PIANO REGOLATORE DEL
COMUNE DI ORSELINA

N O R M E D' A T T U A Z I O N E

Approvate dal C.d.S. il 6 aprile 2004 con
successive modifiche approvate fino al 10.12.2014

Edizione dicembre 2014

architettura
urbanistica
territorio
economia

studio habitat.ch

I N D I C E

I. NORME INTRODUTTIVE 1

Art. 1 Base legale, Legislazione applicabile 1
Art. 2 Obiettivi, effetti 1
Art. 3 Componenti 1

II. NORME EDIFICATORIE GENERALI 2

A) Prescrizioni d'edificazione 2

Art. 4 Definizioni 2
Art. 5 Aspetto estetico e inserimento 3
Art. 6 Distanze 3
Art. 7 Allineamenti e corpi sporgenti 5
Art. 8 Altezze 5
Art. 9 Antenne 5

B) Spazi esterni 6

Art. 10 Aree verdi 6
Art. 11 Terrapieni, muri di contenimento, scarpate, muri di cinta 6
Art. 12 Piccoli impianti di trasporto 7

C) Misure promozionali 8

Art. 13 Piani di lottizzazione 8
Art. 14 Piano di quartiere PQ 8
Art. 15 Promozione della residenza primaria 10

D) Aspetti particolari 11

Art. 16 Protezione dalle immissioni foniche 11
Art. 17 Energia 12
Art. 17a Zona di protezione delle acque superficiali 12

I I I. PRESCRIZIONI PARTICOLARI 13

A) Paesaggio 13

Art. 18 Edifici e impianti fuori zona edificabile 13
Art. 19 Zona forestale 17
Art. 20 Zona agricola 17
Art. 21 Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile 17
Art. 22 Zone di pericolo 18

Art. 23 Zone di protezione del paesaggio ZPP 19
Art. 24 Elementi naturali protetti EN 19
~~Art. 25 Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone~~ 20
Art. 26 Protezione del verde 20
Art. 27 Punti panoramici 20
Art. 28 Beni culturali 21
Art. 29 Beni archeologici e zona d'interesse archeologico 22
Art. 30 Manutenzione dei terreni 22

B) Zone 23

Art. 31 Tabella dei parametri edificatori di zona 23
Art. 32 Nucleo vecchio NV 24
Art. 33 Nucleo di tamponamento NT 25
Art. 34 Zone residenziali RUE/RE/RSI/RI 26
Art. 35 Zona alberghiera e case di cura ZAC 26

C) Traffico 28

Art. 36 Posteggi 28
Art. 37 Accessi verso l'area pubblica 29
Art. 38 Strade private per autoveicoli, pavimentazioni 29

D) Edifici e attrezzature d'interesse pubblico 30

Art. 39 Edifici e attrezzature d'interesse pubblico EAP 30

E) Deroghe 31

Art. 40 Deroghe 31

ELENCO ABBREVIAZIONI

AP	Zona attrezzature pubbliche
CBN	Commissione cantonale delle bellezze naturali
DLBN	Decreto esecutivo sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio
EAP	Zona edifici e attrezzature pubblici e privati d'interesse pubblico
ED	Economie domestiche
EFZE	Edifici fuori zona edificabile
EP	Zona edifici pubblici
I.e.	Indice d'edificabilità
I.o.	Indice d'occupazione
I.s.	Indice di sfruttamento
IST	Istituto di scienze della terra
ISOS	Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere
LA	Legge cantonale sull'abitazione
LAC	Legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero
LBC	Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali
LCFo	Legge cantonale sulle forestale
LE	Legge edilizia cantonale
LFo	Legge forestale federale
LPA	Legge federale sulla protezione dell'ambiente
LPN	Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio
LRPT	Legge cantonale sul raggruppamento e la permuta dei terreni
Lst	Legge cantonale sullo sviluppo territoriale
Lstr	Legge cantonale sulle strade
LTagr	Legge cantonale per la salvaguardia del territorio agricolo
NV	Nucleo vecchio
NT	Nucleo di tamponamento
OIF	Ordinanza contro l'inquinamento fonico
PCi	Protezione civile
PD	Piano direttore cantonale
PGA	Piano generale dell'acquedotto
PGS	Piano generale di smaltimento
PP	Piano particolareggiato
PQ	Piano di quartiere
PR	Piano regolatore
RE	Residenziale estensiva
RI	Residenziale intensiva
RLE	Regolamento di applicazione della LE
RLst	Regolamento di applicazione della Lst
RP	Residenze primarie
RS	Residenze secondarie
RSI	Residenziale semi-intensiva
RUE	Residenziale unifamiliare estensiva
SAC	Superfici d'avvicendamento colturale
SE	Superficie edificata
SEN	Superficie edificabile netta
SIA	Società Ingegneri e Architetti
SP	Strada principale
SPU	Sezione pianificazione urbanistica
SR	Strada di raccolta
SS	Strada di servizio
SUL	Superficie utile lorda
TGM	Traffico giornaliero medio (veicolare)
VSS	Società svizzera degli specialisti della strada
ZA	Zona alberghiera
ZCC	Zona case di cura
ZP	Zona di pianificazione

Oss: alcune abbreviazioni trovano riferimento nel Rapporto di pianificazione accompagnante gli atti di PR, oppure sono in uso in materia di pianificazione del territorio; esse sono qui riportate per completezza d'informazione.

I. NORME INTRODUTTIVE

Art. 1

Base legale, Legislazione applicabile

1. Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst) e del relativo Regolamento d'applicazione del 20 dicembre 2011 (RLst), dalla Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE) e dal relativo Regolamento d'applicazione del 9 dicembre 1992 (RLE).

2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LPT, la Lst, il RLst, la LE ed il RLE unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali, 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

Obiettivi, effetti

1. Il PR mira a conferire un assetto razionale e equilibrato al territorio attraverso la definizione dei principi organizzativi e funzionali che regolano la crescita degli insediamenti e delle altre attività d'incidenza territoriale.

   Il PR ha lo scopo di provvedere principalmente:

   - all'organizzazione razionale del territorio e allo sviluppo armonico del Comune, in funzione della promozione della qualità di vita della popolazione residente;
   - alla protezione dell'ambiente e di tutte le sue componenti;
   - alla promozione di energie da fonti rinnovabili;
   - alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
   - alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio in genere, delle componenti naturali e dei beni culturali in particolare;
   - alla promozione della salute e del benessere;
   - alla promozione della vocazione turistica del Comune;
   - al rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile.

2. Il PR crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.

3. Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio giurisdizionale del Comune.

Art. 3

Componenti

Il PR si compone:

a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
   - piano del paesaggio in scala 1:5'000
   - piano delle zone in scala 1:2'000
   - piano della rete viaria, degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico in scala 1:2'000
   - piano indicativo dei servizi pubblici (infrastrutture tecnologiche) in scala 1:2'000

b) delle norme d'attuazione

c) del rapporto di pianificazione con programma di realizzazione

d) degli atti dell'Inventario degli edifici fuori zona edificabile (EFZE)

II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

A) Prescrizioni d'edificazione

Art. 4

Definizioni

1. Definizioni contenute nella Legge edilizia

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (I.s.), dell'indice di occupazione (I.o.), della superficie edificata (SE), della superficie edificabile del fondo (SEF), delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali valgono le norme della LE e del RLE.

2. Indice di edificabilità (I.e.)

È il rapporto tra il volume lordo della costruzione, calcolato secondo le norme SIA no. 416 e la superficie edificabile del fondo (SEF).

3. Molestia

Si distinguono aziende o attività non moleste, poco moleste, e moleste:

- non moleste: sono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.
- poco moleste: sono quelle ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali emissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.
- aziende o attività con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

Ogni azienda o attività deve rispettare i limiti stabiliti dalla LPA e rispettive ordinanze d'applicazione, in particolare i limiti dell'OIF stabiliti per la zona residenziale, artigianale e industriale.

4. Costruzioni accessorie

Si definiscono quelle costruzioni al servizio di un edificio principale che:

- non siano destinate all'abitazione o al lavoro,
- non superino ml 3.00 di altezza nel punto più alto e non occupino più di 12 mq di superficie.

Sono pure considerati accessori :

a) autorimesse o posteggi coperti per un massimo di 2 autoveicoli (ca. mq 28)
b) pergole coperte ma aperte almeno su due lati; la loro copertura può essere in tessile, vetro o verde.

Su ogni fondo la superficie massima totale degli accessori non destinati a autorimesse o posteggi coperti è di 12 mq nelle zone di nucleo vecchio, rispettivamente di mq 20 nelle altre zone residenziali. Oltre le dimensioni indicate gli accessori vanno considerati quali edifici principali.
Deroghe d'altezza possono essere concesse dal Municipio .

5. Costruzioni sotterranee e interrate

Sono costruzioni sotterranee quelle che non emergono dal terreno sistemato.
Sono costruzioni interrate quelle che emergono solo su un lato dal terreno sistemato e che non sporgono, sugli altri tre lati, più di 50 cm da quest'ultimo. Oltre questa quota le costruzioni sporgenti sono considerate, a seconda della natura, principali o accessorie.

6. Linee d'edificazione
Si distinguono le seguenti linee d'edificazione:
- linea d'arretramento
- linea di costruzione

a) *Linea d'arretramento*
Essa costituisce il limite fino al quale è possibile costruire.

b) *Linea di costruzione*
Essa indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni e le ricostruzioni; su questa linea è pure ammessa l'edificazione in contiguità.

7. Riattamento
È il risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.

8. Trasformazione
È il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti.

9. Ricostruzione
È il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.

10. Ampliamento
È l'aumento della volumetria di un edificio esistente.

Art. 5

Aspetto estetico e inserimento

1. Il Municipio può prescrivere le necessarie misure di carattere estetico-architettonico alfine di assicurare un armonioso inserimento paesaggistico delle costruzioni.
Tetti piani o simili con pendenze fino al 7% sono ammessi a condizione che si inseriscano armoniosamente nel contesto edificato e che vengano adeguatamente arredati (prevalentemente con arredo a verde e/o pavimentazione in duro). Altre forme di copertura e l'impiego di materiali dovranno essere autorizzati caso per caso.
Di principio i muri di cinta, di sostegno o di controriva devono essere in sasso vivo (esclusi quindi rivestimenti artificiali in sasso). Non sono possibili deroghe per i muri che confinano con le strade.
Inoltre i materiali devono essere in gneissico granitico

2. Non sono consentiti i seguenti interventi:
- la formazione di posteggi aperti su tetti piani di costruzioni principali
- la formazione di terrazze inserite in tetti a falde, se superano il 15% della superficie del tetto (misurata sul filo esterno delle pareti dell'edificio, escluso NV e NT).

