimensioni di eventuali interventi edili ai sensi dell'art. 24 della LPT dovranno conformarsi alle finalità di protezione. La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato contenente precise indicazioni riguardanti tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte e pavimentazioni.

4. Le zone di protezione del paesaggio inserite nel PR sono:
   - Colle degli Ulivi
   - Bolgo / Vigna.

Art. 43 Elementi naturali protetti

1. Sono considerati elementi naturali protetti oggetti o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico.

2. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico presente.

3. Gli elementi naturali protetti indicati nel Piano del paesaggio sono:
   a) le siepi e i boschetti particolari
   b) i singoli alberi
   c) i muri a secco
   d) i corsi d'acqua, le loro rive e la vegetazione ripuale
   e) i massi erratici

4. Normative particolari:
   a) La manutenzione va limitata a tagli selettivi regolari (diradamenti) da effettuarsi a scaglioni durante il periodo di riposo della vegetazione. Siepi e boschetti vanno rispettati nella loro struttura a piani sovrapposti (arboreo, arbustivo, erbaceo). È assolutamente vietato il taglio raso. Deroghe possono essere concesse dagli uffici cantonali competenti.
      L'eventuale eliminazione di una siepe deve essere compensata con la creazione di un'altra siepe nelle immediate vicinanze.
      Lungo i margini delle siepi e dei boschetti vale una fascia di rispetto di almeno ml 5 che va mantenuta a prato naturale.
   b) Vige il divieto d'abbattimento e di capitozzatura degli alberi protetti. Deroghe per l'abbattimento possono essere concesse dal Municipio sentite le autorità cantonali competenti.
      Eventuali interventi di potatura devono essere eseguiti da personale qualificato.
      In caso di morte la pianta va sostituita.
   c) I muri a secco indicati nel piano devono mantenere le loro caratteristiche. In particolare modo è vietata l'applicazione di cemento o di altri materiali leganti negli spazi tra sasso e sasso.
   d) Tutti i corsi d'acqua fuori e dentro il bosco, temporanei e permanenti, sono, insieme alle loro rive, protetti. È vietato qualsiasi intervento che possa alterare le caratteristiche naturali del percorso, dell'alveo, delle rive e della vegetazione ripuale. Deroghe possono essere concesse dagli Uffici cantonali competenti qualora fossero in pericolo vite umane, immobili o terreni pregiati. In questi casi gli interventi dovranno essere eseguiti nel limite del possibile con tecniche naturali (bio – ingegneria). Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.
   e) È vietato rimuovere, distruggere o alterare qualsiasi masso erratico presente sul territorio comunale.

B. PIANO DELLE ZONE

Art. 44 Finalità

La divisione del territorio comunale in zone edificabili è stabilita dal piano delle zone che ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni i requisiti ed i vincoli edificatori.

Art. 45 Elenco delle zone edificabili

Sono stabilite le seguenti zone edificabili:

NV	Zona nucleo villaggio
NCC	Nuovo centro comunale
R2	Zona residenziale estensiva
R3	Zona residenziale semintensiva
R5	Zona residenziale intensiva
R7	Zona residenziale intensiva
ZEIC	Zona artigianale d’interesse comunale
AP – EP	Zona per attrezzature ed edifici d’interesse pubblico

Tabella per le disposizioni di base delle singole zone edificabili

OGGETTO	NV	NCC	R2	R3	R5	R7	ZEIC	AP - EP
Altezza massima alla gronda	Vedi art. 46	10.50	7.50	10.00	16.00	22.00	10.00	Vedi art. 60 – 61 - 62
Altezza massima al colmo		12.50	9.50	12.00	18.00	24.00	12.00	
Indice d' occupazione massimo I.O.		50%	30%	30%	30%	30%	50%	
Indice di sfruttamento massimo I.S.		1.0	0.4	0.6	0.7	0.8		
Abbuono all'IS massimo		0.3 art. 47.10b						
Indice di edificabilità massima I.E.							4 mc/mq	
Distanza minima da confine		Vedi art. 47	3.00	4.00	5.00	10.00	3.00	
Abbuoni per costruzioni su grandi superfici		No	Si	Si	Si	No	No	
Costruzione in contiguità		Si	Si	Si	Si	No	Si	
Gradi di sensibilità al rumore	II	II	II	II	II	II	III	II

Art. 46* Zona nucleo villaggio NV

1. La zona NV (zona nucleo villaggio, indicata con colore giallo chiaro e comprendente i nuclei di Villa, Madonna di Villa e Coldrerio) è destinata principalmente all'abitazione.
   Attività economiche e commerciali sono permesse purché compatibili con la vocazione residenziale.