Art. 6

Distanze

1. Distanza dall'area pubblica
Ove non sia regolamentata dalle linee d'edificazione definite nei piani di PR vale quanto segue:

1.1. La distanza minima delle costruzioni *verso strade, percorsi e spazi pubblici* è di
- ml 4.00 dalle strade principali SP o di raccolta SR (ciglio esterno compreso il marciapiede) e dalle piazze
- ml 3.00 dalle strade di servizio SS e dai percorsi o sentieri

E' ammessa una riduzione massima di 1.00 ml delle distanze minime sul lato a monte del fondo, ritenuto che ne corrisponda un'identica maggiorazione sul lato a valle.

Il Municipio può concedere deroghe nei nuclei e verso i percorsi o sentieri sulla base di valutazioni di ordine urbanistico effettuate caso per caso.

1.2. Le distanze delle costruzioni (principali o accessorie) *verso i sedimi destinati ad edifici e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico* corrispondono a quelle prescritte per i confini privati (cpv. 2).

2. Distanze dai confini privati per le costruzioni principali

2.1. La distanza minima é stabilita nella "Tabella dei parametri edificatori di zona" (art. 31).
E' ammessa una riduzione massima di 1.00 ml delle distanze minime sul lato a monte del fondo, ritenuto che ne corrisponda un'identica maggiorazione sul lato a valle, a condizione che sia rispettata la doppia distanza da confine. Rispetto ad edifici preesistenti la distanza minima deve essere di ml 5.00.

2.2. Salvo che nella zona RUE, è ammessa l'*edificazione in contiguità o a confine* a condizione che il proprietario del fondo contiguo si assuma la maggior distanza (in modo da garantire la distanza tra edifici) o l'obbligo di contiguità. L'accordo si ritiene concluso con la firma dell'estratto planimetrico allegato alla domanda di costruzione.
Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

2.3. Nel caso di soprelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima del 1975, le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute purché rispettose dalla LAC e di tutte le altre disposizioni di PR.

3. Distanze per costruzioni accessorie
Le costruzioni accessorie possono sorgere
- a confine se senza aperture
- a ml 1.50 dal confine negli altri casi o se si tratta di pergole.

Verso l'area pubblica valgono le distanze specificate al cpv. 1.

4. Distanze per costruzioni sotterranee e interrate
Il Municipio stabilisce caso per caso le distanze in funzione delle esigenze tecniche d'urbanizzazione.
Di regola devono rispettare una distanza minima di
- ml. 4.00 dalle strade principali e di raccolta,
- ml. 1.50 dalle strade di servizio e
- a confine su fondi privati, purché su quel lato non sporgenti oltre il livello del terreno naturale; se sporgenti vale una distanza minima da confine di ml 1.50.

5. Distanze per piscine
Le piscine all'aperto sporgenti fino ad un massimo di ml. 0.50 dal terreno sistemato dovranno mantenere una distanza da confine verso fondi privati di almeno ml 1.50.
Negli altri casi le piscine sono considerate come costruzioni principali.
Verso l'area pubblica valgono le distanze indicate al cpv.1.

6. Distanze dal bosco
Tutte le costruzioni devono distare almeno ml 10.00 dal limite del bosco. Deroghe possono essere concesse solo in casi eccezionali dal Municipio, sentito il parere dell'Autorità forestale, fino ad un minimo di ml 6.00.

Art. 7

Allineamenti e corpi sporgenti

1. Le facciate degli edifici dovranno essere di regola parallele all'asse delle strade se altri elementi urbanistici più rilevanti non ne giustificano l'eccezione; in presenza di diverse possibilità il Municipio decide.

2. Corpi sporgenti (insegne, gronde, balconi, pensiline, logge ecc.) verso strade e piazze devono essere costruiti ad una altezza di almeno m 4.00 dal piano del marciapiede esistente o previsto, e la sporgenza è tollerata fino a 50 cm dal limite del campo stradale.

3. Il Municipio ha la facoltà di deroga alle disposizioni del cpv. 2 nel caso in cui le sporgenze siano su percorsi pedonali, vicoli e viuzze e se le costruzioni di serramenti che si aprono sull'area pubblica (in particolare gelosie) è nell'interesse della salvaguardia dei valori architettonici e ambientali.

Art. 8

Altezze

1. <u>Altezza degli edifici</u>

Le prescrizioni di zona specificano le altezze massime ammesse e ev. quelle minime richieste (vedasi Cap. B - "Tabella dei parametri edificatori di zona" art. 31).

Sono concessi dei supplementi d'altezza per pendenze del terreno oltre il 10%, allorquando il terreno naturale viene modificato in modo irrilevante (ca. +/- 0.50 ml).
Ai fini della concessione del supplemento fa stato la pendenza media del terreno, ottenuta dividendo il dislivello fra il limite superiore e quello inferiore dell'area effettivamente occupata dall'edificio per la distanza che separa questi due limiti (proiezione orizzontale).
Vale:

per pendenze ≥ 10% un supplemento di ml 0.50,
per pendenze ≥ 15% un supplemento di ml 1.00,
per pendenze ≥ 20% un supplemento di ml 1.50,
per pendenze ≥ 30% un supplemento di ml 2.00.

2. <u>Corpi tecnici sul tetto</u>

Corpi tecnici emergenti, quali locali macchine, ascensori, torri di raffreddamento per l'aria condizionata, comignoli, ecc. non possono superare rispetto alla quota del pavimento dell'ultimo piano abitabile:
- ml 5.00 per costruzioni residenziali o miste e
- ml 7.50 per costruzioni alberghiere, cliniche e case di cura.

La superficie dei corpi tecnici deve essere contenuta e raggruppata entro un massimo del 10% della superficie del piano tipo.

3. <u>Pannelli solari</u>

Sui tetti piani la loro sporgenza non può oltrepassare l'altezza dello stabile di ml 1.50. Su tetti inclinati vanno di regola integrati nelle falde del tetto. Valgono inoltre le prescrizioni dell'art. 17 cpv. 2.

Art. 9

Antenne

1. <u>Antenne televisive</u>

La posa di nuove antenne o altre installazioni di ricezione esterna agli edifici, come pure l'ampliamento e la sostituzione di quelle esistenti deve avvenire in modo da ottenere il miglior rispetto dei valori paesaggistici e architettonici propri al contesto. Per stabili plurifamiliari sono in ogni caso ammesse solo antenne collettive posizionate nel rispetto degli appena citati criteri.

E' esclusa la posa sui tetti e sulle facciate in posizione esposta.

Le antenne esistenti in contrasto con le presenti disposizioni vanno sistemate entro 2 anni dall'entrata in vigore della presente norma.

Capoverso non approvato dal CdS il 10.12.2015 (con riformulazione decretata d'ufficio ripresa qui sotto)

2. Antenne di telefonia mobile

~~Per case di cura, edifici alberghieri e scolastici, in ragione alla protezione delle specifiche qualità insediative intrinseche a tali sensibili destinazioni d'uso (benessere, salute e/o valore turistico immateriale), vengono definite le seguenti aree:~~

- ~~area d'esclusione: entro un raggio di ml 100 dai citati edifici, non è ammessa la posa di tali antenne;~~
- ~~area oggetto di ponderazione: entro un raggio fra 100 e 200 ml, tenuto conto delle specifiche condizioni locali, va operata una ponderazione degli interessi in relazione all'intensità delle immissioni presumibili.~~

Capoverso oggetto di ricorso del 26.1.2015 da parte del Comune al TCA

Le antenne di telefonia mobile percepibili visivamente sono ammissibili con le seguenti priorità:

I. priorità: aree esterne ad un raggio di 200 ml da case di cura e edifici alberghieri e scolastici, in ragione alla protezione delle specifiche qualità insediative intrinseche a tali sensibili destinazioni d'uso;

II. priorità: aree ubicate entro un raggio fra 200 e 100 ml dai citati edifici;

III. priorità: aree ubicate entro un raggio di 100 ml dai citati edifici.

I gestori delle antenne per la telefonia mobile percepibili visivamente devono di volta in volta dimostrare che non sono disponibili ubicazioni nelle zone con priorità più alta.

B) Spazi esterni

Art. 10

Aree verdi

Le prescrizioni di zona stabiliscono le aree minime da arredare a verde. Sono computabili solo superfici di carattere unitario, esclusi quindi scorpori di terreno. Gli elementi grigliati a verde entrano nella misura del 50% nel computo delle aree verdi.

Art. 11

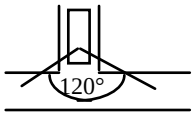
Terrapieni, muri di contenimento, scarpate, muri di cinta

1. Mediante i lavori di sistemazione esterna non possono essere alterate le caratteristiche morfologiche naturali del terreno; in tal senso non possono, in alcun caso, essere realizzati terrapieni di altezza superiore ai ml 1.50 rispetto al profilo del terreno originario e questo solo nella misura in cui é indispensabile per il ripristino di altimetrie coordinate con i fondi contigui.

2. I muri di contenimento (di sostegno o di controriva), dove la situazione altimetrica del terreno lo richiedesse, possono avere un'altezza massima di ml 3.00 dal terreno sistemato; suddetti muri possono sorgere a confine fino ad un'altezza massima di ml 2.50; oltre questo livello devono rispettare le distanze da confine similmente agli edifici. Suddetti muri vanno eseguiti in calcestruzzo a vista o in pietra naturale.
Oltre questa altezza la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche, inferriate o siepi a verde fino a un massimo di 1.00 ml. supplementare.
La pendenza del terreno sistemato fra due muri di contenimento deve essere ≤ 20%.

3. I muri di cinta potranno avere un'altezza massima di ml 1.00; oltre quest'altezza la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche, inferriate o siepi per un'altezza massima di ml 2.00 (compreso il muro di cinta).
Il Municipio può, con l'accordo dei confinanti, concedere deroghe fino ad un'altezza dei muri di ml 2.00.
Nel caso in cui detti muri a confine con le strade superano l'altezza di ml 1.00, gli stessi devono rientrare sulla verticale con una pendenza regolare del 15% rispetto al piede posto al livello strada. Il Municipio può concedere o imporre eccezioni motivate, segnatamente nel caso in cui vada assicurato un arredo unitario lungo i fronti stradali.
Opere di cinta in prossimità dell'area pubblica non possono superare l'altezza di ml 1.10; opere non conformi vanno sistemate al più tardi in occasione del prossimo intervento edificatorio sul relativo fondo.

4. In prossimità di accessi veicolari, i summenzionati manufatti e le siepi devono permettere una corretta visibilità verso e dalla strada e non possono pertanto superare a confine l'altezza di 80 cm; per altezze superiori gli stessi vanno arretrati nel rispetto di un angolo di visuale dal posto di guida atto ad assicurare la necessaria sicurezza (si fa riferimento allo schizzo a lato).



posto di guida:
a 2ml dall'incrocio, misurato sulla mezzaria

5. Nella formazione di scarpate e di muri di sostegno o di cinta non è ammesso l'uso di elementi prefabbricati in legno, cassonetti in calcestruzzo tipo verduro o simili. Eccezioni giustificate per motivi funzionali e in assenza di conflitti di tipo estetico, possono essere concesse caso per caso dal Municipio.
Per i materiali di costruzione dei muri vale l'art. 5 cpv. 1.
Non è inoltre ammessa la formazione di muri o scarpate con blocchi di cava tipo scogliera.
E' vietata l'applicazione di teli plastici e simili a manufatti di cinta; quelli esistenti vanno rimossi entro 1 anno dall'approvazione della presente prescrizione.

6. Nel caso di pendenze del terreno superiori al 35% e per giustificati motivi tecnici e architettonici, il Municipio può concedere deroghe alle altezze dei muri di sostegno e delle scarpate verso fondi pubblici o strade se non si oppongono motivi d'interesse pubblico.

7. Tutte le prescrizioni summenzionate non si applicano per le zone di nucleo, in cui il Municipio decide caso per caso.

Art. 12

Piccoli impianti di trasporto

1. Sono considerati piccoli impianti di trasporto ascensori, piccole funicolari, montacarichi e impianti simili al servizio di uno o più edifici abitativi con la funzione di trasporto di persone e merci.

2. Queste infrastrutture vanno inserite nel territorio in modo armonioso e rispettoso della vista e dell'ambiente circostante. Il Municipio giudica caso per caso e si riserva la facoltà di richiedere tutto quanto necessario per una miglior valutazione del progetto (fotomontaggio, modellino, ecc.).

C) Misure promozionali

Art. 13

Piani di lottizzazione

1. In caso di lottizzazione di un fondo con tre o più parcelle o per una superficie superiore a 2'500 mq ca., quale premessa per una domanda di costruzione, deve essere approvato dal Municipio un piano urbanistico che preveda:
   a) la conformazione delle parcelle , la loro dimensione e le superfici;
   b) l'indicazione delle strade di lottizzazione, eventualmente quali proprietà coattive o parcelle a sé; la larghezza minima del campo stradale è regolata dall'art. 39;
   b) le linee di arretramento delle costruzioni verso le strade di lottizzazione e un piano indicativo degli insediamenti (planovolumetrico con l'indicazione dei servizi collettivi necessari e/o richiesti);
   c) una sufficiente piazza di giro se la strada é a fondo cieco e commisurati spazi per veicoli adibiti alle forniture e ai servizi comuni;
   d) la prevista rete di fognatura ed il punto d'immissione in quella comunale;
   e) la rete di distribuzione dell'acqua potabile;
   f) la rete elettrica e la posizione degli elementi illuminanti.

   Questo piano urbanistico diventa vincolante al momento dell'inizio dei lavori di edificazione del sedime lottizzato.

2. Una copia dei piani di lottizzazione deve essere trasmessa al Municipio per certificazione d'appartenenza alla zona edificabile prima dell'iscrizione a Registro Fondiario.

3. Il Municipio, in occasione della procedura di lottizzazione, segnala ai proprietari interessati il contenuto delle presenti prescrizioni pianificatorie; esso non si assumerà oneri conseguenti ad un'eventuale necessità di rilottizzazione conseguente al rispetto delle stesse.

Art. 14

Piano di quartiere

PQ

1. Principi

   Le aree oggetto di Piano di quartiere obbligatorio (PQ) sono delimitate con uno specifico tratteggio nel Piano delle zone.

   Il piano di quartiere è un progetto unitario per l'utilizzazione edilizia di singoli comparti della zona edificabile del Comune con lo scopo di promuovere insediamenti architettonicamente armoniosi e compatti.

   Il piano di quartiere deve ottemperare i seguenti requisiti:

   a) promozione degli obiettivi generali del PR;
   b) contesto territoriale: il quartiere deve formare un'unità territoriale chiaramente riconoscibile e con identità propria; esso deve proporre un'immagine che metta in evidenza un valore aggiunto al comparto urbano in cui si inserisce, con la finalità di essere attrattivo per il futuro fruitore; è richiesta una lettura del paesaggio che deve avvenire su più scale e va illustrata nei documenti che costituiscono il PQ;
   c) inserimento delle costruzioni: i volumi costruiti e gli spazi liberi devono formare un insieme urbanistico unitario e armonioso, tenendo in particolare considerazione le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del comparto e delle zone circostanti. La composizione dell'edificazione deve essere nel suo insieme qualificata dal profilo planimetrico e volumetrico, delle forme e dei materiali. In questo contesto il progetto deve rivolgere la dovuta attenzione alla conformazione finale del terreno e delle aree marginali tenendo conto delle specificità

delle proprietà confinanti.
La massa edificata, vista anche dal basso e a distanza, deve essere articolata nella forma e anche rispetto a spazi liberi arredati in modo che da una parte salvaguardi la trasparenza della collina (lasciar affiorare fra volumi il vuoto e sullo sfondo il terreno) e dall'altro concorra a mantenere il carattere d'uso estensivo della stessa, evitando dissonanze;

d) principi di arredo: le superfici non edificate come pure i tetti vanno arredati a verde o in duro secondo un progetto unitario parte integrante del PQ. Un concetto unitario deve inoltre essere alla base del disegno degli spazi liberi per quanto riguarda la loro concatenazione, la loro integrazione con i volumi edificati, il loro ruolo qualificante la vita comunitaria degli abitanti e le loro possibili funzioni (aree di sosta, d'incontro, di gioco, aree verdi e a parco);
e) costruzioni accessorie: non sono ammesse; ove necessarie sono equiparate alle costruzioni principali;
f) servizi di quartiere: organizzazione razionale di posti di raccolta per i rifiuti, accessi ai trasporti pubblici, ecc.;
g) accessibilità: disposizione razionale e concentrata degli accessi veicolari, dei posteggi e delle piazze di carico e scarico per i servizi, minimizzazione delle superfici veicolari esterne, separazione dei percorsi pedonali – ciclabili da quelli veicolari;
h) percorsi pedonali: il loro tracciato va precisato tramite il Piano di quartiere; vale il principio di assicurare la debita continuità e sicurezza della percorrenza, sia all'interno della zona speciale, sia nei collegamenti esterni, in particolare fino alle fermate dei mezzi pubblici di trasporto;
i) immissioni foniche: minimizzazione delle stesse all'interno e verso l'esterno del complesso:
j) approvvigionamento energetico: nella costruzione o riattazione degli edifici va rispettato uno standard energetico elevato (come lo standard Minergie o le classi B o superiori del CECE); va favorita in particolare la posa di impianti che sfruttano fonti di energia rinnovabile;
k) garanzie realizzative: presentazione di adeguate garanzie per una realizzazione completa e continuativa dell'intera edificazione, precisando per quanto necessario le tappe di attuazione;
l) illuminazione pubblica: prevedere un piano di illuminazione efficiente ed ecologico, conforme alle direttive cantonali contenute nelle linee guida per la prevenzione dell'inquinamento luminoso.

2. Rappresentazione del Piano di quartiere
Nella relazione tecnica vanno illustrate le scelte progettuali in applicazione dei requisiti suesposti. Nei piani di progetto vanno illustrati i contenuti urbanistici, architettonici e funzionali, segnatamente almeno: le volumetrie degli edifici, le superfici ad uso collettivo e relative funzioni, le superfici verdi, i percorsi pedonali e viari interni e i loro raccordi con il sistema viario comunale, le piazze, i parchi gioco e i parcheggi.

E' obbligatorio l'allestimento di un modellino plastico in scala adeguata al contesto. Vanno pure allestiti dei fotomontaggi del progetto di quartiere nel contesto territoriale allargato alle aree di contorno in modo da garantire la lettura delle parti più significative per evidenziare le relazioni spaziali e funzionali del progetto. Le modalità di illustrazione dovranno essere concordate anticipatamente con il Comune sentito il preavviso degli organi competenti del Cantone.

3. Requisiti e facilitazioni edificatorie

I progetti devono ossequiare cumulativamente i principi dei cpv. 1 e 2.

Si applica inoltre quanto segue:

- valgono i parametri edificatori generali e quelli particolari indicati per le specifiche zone di PR;
- supplementi d'altezza fino a 2.00 ml sono autorizzati (ZAC escluse) ove i bonus di sfruttamento concessi non possono essere convenientemente sfruttati o per migliorare il risultato urbanistico d'assieme, ciò su una superficie inferiore al 50% di quella del piano tipo;
- le distanze fra edifici all'interno del comparto del piano di quartiere possono essere definite liberamente per valorizzare gli aspetti formali del progetto unitario;
- in caso di più fondi è ammesso il computo comune dei parametri edificatori, come pure del numero dei posteggi; i relativi vincoli vanno iscritti nel Registro degli indici.

4. Modalità

Il Municipio, prima dell'esame o evasione della domanda, può richiedere tutti quei documenti necessari ad una miglior lettura e comprensione del progetto (piani supplementari, diagrammi delle ombre, fotografie, ecc.). L'istante è invitato ad una verifica preliminare dell'impianto urbanistico con il Municipio prima di procedere con la progettazione di dettaglio degli edifici.

La licenza vincola la realizzazione degli edifici secondo le premesse urbanistiche e formali del progetto approvato, ciò nel rispetto delle tappe di attuazione predisposte. Il successivo adeguamento del programma di realizzazione a tappe può essere autorizzato in forma di variante alla licenza edilizia, solo a condizione che sia assicurata la debita coerenza urbanistica ed il rispetto delle altre prescrizioni di PR.