2. Al fine di non compromettere la formulazione e la successiva concretizzazione di nuovi obiettivi pianificatori nell'ambito dell'elaborazione del Piano Particolareggiato, sino all'introduzione di quest'ultimo saranno in vigore le presenti disposizioni semplicemente mirate alla salvaguardia dei valori architettonici ed ambientali tradizionali.

   Ogni progettazione dovrà quindi uniformarsi ai seguenti criteri:

   a) ogni intervento dovrà essere fondato su criteri conservativi nel rispetto delle caratteristiche ambientali

   b) riattazioni e trasformazioni dovranno essere contenute nei limiti delle volumetrie e delle tipologie esistenti

   c) non sono concesse demolizioni ad eccezione di quelle giustificate da motivi di sicurezza.

3. In particolare valgono le seguenti disposizioni:

   a) Materiali:
      - Devono essere mantenuti i materiali originali. Non è ammesso l'uso di calcestruzzo a vista o bocciardato, all'esterno delle costruzioni, come pure l'uso di altri materiali in contrasto con il cpv. 2 del presente articolo.

   b) Tetto a falde:
      - Coperture in coppi o tegole, colore rosso.
      - La pendenza del tetto se modificata dovrà adeguarsi a quella dei tetti circostanti.
      - Innalzamenti possono essere concessi, solo se giustificati, per un massimo di ml 0.80. Eventuali deroghe, finalizzate ad ottenere una conformità con le coperture adiacenti, possono essere concesse dal Municipio e non devono essere in contrasto con il cpv 2 del presente articolo.
      - Non sono ammesse aperture nelle falde del tetto finalizzate all'ottenimento di terrazze.
      - Non è ammesso in nessun caso il tetto piano.

   c) Aperture:
      - Le aperture devono rispettare i moduli seguenti: 80/90 cm – 140/170 cm.
      - Per i casi particolari possono essere adottati moduli proporzionali a quelli menzionati.
      - Si dovrà tendere all'allineamento in verticale delle aperture.
      - Le aperture possono essere munite di gelosie in legno o metallo termolaccato; non permesse in nessun caso chiusure con avvolgibili o simili.

   d) Balconi:
      - Ripristino della struttura e materiali originali.
      - Parapetti a ringhiera metallica con aste verticali a disegno semplice.
      - Non sono permessi in nessun caso balconi in cemento armato a vista.

   e) Loggiati:
      - Devono essere salvaguardati e ripristinati nella loro struttura e materiali originali.
      - Possono venir chiusi da vetrate a condizione che lo spazio del loggiato non venga diviso da muri interni, la vetrata deve chiudere il loggiato su tutto lo sviluppo delle aperture e deve essere applicata sul filo interno delle colonne, pilastri e facciata.

f) Porticati
- Devono essere salvaguardati e ripristinati nella struttura e materiali originali.
- Possono venir chiusi da vetrate a condizione che lo spazio del porticato non venga diviso da muri interni, la vetrata deve chiudere il porticato su tutto lo sviluppo delle aperture e deve essere applicata sul filo interno delle colonne, pilastri e facciata.

g) Portici d'entrata, corti, spazi verdi:
- I portici d'entrata, le corti e gli spazi verdi, devono essere salvaguardati.
- Non sono ammesse costruzioni all'interno degli stessi.
- La pavimentazione deve rispettare i materiali originali.
- Non è ammessa la formazione di garages chiusi all'interno delle costruzioni.

h) Portoni d'entrata:
- Devono essere salvaguardati nelle misure originali. Eventuali deroghe possono essere concesse dal Municipio.

i) Muri di cinta:
- La demolizione dei muri tradizionali che definiscono le piazze, le strade, le corti ed i giardini è vietata.

j) Intonaci, tinteggiature:
- È obbligatorio l'uso dell'intonaco civile e del tinteggio al minerale, granulometria della stabilitura non superiore ad 1 mm.
- Sono in ogni caso esclusi gli intonaci plastici ed il tinteggio a dispersione.
- I colori delle facciate devono riprendere le tracce di colore ancora reperibili sul vecchio intonaco, in ogni caso non è permesso il colore bianco.
- Davanzali e soglie in pietra naturale.