Art. 15

Promozione della residenza primaria

1. Localizzazione e tipo dei vincoli

Nelle zone NT, RI, RSI, RE e RUE almeno il 50% della SUL complessiva di nuove costruzioni abitative, di modifiche di destinazione da attività commerciale ad uso residenziale o di ampliamenti che comportano insediamenti di nuove unità d'abitazione deve essere destinata alla residenza primaria.

Il computo della SUL primaria minima delle costruzioni soggette a tale vincolo può essere effettuato in comune su più fondi vicini confinanti; il relativo travaso di sfruttamento va iscritto nel Registro indici.

2. Definizione di residenza primaria

Un'abitazione è considerata residenza primaria quando un componente l'economia domestica utente (persona singola, coniuge o convivente, esclusi i figli agli studi), ha il proprio domicilio nel Comune.

3. Applicabilità
La norma al cpv. 1 si applica alle nuove costruzioni, nonché alle ricostruzioni, e agli ampliamenti con formazione di nuove unità abitative (locali principali con i relativi servizi). Le residenze secondarie esistenti possono essere conservate tali, quando non siano effettuate le predette operazioni.
Non sottostanno a questa norma quelle abitazioni aventi una superficie utile lorda inferiore a 40 mq, purché situate in costruzioni di tipo mono- o bifamiliare.

4. Deroghe
Il Municipio può accordare delle deroghe al cpv. 1 se:
a) il proprietario ha acquisito l'abitazione per via ereditaria;
b) il proprietario è attinente del Comune o vi ha vissuto ed è intenzionato a ritornare per risiedervi durevolmente;
c) il proprietario è stato domiciliato nel Comune durante almeno 10 anni;
d) il cambiamento della destinazione primaria è dovuto ad un trasferimento di domicilio per motivi di lavoro o familiari;
e) la conservazione delle residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo o in casi particolarmente gravosi e comprovati.

Nei casi di cui ai pti b), c) e d) la vendita o l'affitto è possibile se il proprietario dimostra di aver offerto l'oggetto come residenza primaria a prezzo di mercato, sulla base di una perizia che documenti il suo valore venale.

5. Registro delle residenze e controllo
Il Municipio è incaricato dell'allestimento di un registro delle residenze come pure del controllo del rispetto delle presenti norme.

6. Sanzioni
Nei casi di mancato rispetto della presente normativa, il Municipio, riservato l'art. 46 LE, intima immediatamente al proprietario dello stabile il ripristino della situazione di diritto e alla scadenza di 30 giorni dall'intimazione, se non verrà nel frattempo ristabilito l'uso quale residenza primaria, ne revoca l'abitabilità.

D) Aspetti particolari

Art. 16

Protezione dalle immissioni foniche

Nelle zone edificabili e per edifici esposti ai rumori devono essere osservate prescrizioni imposte dal diritto federale, in particolare le disposizioni dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15.12.86.
In particolare:

1. I gradi di sensibilità al rumore in base all'art. 43 OIF sono assegnati tramite le prescrizioni di zona.

2. Nelle zone con eccessive immissioni foniche si applicano i disposti di cui all'art. 31 OIF e in particolare le seguenti disposizioni:
a) La costruzione o la modifica sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore è autorizzata unicamente se i valori limite di immissione possono essere rispettati tramite misure costruttive o di sistemazione, oppure se la collocazione dei locali sensibili al rumore avviene sul lato opposto rispetto al rumore.

b) Nella domanda di costruzione il committente deve indicare:
- il carico fonico esterno,
- la destinazione dei locali
- i materiali usati per le facciate e per le pareti di separazione dei locali sensibili al rumore,
- il calcolo di verifica del rispetto delle esigenze minime secondo la Norma SIA 181 in materia d'isolamento acustico.

3. Discoteche e sale giochi non sono di regola ammesse, salvo nell'ambito delle esigenze della clientela propria in alloggio presso un esercizio alberghiero e se non si producono immissioni in contrasto con il grado di sensibilità attribuito alla zona.

Art. 17

Energia

1. Per i nuovi edifici o per gli edifici ristrutturati con elevati standard di efficienza energetica sono ammesse deroghe al computo delle distanze, delle altezze e delle superfici edificabili nel rispetto degli artt. 40a e 40b della LE e dell'art. 40 cpv. 3 e 4 del rispettivo Regolamento.

2. La posa di pannelli o collettori solari per la produzione energetica è ammessa sulla superficie del tetto a condizione che l'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica concorrano ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile, in particolare:
   a) i pannelli o collettori possono essere posati sui tetti degli edifici, siano essi principali o annessi. In casi motivati possono venire integrati nelle facciate oppure, limitatamente al territorio attribuito alla zona edificabile, al suolo, se inseriti in modo ordinato e armonioso nel paesaggio;
   b) i collettori devono essere integrati nella falda; i pannelli, se di spessore ridotto, possono poggiare direttamente sopra la copertura del tetto. In questi casi devono presentare la stessa pendenza della falda, senza strutture di appoggio visibili e senza fuoriuscire dalle linee architettoniche del tetto (colmo, cantonali ecc.);
   c) i pannelli o i collettori nel loro insieme devono formare una superficie regolare, generalmente rettangolare. Sullo stesso tetto non è inoltre ammesso scorporarli in più gruppi slegati;
   d) nel nucleo i pannelli o collettori devono avere nel loro insieme una dimensione adeguata rispetto alla superficie complessiva della falda interessata (la copertura originaria deve essere preponderante);
   e) all'esterno devono essere visibili solo i pannelli o i collettori, mentre che tutte le tubazioni e le condotte devono essere posate all'interno dell'edificio; è richiesta l'adozione del tipo di pannello o collettore che meglio si adatta al colore del tetto legato a sua volta ai materiali (piode, tegole o altro).

Art. 17a

Zona di protezione delle acque superficiali

Al fine di garantire la protezione contro le piene e il mantenimento delle funzioni naturali delle acque tutte le costruzioni (edifici, impianti, muri di cinta e di sostegno), compatibilmente con la destinazioni di zona, così come le modifiche dello stato del terreno devono rispettare la zona di protezione delle acque superficiali stabilita dal Piano delle zone.
Fanno stato in merito le prescrizioni degli art. 41a ss. OPAc inerenti allo spazio riservato alle acque.
Di principio non sono ammesse deroghe. Eccezioni possono essere concesse di volta in volta dal Dipartimento del Territorio.

I I I. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A) Paesaggio

Art. 18

Edifici e impianti fuori zona edificabile

1. *NUOVE EDIFICAZIONI E NUOVI IMPIANTI*

Con l'entrata in vigore del Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti (PUC-PEIP), le aree del territorio comunale che rientrano nei perimetri da esso delimitati soggiacciono alle disposizioni contenute nell'art. 22 delle relative norme di attuazione.

Nuove edificazioni o impianti possono essere realizzati solo in conformità agli art. 22 cpv. 2 e 24 LPT ed alla legislazione cantonale d'applicazione, ciò ove l'intervento previsto non richieda la creazione di una zona edificabile specifica ai sensi della LPT.

2. *EDIFICI ESISTENTI*

2.1. Obiettivi

Gli interventi nel territorio comunale fuori delle zone edificabili definito dalla scheda 8.5 del PD "Paesaggio con edifici e impianti degni di protezione" devono mirare alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale.
Gli interventi attuabili dipendono dalla categoria cui è stato assegnato ciascun edificio e, per gli edifici meritevoli di conservazione, 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 attribuiti rispettivamente alla categoria meritevole 1a e trasformato 3 non sanciscono il diritto a poter realizzare e mettere in atto gli interventi ammessi ai sensi dei seguenti articoli normativi che eccedono quelli conformi all'applicazione delle norme di diritto federale.

2.2. Categorie d'edifici e possibilità edificatorie

Gli edifici fuori zona edificabile sul territorio comunale sono assegnati in base al relativo Piano d'Inventario alle seguenti categorie:

1 Edifici meritevoli di conservazione
- 1a edifici rustici meritevoli di conservazione finora prevalentemente utilizzati a scopo agricolo per i quali è potenzialmente ammessa la trasformazione (cambiamento di destinazione) se appartengono ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda di coordinamento 8.5 del Piano direttore cantonale
- 1c oggetto culturale
- 1d rustico agricolo

2 Edifici diroccati non ricostruibili
3 Edifici rustici già trasformati
4 Altri edifici rilevati

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 e che gli stessi appartengono ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda di coordinamento 8.5 del Piano direttore cantonale.

2.3. 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 esclusa. Le abitazioni primarie esistenti possono essere mantenute. In caso di cambiamento di destinazione a residenza secondaria successivamente dovranno sottostare alle disposizioni del presente capoverso.

I. ***Categoria 1 - Edifici meritevoli di conservazione***

a) PRINCIPI D'INTERVENTO

Gli interventi di trasformazione, riattamento e manutenzione di questi edifici devono rispettare le caratteristiche dell'edilizia rurale tradizionale e la tipologia originaria dell'edificio,
in particolare
- gli elementi costruttivi o i tratti architettonici fondamentali delle facciate,
- la volumetria e la forma del tetto dei singoli corpi di fabbrica,
- le caratteristiche agro-forestali delle aree di contorno.

E' richiesto l'allontanamento di parti sovrapposte o aggiunte nel tempo che sono estranee alla tipologia originaria e non sono integrate adeguatamente nell'aspetto formale e architettonico del contesto edificato.

La trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare ampliamenti o aggiunte, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 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 di coordinamento 8.5 del piano direttore cantonale.

La sistemazione e la costante cura delle aree di contorno dell'edificio, conformemente a quanto specificato nel presente articolo, sono parte integrante dell'autorizzazione ad usufruire di suddetti edifici meritevoli di conservazione quali residenze secondarie.

Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

b) FACCIATE

Materiali:
i muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma e struttura originaria.