4. Per l'ottenimento della licenza edilizia, ai documenti richiesti per la domanda di costruzione, devono essere allegati:
- Il rilievo in scala 1:50 dello stato di fatto comprendente piante, prospetti e sezioni con misure e quote, nei prospetti sono indicate le quote a filo terreno, alla gronda, al colmo e quelle delle facciate contigue.
- La documentazione fotografica dell'intera costruzione.
- Nel progetto, in scala 1:50, devono essere indicate in colore giallo le demolizioni ed in colore rosso le nuove costruzioni.

5. Le presenti norme sono applicabili fino all'entrata in vigore del Piano Particolareggiato della zona NV.

* Non più applicabile a seguito dell'entrata in vigore delle Norme di attuazione del PPNV

Art. 47 Nuovo centro comunale NCC

1. La zona NCC (zona Nuovo centro comunale, indicata con colore arancione pieno) compresa tra le chiese della Madonna e di S. Giorgio, ha lo scopo di creare il centro comunale sviluppato lungo l'asse di via P. F. Mola ai fini di una riconversione spaziale a scopo commerciale e di servizio in sinergia tra il privato ed il pubblico.

2. Via Mola dovrà assumere il carattere di strada urbana con moderazione di traffico ai fini della convivenza tra pedoni, ciclisti ed automobilisti. Il Comune provvederà ad un adeguato arredo urbano.

3. La zona è destinata:
   - ad uso abitativo
   - ad attività commerciali, produttive, amministrative e di servizio, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e aspetto architettonico.

4. Ogni edificazione, dovrà concorrere alla buona riuscita della concezione urbanistica ed architettonica dell'asse centrale di Via Mola, con particolare impegno nella progettazione degli ingombri, delle facciate e della sistemazione esterna.

5. Valgono le seguenti norme edificatorie:
   - Indice di sfruttamento 1.0
   - Indice di occupazione 50%
   - Altezza massima alla gronda ml 10.50
   - Altezza minima alla gronda ml 7.50
   - Altezza massima al colmo ml 12.50

6. È definita una linea di costruzione per l'allineamento obbligatorio dei fronti lungo via P.F. Mola a ml 10.00 dall'asse stradale.

7. Per una profondità di ml 15.00 dalla linea di costruzione valgono le seguenti disposizioni:

   7.1 È auspicata la contiguità e la costruzione a confine.
   Valgono pertanto le seguenti distanze massime:
   - a confine verso un fondo aperto per edifici senza aperture
   - a ml 2.00 verso un fondo aperto per edifici con aperture
   - in contiguità verso un edificio senza aperture
   - a ml 4.00 verso un edificio con aperture

   7.2 Deroghe possono essere concesse dal Municipio in casi particolari.

   7.3 Le opere di cinta, le siepi fronteggianti la strada potranno avere un'altezza massima di ml 0.90.

8. Oltre ml 15.00 dalla linea di costruzione di via P.F. Mola valgono le seguenti disposizioni:

   8.1 Distanza minima da confine ml 4.00

   8.2 È permessa la contiguità e edificazione a confine. Valgono le prescrizioni dell'art. 14 cpv 3.

9. Tutte le nuove costruzioni, riattazioni, trasformazioni, ricostruzioni o ampliamenti devono rispettare inoltre le seguenti disposizioni:

   9.1 È obbligatorio l'utilizzo del piano terreno per attività commerciali, produttive, amministrative e di servizio compatibili con la vocazione residenziale, ritenuto un minimo di 1/3 della sua superficie.

   9.2 L'altezza massima e minima di un edificio è misurata al centro della facciata verso il campo stradale, riferito alla quota del campo stradale a confine con la proprietà.

   9.3 Per edifici contigui l'altezza è misurata per ogni singolo edificio.

   9.4 Qualsiasi modifica a costruzioni esistenti che porti un cambiamento alle linee strutturali esterne dell'edificio, può essere concessa solo se sono rispettate le finalità della zona e le norme edificatorie.

   9.5 Per il carattere particolare della zona non è applicabile l'art. 23, aree di svago.

   9.6 Nuovi accessi devono essere raggruppati e posizionati in modo opportuno quanto a sicurezza e compatibilità con le altre circolazioni.
   Il Municipio ha la facoltà di imporre soluzioni adeguate.

   9.7 La relazione tecnica dovrà comprendere la definizione particolareggiata della sistemazione esterna (materiali di pavimentazione, alberatura, vegetazione).

10. Casi particolari

a) Zona NCC a confine con la zona AP-EP del Paü

1. La zona NCC confina con la zona AP-EP del Paü con i seguenti mappali:
mappale nr. 1302
mappale nr. 1100
mappale nr. 1084

2. L'edificazione rivolta verso gli spazi pubblici del Paü deve risultare qualificante sia per l'area privata che per quella pubblica, in particolare dovrà essere curato l'aspetto architettonico delle nuove costruzioni, ricostruzioni, riattazioni o trasformazioni principali e accessorie.

b) Zona NCC particolarmente in pendio verso la zona AP-EP del Paü.

1. La zona NCC in pendio verso la zona AP-EP del Paü comprende i seguenti mappali:
mappale nr. 1302
mappale nr. 1100
mappale nr. 1084
mappale nr. 812

2. È concesso un abbuono all'IS pari allo 0.3 per la parte di costruzione sotto la quota del campo stradale.

c) Zona NCC in prossimità della Chiesa della Madonna del Carmelo

È definita una linea d'arretramento a protezione della Chiesa della Madonna del Carmelo a ml 9.00 dal confine con via San Rocco.

d) Zona NCC in prossimità dell'Oratorio di San Rocco

È definita una linea d'arretramento a protezione dell'Oratorio di San Rocco a ml 8.00 dalla facciata dell'edificio.

Art. 48 Zona residenziale estensiva R2

Nella zona R2 (zona residenziale estensiva, indicata con colore rosa) sono permesse attività economiche e commerciali compatibili con la vocazione residenziale.

Valgono le seguenti norme edificatorie particolari:

- indice di sfruttamento 0.4
- indice di occupazione 30%
- altezza massima alla gronda ml 7.50
- altezza massima al colmo ml 9.50
- distanza minima da confine ml 3.00

Art. 49 Zona residenziale semintensiva R3

1. Nella zona R3 (zona residenziale semintensiva, indicata con colore arancio) destinata principalmente all'abitazione sono permesse attività economiche e commerciali compatibili con la vocazione residenziale.

Valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
- indice di sfruttamento 0.6
- indice di occupazione 30%
- altezza massima alla gronda ml 10.00
- altezza massima al colmo ml 12.00
- distanza minima da confine ml 4.00

2. Casi particolari

a) Zona R3 in prossimità della Chiesa della Madonna del Carmelo
È definita una linea d'arretramento a protezione della Chiesa della Madonna del Carmelo a ml 9.00 dal confine con via San Rocco, fronte chiesa.

Art. 50 Zona residenziale intensiva R5

1. Nella zona R5 (zona residenziale intensiva, indicata con colore rosso) sono permesse attività economiche e commerciali compatibili con la vocazione residenziale.

   Valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
   - indice di sfruttamento 0.7
   - indice di occupazione 30%
   - altezza massima alla gronda ml 16.00
   - altezza massima al colmo ml 18.00
   - distanza minima da confine ml 5.00

Art. 51 Zona residenziale intensiva R7

Nella zona R7 (zona residenziale intensiva, indicata con colore viola) sono permesse attività economiche e commerciali compatibili con la vocazione residenziale.

Valgono le seguenti norme edificatorie particolari:

- indice di sfruttamento 0.8
- indice di occupazione 30%
- altezza massima alla gronda ml 22.00
- altezza massima al colmo ml 24.00
- distanza minima da confine ml 10.00

Art. 52 Zona artigianale di interesse comunale ZEIC

1. La zona ZEIC (zona artigianale d'interesse comunale, indicata con colore lilla chiaro) è destinata ad attività artigianali mediamente moleste, e secondo l'art. 43c OIF che corrisponde al grado di sensibilità III, magazzini d'imprese e depositi.
   Essa è riservata a quelle aziende di Coldrerio le cui sedi si trovano in conflitto con la vocazione residenziale della zona in cui sono ubicate al momento dell'approvazione della presente norma.
   In questa zona, ubicata in zona di protezione delle acque S3, è vietata l'attività di aziende artigianali ed industriali che producono, utilizzano, trasportano o hanno in deposito sostanze nocive alle acque.
   È vietata qualsiasi costruzione di tipo residenziale.
   L'appartamento del custode sarà possibile solo come sorveglianza e funzionale allo sfruttamento dell'attività.