Finestre e prese luce in facciata:
di regola quelle originali vanno mantenute. Nuove aperture o modifiche, che dovranno avere dimensioni tradizionali sono ammesse solo se compatibili con le caratteristiche formali dell'edificio e delle sue facciate originarie oppure quando non sia assicurato il minimo indispensabile di ventilazione e d'illuminazione per la destinazione dell'edificio.
I serramenti esterni e la ante, da posare entro lo spessore di muro, devono essere in legno e di colore bruno scuro. Sono escluse le tapparelle e gli avvolgibili.

c) TETTO

Interventi sul tetto devono rispettare l'orientamento del colmo, la pendenza delle falde, la loro sporgenza e le quote originali.
Di regola tetti in piode vanno mantenuti o ripristinati; sono ammesse le "piode 2000", altrimenti la tegola di cemento.
La posa di lucernari e/o abbaini di qualsiasi genere è esclusa.
La posa di pannelli solari è ammessa purché non alteri l'immagine dell'edificio o del nucleo a cui appartiene. Essi dovranno avere superficie limitata e essere posati in posizione visivamente meno percettibile.
La posa esterna di antenne semplici o paraboliche sui singoli edifici non è ammessa. Strutture tecniche di questa natura sono ammesse se separate dalle costruzioni e in posizione visivamente poco percettibile.
Pannelli e antenne già istallati sugli edifici (in facciata o sul tetto) sono da risistemare nel rispetto di questa prescrizione al momento della loro sostituzione.

II. ***Categoria 2 - Edifici diroccati non ricostruibili***

Non è ammessa la ricostruzione di questi edifici.
Diroccati o ruderi pericolanti vanno sistemati dai proprietari in modo che non rappresentino pericolo alcuno per persone, animali e cose.

III. ***Categoria 3 - Edifici rustici già trasformati***

a) Sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche né dell'aspetto eterno né della destinazione) e di recupero di parti originali (ripristino delle caratteristiche dell'edilizia rurale tradizionale e relativa possibilità di fruizione dell'edificio) nello spirito e secondo le regole edificatorie del cpv. I..
Ove ciò non avviene è ammessa unicamente la manutenzione ordinaria dello stabile.
Sono ammessi interventi più complessi solo se finalizzati all'effettivo recupero dell'edificio originario.

b) Le parti esterne dello stabile o ampliamenti non conformi alla tipologia originaria, vanno sistemate o eliminate di conseguenza in occasione di un qualsiasi intervento edificatorio.

IV. ***Categoria 4 - Altri edifici***

Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett.a) e art. 24 LPT ed alla legislazione cantonale d'applicazione.

2.4. Sistemazione esterna

Gli interventi di sistemazione esterna devono essere improntati al recupero, al mantenimento o alla valorizzazione degli elementi di pregio ambientale presenti; in particolare sono da salvaguardare terrazzamenti, muri a secco in pietra e altri manufatti tradizionali (recinzioni, fontane, panche, ecc.) che definiscono e valorizzano il contesto.
Nuove recinzioni delle proprietà non sono ammesse, se non limitatamente alla tutela degli orti.
Le cinte esistenti non conformi a queste prescrizioni vanno eliminate al momento di manutenzioni straordinarie o in caso di necessità di sostituzione.
La vegetazione deve limitarsi alle piante ornamentali di speci locali.

2.5. Manutenzione esterna

I proprietari devono mantenere le superfici di contorno degli edifici a prato evitando al bosco di invaderli; è richiesto almeno uno sfalcio annuale.
I manufatti esistenti come percorsi, scalinate, acciottolati e muretti di sostegno devono beneficiare di un'adeguata manutenzione. Inoltre la sistemazione del terreno circostante non deve modificare percorsi storici esistenti.
Non sono ammessi interventi di modifica della struttura e dell'andamento naturale del terreno, ma solo la sistemazione contenuta dello stato naturale del fondo.
Alfine di tutelare l'integrità del paesaggio e della natura il Municipio provvede ai necessari interventi di manutenzione sostitutiva a carico dei proprietari nel caso che i fondi non vengono mantenuti adeguatamente.

2.6. Urbanizzazione

La trasformazione non deve esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 cpv.3 OPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non da nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.
L'allacciamento interno dello stabile ad una fonte d'acqua è vincolata al rispetto delle prescrizioni federali e cantonali sullo smaltimento delle acque luride (fossa, depuratore biologico, ecc.). In particolare è necessario:

- definire il sistema di smaltimento (individuale o collettivo) delle acque residuali e valutare il rischio idrogeologico
- scegliere il sistema di approvvigionamento di acqua potabile (l'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda l'approvvigionamento).

2.7. Requisiti per la domanda di costruzione

Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della Legge Edilizia.
La documentazione per la domanda di costruzione va inoltre corredata:

- dal rilievo fotografico completo dell'edificio e del sito documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione
- dai 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) dall'edificio esistente.

Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria e i materiali che si intendono utilizzare.
Qualora ci fossero elementi di pregio (monumenti storici particolari quali affreschi, graffiti, portali, ...) è d'obbligo la segnalazione al momento dell'inoltro della domanda di costruzione, al fine di salvaguardarne il mantenimento.

Art. 19

Zona forestale

1. La zona forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale vigente, e in particolare alla Legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991 (Lfo), alla Legge cantonale sulle foreste del 21 aprile 1998 (LCFo) e relative Ordinanze d'applicazione.

2. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo, fatta eccezione per il margine della foresta a contatto con le zone edificabili, dove fanno stato i rilievi del limite dell'area boschiva (ris. n. 2298 del 20 maggio 1998), che ha valore vincolante ai sensi dell'art. 10 cpv. 2 LFo.

3. In caso di dissodamento la superficie dissodata viene attribuita tramite regolare procedura pianificatoria alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato promosso.

4. Se in seguito ad accertamento l'autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la zona edificabile a contatto con il bosco si estende o si riduce in conformità dell'accertamento, salvo diverse disposizioni dell'autorità di pianificazione (art. 4 LCFo).

Art. 20

Zona agricola

1. La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità e nell'interesse generale devono essere riservati all'utilizzazione agricola.

2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
Le eccezioni in conformità all'art. 24 della Legge Federale sulla Pianificazione del Territorio (LPT) e al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.

3 L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

4. I proprietari sono tenuti ad assicurare le qualità agricole dei propri fondi grazie ad un'adeguata gestione e manutenzione ricorrente degli stessi (coltivazione, falciatura, pulizia, ecc.); essi devono inoltre evitare l'inselvatichimento e l'imboschimento delle zone agricole delimitate dal PR.
Il Comune interviene a titolo sostitutivo in caso d'inadempienza dei proprietari accollando loro gli oneri che ne conseguono.

5. Il grado di sensibilità al rumore per la zona è il III.

Art. 21

Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile

1. Il comprensorio di protezione delle captazioni di acqua potabile stabilito dal piano approvato dal Consiglio di Stato é suddiviso nelle seguenti 3 zone rappresentate sul piano del paesaggio:
   - zona di captazione (zona S1)
   - zona di protezione adiacente (zona S2)
   - zona di protezione distante (zona S3)

2. Le misure di protezione relative sono definite dalle dalla Legge federale sulla protezione delle acque (LPAc), dall'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc) e dalle istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee (UFAM 2004).

Art. 22

Zone di pericolo

1. In generale

1.1 *Zone di pericolo*
Le zone esposte a pericoli naturali sono riportate indicativamente nel Piano del paesaggio e con il dettaglio dei gradi, ove disponibili, nel Piano delle zone, secondo i Piani delle zone di pericolo approvati dal Consiglio di Stato in data 11 marzo 2014.

1.2. *Lavori di manutenzione*
In tutte le zone di pericolo sono ammessi gli ordinari lavori di manutenzione.

2. Zone esposte a pericoli alluvionali (alluvionamento e trasporto solido dei corsi d'acqua) e a pericoli geologici (caduta sassi e scivolamento superficiale)

2.1 *Zona esposta a pericolo elevato*
Di principio è vietata qualsiasi costruzione.
Trasformazioni, compresi cambiamenti di destinazione, e rinnovazioni di edifici esistenti possono essere autorizzate nella misura in cui non si verifichi alcun aumento del numero di persone esposte a pericolo e vengano nel contempo realizzati adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre la vulnerabilità della costruzione (ad esempio rinforzo delle pareti esterne, posa di serramenti stagni).

2.2 *Zona esposta a pericolo medio*
Trasformazioni, compresi cambiamenti di destinazione, e rinnovazioni di edifici esistenti possono essere autorizzate nella misura in cui non si verifichi una concentrazione importante di persone e vengano nel contempo realizzati adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre la vulnerabilità della costruzione (ad esempio rialzamento o protezione delle entrate, delle aperture e degli accessi, rinforzo delle pareti esterne).
Sono in generale consentite nuove costruzioni e ricostruzioni, a condizione che vengano realizzate adeguate misure di protezione (ad esempio costruzione di muri di deviazione), se del caso combinate con accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre la vulnerabilità della costruzione.
Non è ammessa la costruzione di oggetti sensibili (ad es. scuole).

2.3 *Zona esposta a pericolo basso o residuo*
Sono in generale consentite nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, compresi cambiamenti di destinazione, e rinnovazioni. Ogni intervento deve essere accompagnato da adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre la vulnerabilità della costruzione (ad esempio rialzamento o protezione delle entrate, delle aperture e degli accessi, rinforzo delle pareti esterne).

2.4 *Zona esposta a pericolo indicativo*
Ogni intervento edilizio è vincolato al preavviso della competente Autorità cantonale, la quale può all'occorrenza chiedere la presentazione di una perizia tecnica atta a definire in dettaglio l'entità del pericolo e a indicare le eventuali misure di protezione necessarie.

Art. 23

Zone di protezione del paesaggio

ZPP

1. Le zone di protezione del paesaggio comprendono aree di particolare valore paesaggistico. Ogni intervento deve dunque essere subordinato al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia presenti nel territorio protetto.

2. Le zone di protezione del paesaggio comprendono aree di particolare valore paesaggistico.
Si tratta di:
ZPP 1 la zona di protezione di Trigumo
ZPP 2 la zona di protezione di Cortaccio
ZPP 3 la zona di protezione di San Bernardo
Ogni intervento deve dunque essere subordinato al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia presenti nel territorio protetto.

3. In particolare sono vietate:
- l'eliminazione di elementi naturali o socioculturali caratteristici (siepi naturali, corsi d'acqua, muri a secco, ecc),
- significative modifiche della morfologia del terreno,
- la costruzione di nuovi elettrodotti.