2. I sedimi acquistati dal Comune vengono successivamente venduti o ceduti in diritto di superficie a privati che s'impegnano a realizzarvi le costruzioni ed a svolgere le attività ammesse nella zona ZEIC.

3. Le condizioni ed i termini relativi all'utilizzazione dei sedimi, ai titoli degli acquirenti sono fissate in un apposito regolamento d'applicazione.

4. Valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
   - indice di edificabilità (volume secondo norme SIA 116) 4 mc / mq
   - indice di occupazione 50%
   - altezza massima alla gronda ml 10.00
   - altezza massima al colmo ml 12.00
   - distanza minima da confine ml 3.00

5. Deroghe alle altezze potranno essere concesse se giustificate da esigenze tecniche degli impianti. In nessun caso però dovranno superare la quota del muro di cinta del cimitero.

6. Per i sedimi fronteggianti il riale, tutte le costruzioni dovranno rispettare una distanza minima di ml 4.00 dal limite di zona.

7. Tutti i posteggi necessari dovranno trovare posto all'interno del sedime privato, nel numero stabilito dall'art. 59. Il piano di dettaglio ne pianifica alcuni lungo le strade d'accesso.

8. Le cinte dei fondi dovranno essere eseguite secondo le indicazioni dettate dal piano di dettaglio.

Art. 53 Territorio senza destinazione specifica TSDS

1. Il territorio senza destinazione specifica comprende le aree e gli scorpori per i quali non sono previste utilizzazioni ed obiettivi pianificatori particolari.

2. Questa parte di territorio è soggetta alle disposizioni della legislazione federale e cantonale applicabile in materia.

C. PIANO VIARIO

Art. 54 Finalità

Il Piano viario organizza la rete viaria al fine di garantire lo svolgimento sicuro, funzionale ed economico del traffico.

Art. 55 Strade e posteggi pubblici

1. Le strade previste dal Piano viario si suddividono secondo la loro funzione in:
   - autostrada
   - strade principali
   - strade di collegamento
   - strade di raccolta
   - strade di servizio
   - percorsi ciclabili, pedonali, sentieri

2. Il tracciato delle nuove strade ha carattere vincolante. I dettagli saranno precisati nell'ambito dei progetti esecutivi.

3. Le aree riservate a posteggio pubblico sono quelle segnate con colore verde oliva e la lettera P.

4. Il posteggio P13b è previsto come autorimessa interrata; il piano di copertura deve essere a livello di Via Bolghetto e sistemato come piazza pubblica.

Art. 56 Strade private aperte al pubblico transito

1. Definizioni:
   Sono considerate strade private aperte al pubblico transito:
   a) Le strade destinate al servizio di più di 20 appartamenti.
   b) Le strade destinate al servizio di una zona residenziale estensiva con più di 10 case.

2. Requisiti:
   a) <u>Generali</u>
      1. Il tracciato delle strade private aperte al pubblico transito deve adattarsi alla configurazione del terreno in modo da garantire una buona visibilità ed una sufficiente sicurezza per il traffico motorizzato.

      2. La pendenza media deve essere inferiore all'8%; in ogni caso la pendenza massima non può superare il 12%.

      3. La pavimentazione deve essere eseguita con materiali adatti ad evitare le formazioni di polvere; inoltre l'evacuazione delle acque piovane deve essere assicurata mediante adeguata canalizzazione e relativi pozzetti stradali.

      4. Ogni strada privata aperta al pubblico transito deve essere dotata di adeguati impianti di illuminazione.

   b) <u>Particolari</u>
      1. Le strade private aperte al pubblico transito destinate al servizio di meno di 30 appartamenti devono inoltre soddisfare i seguenti requisiti tecnici:
         a) La larghezza normale della carreggiata deve essere di almeno ml 4.50;

         b) l'estremità delle strade a fondo cieco deve essere sistemata con una piazza di giro per i veicoli a motore dal ø di ml 12 o equivalente.

2. Le strade private aperte a pubblico transito destinate al servizio di 30 o più appartamenti devono soddisfare i seguenti requisiti tecnici:
   a) La larghezza normale della carreggiata deve essere di almeno ml 5;
   b) deve essere dotata di almeno un marciapiede della larghezza minima di ml 1;
   c) l'estremità delle strade a fondo cieco deve essere sistemata con una piazza di giro con ø di ml 12 o equivalente;

3. Le strade private aperta al pubblico transito destinate al servizio di edifici a carattere industriale o commerciale di grande importanza, devono soddisfare i seguenti requisiti tecnici:
   a) La larghezza normale della carreggiata deve essere di almeno ml 6;
   d) deve essere dotata di almeno un marciapiede della larghezza minima di ml 1;
   e) se la strada è a fondo cieco deve essere predisposta una piazza di giro con ø di ml 18 o equivalente.

4. Il Municipio secondo la necessità può imporre l'obbligo dei marciapiedi di larghezza superiore oppure passaggi pedonali separati dalla strada.

3. Manutenzione:
   a) Le strade private aperte al pubblico transito devono essere pulite ed in buono stato di manutenzione; le spese relative sono a carico dei proprietari.
   b) Il Municipio può obbligare i proprietari a migliorare la manutenzione delle strade private aperte al pubblico transito nell'interesse generale.
   c) In caso di rifiuto o di ritardo da parte degli interessati, il Municipio, provvede all'esecuzione dei lavori necessari a spese dei proprietari.

4. Assunzione di strade private aperte al pubblico transito:
   a) Su richiesta dei proprietari il Comune può assumere in proprietà a titolo gratuito le strade private aperte al pubblico transito, compreso il loro sedime, purché soddisfino i requisiti imposti dalle presenti norme.
   b) Il Comune può rimborsare le spese di costruzione delle canalizzazioni, purché in relazione con il piano generale di smaltimento delle acque (PGS).

Art. 57 Accessi

1. È considerato accesso ogni entrata da un fondo in area pubblica, piazze o strade private aperte al pubblico transito.

2. Gli accessi carrabili alle aree pubbliche o alle piazze e strade private aperte al pubblico transito devono soddisfare i seguenti requisiti, ad eccezione degli accessi alle strade cantonali che soggiacciono alle disposizioni cantonali in materia:
   a) Assicurare una buona visibilità ed evitare ogni intralcio alla sicurezza del transito veicolare e pedonale.
   b) Cancelli carrabili e porte di autorimesse devono, riservate le disposizioni dell'art. 15 cpv 2, aprirsi verso l'interno delle proprietà e distare almeno ml. 5.00 dal ciglio del sedime stradale, rispettivamente dal filo esterno del marciapiede.
   c) Per una profondità di almeno ml 4.00 dal ciglio della strada, rispettivamente dal ciglio esterno del marciapiede, l'accesso deve essere interamente pavimentato e avere una pendenza massima del 5%.
   d) Le acque meteoriche non devono defluire sul campo stradale.
   e) Lungo l'apertura d'accesso, il confine tra area pubblica ed area privata deve essere delimitato con la posa di una fila di dadi segna bordo.
   f) Solo in casi eccezionali il Municipio può concedere deroghe all'obbligo d'arretramento verso aree pubbliche, piazze o strade private aperte al pubblico transito.

3. Per le strade cantonali le deroghe sono di competenza del Dipartimento.

4. Il Municipio stabilisce caso per caso i requisiti degli accessi dei fondi delle zone nucleo villaggio.

Art. 58 Accessi e strade private aperte al pubblico transito esistenti

Le strade private aperte al pubblico transito o gli accessi esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme che risultassero particolarmente pericolosi per la sicurezza del traffico, potranno essere fatti adeguare dal Municipio ai requisiti stabiliti dalle presenti norme.

Art. 59 Autorimesse e posteggi

1. Per costruzioni o ricostruzioni, riattazioni, ampliamenti o cambiamenti di destinazione di edifici esistenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada).

   In particolare per le abitazioni:

   1 posto auto ogni appartamento, per appartamenti superiori ai 100 mq:

   1 posto auto ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore.