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

Art. 24

Elementi naturali protetti

EN

1. Sono considerati elementi naturali protetti (EN) i seguenti beni e/o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico indicati nel Piano del paesaggio:
EN 1 i corsi d'acqua, le acque stagnanti e le loro rive naturali e la loro vegetazione ripuale
EN 2 i muri a secco
EN 3 le stazioni di specie rare
EN 4 i gruppi di alberi
EN 5 gli alberi singoli
EN 6 i frutteti
inoltre le aree agricole definite “aperte da recuperare”

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

3. Il Municipio sorveglia la condizione degli elementi naturali protetti e provvede ad organizzare eventuali interventi sostitutivi di gestione qualora i proprietari non provvedessero in modo confacente alla loro manutenzione. Il Cantone assume gli oneri per la protezione e manutenzione di questi biotopi ai sensi dell'art. 18d) LPN.

4. Il Municipio, d’intesa con l’Autorità Cantonale competente, può concedere delle deroghe al cpv. 2 prescrivendo adeguate misure compensative.
Le deroghe sono in particolare autorizzate quando la presenza in zona edificabile di elementi naturali protetti rende eccessivamente onerosa o impossibile l'edificazione del fondo.

~~**Art. 25**~~

~~**Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone**~~

Articolo stralciato a seguito entrata in vigore Lst.

Art. 26

Protezione del verde

Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi di un certo pregio che concorrono a formare la bellezza e la caratteristica del paesaggio; gli stessi sono segnalati dal Piano del paesaggio.

Il loro taglio é soggetto ad autorizzazione comunale.

Art. 27

Punti panoramici

1. Al fine di valorizzare o mantenere punti panoramici segnalati dal piano del paesaggio, il Municipio può imporre l'ubicazione e la dimensione di un edificio, nonché la conformazione della sistemazione esterna (alberature, siepi, ecc.), come pure può concedere deroghe per la formazione di corpi tecnici e accessi.
   Di regola ogni intervento edilizio non potrà superare un piano inclinato ideale con angolo del 20% partendo dalla quota indicata al cpv. 2 maggiorata di ml 1.40, avente origine sul filo della strada o scarpata pubbliche sui quali è fissato il punto panoramico.
   Ove l'edificabilità di un fondo sottostante non fosse sostanzialmente intaccata, il Municipio può richiedere di conseguenza un adattamento dell'impianto planovolumetrico delle nuove edificazioni.
   In casi di rigore, se questi requisiti non possono essere soddisfatti, il Municipio può concedere puntualmente delle deroghe, in modo da salvaguardare al meglio il rispettivo punto di vista senza incidere in modo sproporzionato sui potenziali edificatori del fondo.

2. I seguenti luoghi sono dichiarati punto panoramico:
   1 - belvedere Clinica S. Croce part. no 250 (quota 419.70 msm.)
   2 - belvedere in Via Patocchi, di fronte al Condominio Cà del Sol, a confine con i particellari no. 638 e 626 (quota 464.43 msm.)
   3 - marciapiede lungo la Via Santuario, a confine con i part. 1138, 466, 462, 461, 924 e 1252 (quota 386.00 msm.)
   4 - giardino-belvedere part. 538, dietro il posteggio in Piazza di Rocco (quota 549.50 msm.)
   5 - davanti al posteggio in Via Eco, lungo il confine con il part. no. 204 (quota 489.70 msm.)
   6 - belvedere presso la Chiesa di Orselina, sul part. no. 89 (quota 453.65 msm.)
   7 - anfiteatro al parco di Orselina, part. no. 241 (quota 397.00 msm.)
   8 - giardino in Via Consiglio Mezzano, sul part. No. 425 (quota 319.50 msm.)
   9 - belvedere in Via Patocchi, sul part. no. 655 (quota 463.20 msm.)
   10 - belvedere in Via Patocchi, sul part. no. 1095 (quota 469.83 msm.)

Art. 28

Beni culturali

1. Sono considerati beni culturali d'importanza cantonale ai sensi della legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:

   BC1 Complesso del Santuario della Madonna del Sasso (chiesa della Madonna del Sasso, sagrato, convento, strada originaria del Sacro Monte con tabernacoli e cappelle, strada della Via Crucis con le cappelle, fontana delle stigmate di San Francesco, croce cimiteriale nel giardino del convento).

2. I beni culturali d'importanza comunale sono:

   a) segnalati sul piano del paesaggio:
   BC2 Chiesa di San Bernardo, mapp. 101p
   BC3 Oratorio di San Bernardo, mapp. 1019
   BC11 Cappella in vicolo Lorio, mapp. 404
   BC12 Cappella nella scalinata della Salute, mapp. 330
   BC13 Cappella in via Caselle, mapp. 235
   BC14 Cappella Vanoni in via Patocchi, mapp. 1372
   BC15 Cappella Nicora sentiero Cà di Biss, mapp. 7
   BC16 Cappella dal Salt sulla mulattiera per S. Bernardo, mapp. 582
   BC17 Cappella Passal sulla mulattiera per S. Bernardo, mapp. 913
   BC18 Cappella Buetti sulla mulattiera per S. Bernardo, mapp. 913
   BC19 Cappelletta in zona "Tetti di mezzo", mapp. 1172
   BC20 Cappella Sassalto in zona "Cardona", mapp. 912
   BC31 Cascina originale in zona "Tetti di mezzo", mapp. 973
   BC32 Cascinello in zona "Tetti di mezzo", mapp. 849
   BC41 Fontana alle "Grotte", mapp. 112
   BC42 Fontana in zona Tetti di fondo, mapp.903
   BC43 Fontana in zona Tetti di fondo, mapp.882
   BC44 Fontana in zona Tetti di mezzo, mapp.1296
   BC45 Fontana in zona Tetti di mezzo, mapp.883
   BC46 Fontana in zona Buitt, mapp.1148
   BC47 Fontana all'Oratorio di S.Bernardo, mapp.1019
   BC48 Fontana in zona al Noce, mapp.1148
   BC49 Fontana in zona Cortaccio di sotto, mapp.814
   e Mulattiera di S. Bernardo

3. Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità dei citati beni o ostacolarne la vista.
   Restano riservati i disposti della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.

4. Perimetri di rispetto
   A tutela del seguente bene culturale d'interesse cantonale è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali: "area attorno al santuario, al convento e alle due strade del sasso".
   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 nei perimetri di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.

Art. 29

Beni archeologici e zona d'interesse archeologico

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

2. Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC 1997 art. 15, cap. 1). Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC 1997 art. 15, cap. 2).

3. Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC 1997 art. 15 cap. 3).

4. La zona d'interesse archeologico, denominata San Biagio, è protetta dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 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 di interesse archeologico".
L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

Art. 30

Manutenzione dei terreni

1. E' vietato il deposito di materiali di qualsiasi natura su fondi aperti alla vista del pubblico. Il Municipio può autorizzare il deposito a titolo temporaneo nel rispetto degli obiettivi del PR.

2. Per i terreni non edificati inseriti nelle aree previste come edificabili dal piano regolatore, il proprietario dovrà procedere alla relativa manutenzione almeno una volta all'anno.
Per i fondi edificati vale il principio di una regolare manutenzione e gestione degli spazi aperti, in particolare degli elementi di arredo a verde, ciò nel rispetto del decoro e delle specificità del luogo.
In generale il proprietario dovrà provvedere al taglio della vegetazione che sporge sull'area pubblica, alla pulizia dei ruscelli e dei loro alvei su suolo privato. E' permesso solo l'uso di diserbanti autorizzati dal disciplinario federale.

3. In caso di inadempienza il Municipio può intervenire provvedendo alla manutenzione del fondo e addebitando la spesa al proprietario.
In questi casi il Comune può richiedere l'iscrizione dei un'ipoteca legale per assicurare i propri diritti in qualità di creditore.

B) Zone

Art. 31 Tabella dei parametri edificatori di zona

Valgono le seguenti prescrizioni edificatorie, salvo per le zone NV, NT e EAP soggette alle prescrizioni particolari previste dai rispettivi articoli:

Zone		RUE	RE	RSI	RI	ZAC
Altezze*	max. gronda	7.50	7.50	9.50	12.00	art. 35
supplemento	max. al colmo	+2.50	+2.50	+2.00	+2.00	art. 35
	max. per tetti piani	8.00	8.00	10.00	12.50	art. 35
* supplementi per le zone residenziali: vedasi art. 8						
Indice di sfruttamento	I.s.	0.3	0.45	0.7	0.9	art. 35
Indice di edificabilità	I.e.	--	--	--	--	art. 35
Pendenza tetti a falde min-max		30-40%	30-50%	--	--	--
Distanza minima dai confini		3.00	3.00	4.50	6.00	6.00
Distanza minima dalle strade		Valgono le linee d'arretramento indicate negli elaborati grafici di PR e l'art. 6 "Distanze"				
Area verde minima		40%	30%	30%	25%	40%
Piani di quartiere						
	I.s. massimo	0.35	0.55	0.85	1.1	--
	I.s. minimo	0.25	0.4	0.65	0.8	--
	area verde minima	50%	40%	40%	30%	--
Grado di sensibilità ai rumori (GS)		II	II	II	II	II

In tutte le zone residenziali non è ammessa la formazione di aree di deposito all'aperto, salvo cumuli di composto domestico per una superficie massima di ca. 2 mq.

Art. 32

Nucleo vecchio

NV

1. Nei limiti delle aree definite "nucleo vecchio" sono comprese le parti di tessuto urbano che, per la presenza di parti edilizie risalenti al passato e per le caratteristiche ambientali, sono riconoscibili come facenti parte del nucleo abitativo che costituisce l'insediamento originario di Orselina.
La destinazione degli edifici deve essere prevalentemente residenziale; possono essere inseriti contenuti di servizio compatibili con tale destinazione.
Vale il grado di sensibilità II ai rumori.