2. Per le zone R5 e R7 almeno il 75% dei posti auto dovranno essere sotterranei o compresi nell'edificio principale.

3. Deroghe o eccezioni possono venir concesse dal Municipio quando:
   a) La formazione di posteggi fosse in contrasto con gli obiettivi posti dalla Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPamb) e dalle sue ordinanze di applicazione (OIAt, OIF, OEIA);
   b) La formazione di posteggi risultasse tecnicamente impossibile e fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storico – ambientali nel nucleo villaggio.

In questi casi il Municipio richiede il pagamento di un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

Questo contributo non dà alcun diritto all'uso di posteggi pubblici o qualsiasi controparte da parte dell'ente pubblico.

D. PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO

Art. 60 Finalità

1. Il Piano delle attrezzature e degli edifici di interesse pubblico comprende le superfici adibite o riservate esclusivamente per le attrezzature e le costruzioni di interesse pubblico.

2. La tipologia edilizia è determinata dallo scopo delle costruzioni.

Art. 61 Zone per attrezzature pubbliche

Le zone per attrezzature pubbliche comprendono i sedimi adibiti o riservati alle attrezzature d'interesse pubblico.

Attrezzature pubbliche comunali (verde chiaro):
AP 5 IMPIANTI SPORTIVI
AP 12 PIAZZA
AP 13 PARCO
AP 14 GIOCO BAMBINI
AP 15 CIMITERO
AP 24 EX FONTANONE
AP 25 VERDE PUBBLICO / SOSTA
P POSTEGGI

Art. 62 Zone per edifici pubblici

Le zone per edifici pubblici comprendono i sedimi adibiti o riservati agli edifici di interesse pubblico. Si distinguono in:

1. Edifici pubblici comunali (verde pieno):
   - EP 1 CANCELLERIA
   - EP 2 SCUOLA MATERNA
   - EP 3 SCUOLA ELEMENTARE
   - EP 4 CENTRO DIURNO E SEDE SOCIETÀ DEL PAESE
   - EP 5 IMPIANTI SPORTIVI
     Le costruzioni devono rispettare verso i fondi privati le seguenti altezze e distanze:
     Altezza massima ml 13
     Distanza ml 4.50
   - EP 6 MAGAZZINO COMUNALE
   - EP 7 RIFUGIO PUBBLICO PCI
   - EP 8 MULINO DEL DANIELLO
   - EP 22 NUOVA STAZIONE POMPE
   - EP 23 VECCHIA STAZIONE POMPE

2. Edifici pubblici cantonali (colore beige):
   - EP 9 SCUOLA AGRARIA CANTONALE
   - EP 10 SERVIZI MEDICO – SOCIALI CANTONALI
   - EP 11 OSPEDALE SOCIOPSICHIATRICO CANTONALE

3. Edifici pubblici di altri enti pubblici o privati (colore arancio pieno):

EP 16	CHIESA S. APOLLONIA
EP 17	CHIESA DI S. GIORGIO
EP 18	CHIESA DELLA MADONNA DEL CARMELO
EP 19	CHIESA DELLA NATIVITÀ
EP 20	ORATORIO S. ROCCO
EP 21	ORATORIO

E. PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

Art. 63 Finalità

Il piano dei servizi tecnologici delimita e definisce i servizi pubblici, come canalizzazioni, acquedotto, depurazione, eliminazione dei rifiuti.
I piani hanno carattere indicativo.

Art. 64 Disciplinamento della materia

La materia relativa ai servizi tecnologici comunali è disciplinata in dettaglio nei singoli rapporti e regolamenti allestiti dagli specialisti incaricati dal Comune.

F. PIANO CON ATTRIBUZIONE DEI GRADI DI SENSIBILITA' AL RUMORE

Art. 65 Finalità

Questo piano assegna, conformemente alle prescrizioni della Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPamb) e dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF), i gradi di sensibilità ai sedimi inclusi nelle diverse zone di utilizzazione.

Art. 66 Protezione contro l'inquinamento fonico

1. Nuove costruzioni, modifiche o ampliamenti sostanziali di costruzioni esistenti sono autorizzati nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di protezione contro l'inquinamento fonico.

2. Nelle fasce di territorio esposte al rumore indicate con puntinatura, si applicano l'art. 31 ed il capitolo 6 dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF). In particolare dovranno essere presi in considerazione di regola i seguenti possibili interventi di protezione, fino a garantire il rispetto dei valori limite di immissione stabiliti dall'Ordinanza citata:

   - disposizione dei locali sensibili ai rumori sul lato opposto dell'edificio rispetto al rumore stesso
   - contenuti residenziali disposti verso il lato opposto dell'edificio rispetto al rumore stesso
   - arretramenti degli edifici dalle fonti di rumore
   - sistemazione del terreno con formazione di ripari fonoassorbenti
   - utilizzazione di materiali isolanti sull'edificio medesimo (materiali delle facciate, finestre)

   Entro queste fasce, il rilascio delle licenze edilizie è subordinato all'obbligo di presentazione di una perizia fonica che attesti il rispetto dei valori limite di immissione stabiliti dall'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

Art. 67 Limitazione delle emissioni foniche

1. Nuove costruzioni, modifiche o ampliamenti sostanziali di impianti che causano emissioni foniche sono autorizzati nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di limitazione delle emissioni nocive per l'ambiente.

2. Gli impianti come edifici, infrastrutture per il traffico, impianti tecnici degli edifici ed altre istallazioni non mobili il cui esercizio provoca rumore esterno sono autorizzate se compatibili con la destinazione d'uso di zona e se le immissioni provocate rispettano i valori – limite di pianificazione stabiliti per la zona. Per la valutazione del carico fonico bisogna tener conto anche dell'eventuale traffico indotto.

3. Gli impianti fissi esistenti che non sono conformi alle disposizioni vigenti devono essere risanati.

G. DISPOSIZIONI VARIE E FINALI

Art. 68 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. Contemporaneamente alla presentazione della domanda, le modificazioni dello stato dei luoghi conseguenti all'opera devono essere segnate sul terreno mediante picchetti e modine.

3. Dalle modinature si dovrà in specie poter dedurre il profilo delle costruzioni.
Picchetti e modine devono essere lasciati sul posto fintanto che una decisione definitiva è stata emanata.

4. Al progetto presentato deve essere allegata una planimetria del terreno naturale quotato con indicato un caposaldo e le sezioni rilevate dal geometra revisore.

5. E' data facoltà al Municipio, caso per caso, di richiedere le sezioni del terreno naturale allestite dal geometra revisore.

6. In mancanza di un piano di sistemazione esterna dettagliato, non verrà rilasciata la licenza edilizia.

Art. 69 Deroghe

1. Il Municipio può concedere ed anche imporre deroghe alle presenti disposizioni quando, in circostanze particolari, la loro applicazione si riveli contraria all'interesse pubblico o pregiudichi eccessivamente gli interessi dei privati senza che l'interesse pubblico o quello dei vicini lo giustifichi.

2. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente concedendo la licenza edilizia.

Art. 70 Riserva del diritto civile

Per l'appoggio alla fabbrica altrui, il riscatto dell'area intermedia, l'apertura di finestre ed in genere per tutte le questioni attinenti ai rapporti di vicinato, sono riservate le disposizioni del diritto civile.

Art. 71 Revoca delle licenze

Il Municipio può, previa diffida all'interessato, revocare la licenza se, senza un giustificato motivo i lavori iniziati sono sospesi per un periodo superiore a 6 mesi e se non sono ultimati entro un congruo termine. Se dalla conseguente interruzione deriva molestia o pericolo per il vicinato o sfregio al pubblico decoro e dell'igiene, il Municipio può ordinare un confacente riordino del cantiere, con opportuni provvedimenti. Le spese relative sono a completo carico del proprietario.

Art. 72 Uso limitato della proprietà privata

1. Il Municipio, per ragione di pubblica utilità può far collocare sulla proprietà privata fanali appoggiati o sospesi, marchi per caposaldi, targhe per la denominazione e la numerazione delle piazze e delle vie, colonne per servizi pubblici, cartelli indicatori, orologi, supporti per fili, ecc.

2. Il proprietario deve essere indennizzato quando l'uso dell'area privata comporti una sensibile limitazione delle proprietà medesime tale da costituire un'espropriazione di fatto.

Art. 73 Entrata in vigore

1. Le presenti norme, previa pubblicazione secondo le disposizioni della LALPT, entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

2. Con la loro entrata in vigore sono abrogate tutte le norme e piani anteriori.