2. Sono ammessi:

a) Gli interventi di riattamento degli edifici con elementi di valore storico o ambientale a condizione che vengano rispettati il carattere architettonico, la volumetria e le altezze dei singoli corpi di fabbrica.
Dovranno in particolare essere mantenute, ripristinate e valorizzate le caratteristiche delle facciate (aperture, balconi, loggiati).
Deve inoltre essere mantenuta o riproposta la forma originaria del tetto. Per la copertura dovranno essere utilizzati le beole, la lamiera piana (opaca) oppure le tegole di colore rosso. Possono essere integrati quali elementi di copertura dei pannelli o collettori solari, ciò nel rispetto delle prescrizioni qualitative dell'art. 17 cpv. 4.

b) La trasformazione, la demolizione e ricostruzione degli edifici funzionalmente non abitabili o completamente sprovvisti di elementi di valore storico e/o ambientale.
Sulle singole possibilità di trasformazione, di demolizione e ricostruzione, il Municipio deciderà caso per caso.
Le nuove volumetrie dovranno rispettare di regola gli allineamenti originari e le contiguità esistenti lungo le contrade e dovranno completare convenientemente il tessuto urbano.
Elementi costruttivi d'impronta moderna sono giudicati caso per caso; in stabili tradizionali gli stessi possono essere ammessi se necessari per assicurare un'adeguata abitabilità dello stabile e se contribuiscono a valorizzare l'edificio; l'istante è tenuto a richiedere un parere consultivo alla competente autorità cantonale.
L'altezza dovrà essere commisurata a quella degli edifici adiacenti. I tetti esistenti oggetto di modifica o ricostruzione vanno quotati dal geometra ufficiale; nel caso di modifica vanno pure rilevate le quote alla gronda e al colmo dei tetti vicini.
I tetti dovranno essere a falde; la pendenza dovrà adeguarsi a quella dei tetti vicini, ma non essere inferiore al 50%; per la copertura sono ammesse quelle stabilite al cpv. a).

Nella composizione delle facciate si dovrà tenere conto del rapporto di pieni e vuoti che caratterizzano l'espressione architettonica dello spazio circostante; ciò vale anche per la scelta dei materiali da utilizzare nonché dei tinteggi esterni. I relativi campioni di materiali di finitura delle facciate, colorati e non, devono essere sottoposti tempestivamente dall'istante all'approvazione del Municipio, in ogni caso prima dell'esecuzione.

c) Nel caso di edifici prospicienti separati da area pubblica non si applica la distanza fra edifici. Per il resto le distanze da rispettare sono:
- da un fondo aperto: a confine o a ml 1.50 senza aperture, rispettivamente a ml 2.00 con aperture

- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a ml 3.00
- verso un edificio con aperture: ml 4.00

Il Municipio può imporre caso per caso distanze maggiori per un miglior inserimento della costruzione nel tessuto urbano.

d) La costruzione di posteggi non deve alterare le caratteristiche tipologiche e ambientali del tessuto edilizio.
Per il calcolo del fabbisogno e dei contributi sostitutivi fa stato l'art. 37 "Posteggi".

e) Nuove costruzioni, nelle aree libere di contorno alle parti edilizie originarie sono ammesse solo se esse costituiscono una completazione organica dell'edificazione esistente sullo stesso sedime.
Per le nuove volumetrie valgono le disposizioni alla lettera b) e c);

f) All'aperto non sono ammesse aree di deposito.

3. Il Municipio può imporre determinate soluzioni plano-volumetriche e di sistemazione degli spazi esterni privati (incluse le zone di circolazione veicolare e pedonale) ai fini di una valorizzazione dello spazio pubblico di riferimento.

Art. 33

Nucleo di tamponamento

NT

1. Nei limiti delle aree definite "nucleo di tamponamento" sono comprese le aree di contorno alle parti edilizie originarie la cui edificazione deve essere intesa come completazione della trama urbana del nucleo.
La destinazione degli edifici deve essere prevalentemente residenziale; possono essere inseriti contenuti di servizio compatibili con tale destinazione.
Vale il grado di sensibilità II ai rumori.

2. Per l'altezza alle gronde, la composizione delle facciate, la scelta dei materiali e dei tinteggi e la formazioni di posteggi, si rimanda all'articolo 32 cpv 2 lett. b).
Sono ammesse edificazioni in contiguità.
Le distanze da rispettare sono:
- verso strade di raccolta (SR) o strade di servizio (SS), percorsi o sentieri: sul prolungamento degli allineamenti delle contrade originarie oppure, se non fosse dato il caso, a confine o a ml. 3.00
- da un fondo aperto: a confine senza aperture o ml. 3.00 con aperture.

La distanza dagli edifici esistenti dovrà di regola essere di ml. 4.00.
Eccezioni nel rispetto della LAC potranno essere concesse o imposte dal Municipio ove ciò comporti una coerente completazione del comparto in oggetto.

3. L'indice di sfruttamento non dovrà di regola superare il valore di 1.0.
Il Municipio può assegnare la volumetria in sostituzione del parametro dell'I.s. quando un nuovo edificio deve adempiere a esigenze urbanistiche particolari oppure a seguito di inadeguate dimensioni e superfici delle relative parcelle.

4. La sistemazione degli spazi esterni privati (incluse le zone di circolazione veicolare e pedonale) devono mirare ad una valorizzazione dello spazio pubblico di riferimento.

Art. 34

Zone residenziali

RUE/RE/RSI/RI

1. Sono definite le seguenti zone residenziali:
   - RUE zona residenziale unifamiliare estensiva
   - RE zona residenziale estensiva
   - RSI zona residenziale semi-intensiva
   - RI zona residenziale intensiva

2. Nella zona RUE sono ammesse costruzioni singole a carattere esclusivamente residenziale. Oltre all'abitazione principale è ammesso l'inserimento di un secondo appartamento; nei casi di trasformazione di edifici non si applica questa limitazione. L'edificazione in contiguità non è ammessa. È ammesso l'inserimento di piccole attività non moleste, purché non in contrasto con la vocazione residenziale della zona.

3. Nella zona RE sono ammesse costruzioni con più appartamenti, di abitazioni singole o a schiera con edificazioni in contiguità a due a due fino ad un ingombro massimo della costruzione di 30 ml; nell'ambito dei Piani di Quartiere sono ammesse edificazioni in contiguità con più unità abitative (senza limitazioni del numero di edifici accostati).
   E' ammesso l'inserimento di piccole attività non moleste, purché non in contrasto con la vocazione residenziale della zona.

4. Nelle zone RSI e RI sono ammesse costruzioni con più appartamenti destinati prevalentemente alla residenza, con possibilità d'inserimento di contenuti commerciali, amministrativi o di servizio, purché compatibili con la funzione residenziale.

Art. 35

Zona alberghiera e case di cura

ZAC

1. Sono ammesse costruzioni di alberghi, pensioni, case di cura.
   Strutture di carattere ospedaliero o paraospedaliero e conventi esistenti possono essere mantenuti e ampliati. Nuove strutture ospedaliere o paraospedaliere possono essere insediate ex-novo solo se previste dalla Pianificazione ospedaliera cantonale e se non comportano, a giudizio del Municipio, pregiudizi per lo sviluppo turistico-residenziale del Comune.
   Sono pure ammesse residenze, per le quali si applicano le prescrizioni del cpv. 3.

2. In complemento all'art. 31, valgono le seguenti prescrizioni edificatorie per i singoli settori indicati dal Piano delle zone:

   modalità di computo delle altezze massime:
   a) sono definite alla gronda o al parapetto per tetti piani; al colmo con un supplemento di ml 2.00; inoltre ai sensi dell'art. 8 cpv. 1 si applicano i supplementi per pendenza del terreno.
   b) in presenza di quote definite in msm. non è applicabile il supplemento dell'art. 8. cpv. 1.

   <u>ZAC 1</u>
   - Indice di edificabilità massimo I.e. = 4.5 e l'indice di sfruttamento massimo I.s. = 1.1
   - Altezza massima:
     - mapp. 471 e 479
       - entro la fascia di 30 ml rispetto al ciglio della strada cantonale vale la quota massima di 405.50 msm.;
       - nella restante fascia sottostante l'altezza massima è quella della zona RSI;

- mapp. 433 e 427
  - entro la fascia di 30 ml rispetto al ciglio della strada cantonale vale la quota massima di 395.20 msm.;
  - nella restante fascia sottostante l'altezza massima è quella della zona RSI.

- Prescrizione speciale per i mapp. 480 e 482: sono ammesse unicamente strutture leggere provvisorie di carattere stagionale e costruzioni di servizio per un volume massimo di 100 mc (da computare nel calcolo dell'I.s. e I.e. complessivi).

ZAC 2
- Indice di edificabilità massimo I.e. = 4.5 e indice di sfruttamento massimo I.s. = 1.1
- Altezza massima: quota massima 388.80 msm
- Prescrizione speciale: l'edificazione di un futuro nuovo corpo principale deve rispettare quale linea d'arretramento il prolungamento rettilineo della facciata dello stabile principale esistente al mapp. 942.

ZAC 3
- Indice di edificabilità massimo I.e. = 3.5 e l'indice di sfruttamento massimo I.s. = 0.85
- Altezza massima:
  - sul sub A del mapp. 252 vale la quota massima di 435.00 msm.;
  - sulla parte restante del fondo l'altezza massima è quella della zona RSI.

ZAC 4
- Indice di edificabilità massimo I.e. = 3.5 e l'indice di sfruttamento massimo I.s. = 0.85
- Altezza massima:
  - mapp. 222: la quota massima di 447.70 msm. vale in caso di:
    - mantenimento o trasformazione e
    - ampliamento lineare lungo il filo della facciata a valle dell'edificio principale (sub A);

    negli altri casi vale l'altezza massima di ml 14.00 e va rispettata una distanza minima dai confini privati di ml 10.00. E' infine lasciata libera scelta di attenersi alle prescrizioni d'altezza e di distanza della zona RSI;
  - mapp. 220 e 221: oltre i ml 10.00 dal limite stradale è concessa un'edificazione con quota massima di 428.00 msm.; oltre l'altezza degli edifici stabilita per la zona RSI, per ogni metro o frazione eccedente di maggior altezza si applica un supplemento sulle distanze da confine corrispondente a ml 0.50;
  - negli altri casi valgono le altezze stabilite per la zona RSI;
  - mapp. 1171 e 1202: valgono le altezze massime della zona RSI.

ZAC 5
- Indice di edificabilità massimo I.e. = 2.5 e l'indice di sfruttamento massimo I.s. = 0.55
- Altezza massima = 10.00 ml

3. Per costruzioni di carattere parzialmente o totalmente residenziale, valgono le seguenti prescrizioni di zona e quelle ad esse connesse:
   - ZAC 1: prescrizioni zona RI, salvo per le quote in msm. definite nella fascia avente profondità di 30 ml
   - ZAC 2 : prescrizioni zona RI
   - ZAC 3 e 4 : prescrizioni zona RSI
   - ZAC 5 : prescrizioni zona RE

4. Nel caso di conversione parziale o totale di alberghi in edifici residenziali, devono essere rispettati i parametri edificatori specificati al cpv. 3. La parte di I.s. e di SUL che supera i limiti di zona deve essere destinata a residenza primaria in aumento alla quota primaria prevista dall'art. 15.
5. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:
sono ammessi tetti piani o simili (considerati tali con pendenze fino al 7% sono ammessi a condizione che vengano adeguatamente arredati (arredo a verde e/o pavimentazione in duro).

C) Traffico

Art. 36

Posteggi

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, riattazioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, é obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS-SNV (Unione dei professionisti svizzeri della strada - Associazione svizzera di normalizzazione).

2. In particolare:

a) per abitazioni: 1 posto auto ogni 100 mq di SUL o frazione eccedente ca. 25 mq, comunque almeno 1 posto auto per appartamento;
b) per uffici e laboratori: 1 posto auto ogni 40 mq di SUL complessiva;
c) per negozi: 1 posto auto ogni 30 mq di SUL complessiva;
d) per ristoranti, caffè, bar e simili: 1 posto auto ogni 10 mq di SUL (computata su tutto l'esercizio);
e) per alberghi 1 posto auto ogni 3 letti e 1 posto supplementare ogni 2-3 addetti; inoltre 1 posteggio per bus per alberghi con più di 50 letti.

Se edifici e impianti sono usati per diversi scopi, il computo viene fatto separatamente per ogni tipo d'uso; se l'uso non è contemporaneo è concessa una congrua riduzione.

Il numero dei posteggi necessari per utilizzazioni qui non specificate (come scuole, infrastrutture sportive e turistiche, ospedali e case di cura centri commerciali e culturali) è stabilito secondo le norme VSS.

3. Deroghe o eccezioni possono essere concesse o imposte dal Municipio quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile o fosse in contrasto con gli obiettivi del PR. In questi casi è fatto obbligo ai proprietari di pagare un contributo di fr. 5'000.- indicizzato (base: indice nazionale dei prezzi al consumo ottobre 2000).

4. E' permessa la formazione fino ad un massimo di 2 posteggi aperti verso la strada ad una distanza minima di 2 ml oppure di ml 1.00 in presenza di un adeguato marciapiede. Parcheggi con oltre 2 posti auto devono essere ubicati all'interno della proprietà (non aperti direttamente sul marciapiedi o sulla strada).
Il 60 % dei posteggi devono essere interrati per stabili con più di 9 appartamenti.

5. I posteggi devono essere comodamente accessibili e utilizzabili e non devono, per la loro ubicazione e l'accesso, intralciare il traffico veicolare, ciclabile e pedonale su tutte le strade.
Le rampe a parcheggi o a autorimesse dovranno avere una pendenza massima del 5 % per una profondità dei primi 5.00 ml dalla strada.

6. La distanza minima delle autorimesse dalle strade (sul fronte dell'entrata) è di ml. 5.50.
Per posteggi aperti ma coperti detta distanza deve essere di ml. 4.00.
Lungo le strade di raccolta (SR) e di servizio (SS) gli accessi a autorimesse o a strutture di sbarramento possono sorgere sul ciglio stradale (incluso ogni ingombro costruttivo) se le chiusure sono dotate di un dispositivo automatico d'apertura telecomandabile a distanza e se l'accessibilità è esente da intralcio o pericolo per gli altri utenti.

Art. 37

Accessi verso l'area pubblica

Gli accessi alle strade devono permettere una buona visibilità e non devono ostacolare il traffico viario, in particolare:

a) per una profondità di almeno ml 5.00 dalla proprietà pubblica l'accesso deve essere pavimentato, con una pendenza massima del 5%;

b) i raccordi laterali devono avere un raggio minimo di ml 2.00 con il filo esterno del marciapiede e di ml 4.00 con il filo esterno del campo stradale (strade comunali e private);

c) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una visibilità che garantisca la sicurezza di terze persone;

d) gli accessi veicolari e pedonali in pendio verso una strada prevista dal PR devono essere dotati di adeguati pozzetti di raccolta delle acque piovane (muniti di griglia di scolo) alfine di evitare che queste ultime confluiscano sulle superfici di circolazione pubblica;

e) la formazione di accessi privati per autoveicoli in corrispondenza di strade o marciapiedi pubblici soggiace all'approvazione del Municipio sulle strade comunali, del Consiglio di Stato sul quelle cantonali.

Art. 38

Strade private per autoveicoli, pavimentazioni

1. La formazione di strade private è possibile dopo l'approvazione preventiva del Municipio che avrà la facoltà di correggere l'imbocco, il tracciato e le sezioni in modo che la strada si inserisca convenientemente nello schema della rete viaria comunale.

2. Nelle zone edificabili il calibro delle strade di servizio a 3 e più fondi o per superfici superiori a 2000 mq deve misurare almeno ml 3.50. Il Municipio può prescrivere un calibro minimo di ml 4.20 in presenza di oltre 10 unità abitative o in altri casi equiparabili; in questi casi gli edifici devono rispettare una distanza di 3 ml dalla strada privata.
La pendenza media deve essere inferiore all'8%, quella massima non superiore al 12%.

3. Se la strada è a fondo cieco e serve più di tre parcelle oppure superfici oltre i 2000 mq ca. deve essere prevista una sufficiente piazza di giro (circolare con diametro minimo di ml 12 oppure in altra forma con riferimento ai rispettivi parametri VSS).

4. Devono in ogni caso essere rispettate le indicazioni del piano viario.

5. La pavimentazione di strade, piazzali, percorsi pedonali e simili deve essere eseguita in modo da evitare la formazione di polvere; l'evacuazione delle acque piovane deve essere assicurata tramite adeguate misure di deflusso nel sottosuolo, in quanto tecnicamente possibile, altrimenti a titolo complementare o sostitutivo mediante adeguata canalizzazione e relativi pozzetti stradali.

D) Edifici e attrezzature d'interesse pubblico

Art. 39

Edifici e attrezzature d'interesse pubblico

EAP

1. Per attrezzature a carattere pubblico o di interesse pubblico si intendono:
   - gli edifici pubblici (scuole pubbliche o private d'interesse pubblico, chiese, amministrazione comunale, ecc.)
   - le attrezzature pubbliche (campi da gioco, attrezzature sportive, cimiteri, discariche, piazza di compostaggio, ecc.)

   Gli edifici e le attrezzature pubbliche sono specificate nel piano relativo.

2. Per quanto concerne le norme edilizie il Municipio stabilirà le modalità d'intervento tenuto conto delle disposizioni particolari di ogni tipo di edificio o attrezzatura.

   Le distanze degli edifici dai confini privati, ove non siano già stabilite da linee d'edificazione, sono di ml 4.00 fino ad un'altezza massima degli edifici di ml 12.00 (al colmo o alla gronda); oltre questa altezza vale il principio di una distanza minima corrispondente alla metà dell'altezza massima dell'edificio.

   Per gli oggetti EP 1, 2, 3 e 4 vale inoltre il seguente
   I.e. max = 3.0 mc/mq (riferito ai volumi fuori terra)

   L'oggetto EPp 24, in caso di interventi e modifiche che comportano una maggiorazione delle volumetrie oltre il 10% dell'esistente, è soggetto all'elaborazione di un Piano particolareggiato.

3. Valgono i seguenti gradi di sensibilità ai rumori (art. 43 OIF):
   - per la sottozone EP 1 e 2 il grado II;
   - per la sottozone EP 3 e 4 il grado III;
   - per le sottozone AP 11, 12, 13 e 14 il grado II;
   - per la zona EPp il grado II.

   Alle altre sottozone AP 15-16-17 non viene assegnato alcun grado di sensibilità.

E) Deroghe

Art. 40 **Deroghe**	1.	Oltre ai casi specificati nelle presenti normative, il Municipio può concedere deroghe alle presenti disposizioni.
	2.	La concessione di deroghe è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni: - esistenza di una situazione eccezionale - rispetto delle finalità e dello spirito del PR, - rispetto dell'interesse pubblico e - rispetto di altri interessi preponderanti (vicini).
	3.	La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente al momento della concessione della licenza edilizia.

1. stesura marzo-giugno 1999
2. stesura gennaio-novembre 2000
3. aggiornamento: 23.01.2001
4. aggiornamento: 12.02.2001
5. aggiornamento: 22.02.2001
6. aggiornamento: 10.9.2001
7. aggiornamento: 29.10.2001
8. aggiornamento : 12.02.2002
9. aggiornamento: 25.11.2005
10. aggiornamento: ottobre 2006
11. aggiornamento: aprile/giugno 2012
12. aggiornamento: giugno/dicembre 2012
13. aggiornamento: novembre 2013
14. aggiornamento: dicembre 2013 (22.01.14)
15. aggiornamento: marzo 2015

FP/lz © PUBLIPLAN / STUDIO HABITAT.CH

studio habitat.ch
architettura
urbanistica
territorio
economia

tel +41 91 825 82 21
fax +41 91 825 82 22

ch-6780 airolo - via stazione /cp 01
ch-6501 bellinzona - viale stazione 9 /cp 2150

info@studiohabitat.ch
www.studiohabitat.ch

NORME D'ATTUAZIONE DEL PR

adottate dal Consiglio Comunale il 3 giugno 2002
in base al MM n. 1/2002 del 24 aprile 2002

approvate dal Consiglio di Stato con ris. no. 1393 del 6 aprile 2004
(approvazione art. 18 NAPR con Inventario EFZE: CdS ris. 941 del 25 febbraio 2003)

SUCCESSIVE MODIFICHE :

	1. modifica	2. modifica	3. modifica*
	Variante ZAC 1	Rettifica modifica d'ufficio art. 14 NAPR (ad ris. CdS 6.4.06)	Varianti di adeguamento e diverse 2012
adottata dal Consiglio Comunale il	06.12.2004	--	16.12.2013
approvata dal Consiglio di Stato il	24.05.2005	**22.08.2006**	**10.12.2014**
con risoluzione	no. 2541	no. 3852	no. 5649
Ricorsi al TPT/TCA evasi il	28.10.2005 (ritirati)		

- = era stato qui ripreso l'adattamento dell'art. 35 cpv. 2 a seguito della Variante di poco conto "ZAC2 in località Rascane" entrata in vigore il 13.3.2014

Queste NAPR sostituiscono quelle approvate dal CdS il 6 aprile 1982 con ris. no. 1947 (primo PR)

francesca pedrina
architetto ethz reg-a sia otia
pianificatrice ethz-nds reg-a fsu

fabio pedrina
economista lic. oec publ.
pianificatore ethz-nds reg-a fsu

studio habitat.ch