



Settembre 2008

Norme di attuazione (art. 29 LALPT)

Stato al 21.11.20006
(ultima approvazione variante di PR)

SOMMARIO

I. BASE LEGALE, COMPONENTI	1
Art. 1 Base legale - Legislazione applicabile	1
Art. 2 Componenti	1
II. SCOPI E COMPENSORIO OGGETTO D'APPLICAZIONE; RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE	2
Art. 3 Scopi e comprensorio	2
Art. 4 Oggetto d'applicazione	2
Art. 5 Ripartizione del territorio in zone	2
III. NORME EDILIZIE GENERALI	3
Art. 6 Condizioni per l'edificabilità di un fondo	3
Art. 7 Aspetto estetico e principi di disegno dello spazio	3
Art. 8 Sistemazione del terreno	3
Art. 9 Opere di cinta e muri di sostegno	4
Art. 10 Molestia	5
Art. 11 Definizioni	5
Art. 12 Altezza dell'edificio	6
Art. 13 Distanza da confine	6
Art. 14 Distanza tra edifici	7
Art. 15 Distanze verso l'area pubblica	7
Art. 16 Distanza dall'area forestale	8
Art. 17 Costruzioni contigue	8
Art. 18 Sopraelevazione di edifici esistenti	8
Art. 19 Convenzione tra privati	9
Art. 20 Costruzioni accessorie	9
Art. 21 Corpi tecnici	10
Art. 22 Parcheggi	10
Art. 23 Lottizzazioni a scopo edilizio	12
Art. 24 Indici e loro utilizzazione	12
Art. 25 Risanamento energetico	13
Art. 26 Domanda di costruzione e progetti	13
Art. 27 Gradi di sensibilità	14
Art. 28 Limitazione delle emissioni foniche	15

IV. PRESCRIZIONI PARTICOLARI	16
A. Piano del paesaggio/ambiente	16
Art. 29 Area forestale	16
Art. 30 Zona agricola	16
Art. 31 Territorio senza destinazione specifica	17
Art. 32 Edifici situati fuori zona edificabile (inventario)	18
Art. 33 Zona di protezione delle sorgenti	22
Art. 34 Zone di protezione della natura (PrNa)	23
Art. 35 Zona di protezione del paesaggio (PrPa)	24
Art. 36 Zone di ripristino ambientale	25
Art. 37 Area riservata per il compostaggio	26
Art. 38 Spazi liberi	26
Art. 39 Acque di superficie	27
Art. 40 Elementi naturali protetti	27
Art. 41 Beni culturali	29
Art. 42 Nuove alberature ed arredo degli spazi pubblici	30
Art. 43 Tutela dei ritrovamenti archeologici	31
Art. 44 Depositi e discariche	31
B. Piano delle zone	32
Art. 45 Finalità	32
Art. 46 Elenco delle zone	32
Art. 47 Tabella delle disposizioni di base per le zone	33
Art. 48 Zona nucleo storico (NS)	33
Art. 49 Zona di espansione del nucleo (EN)	35
Art. 50 Zona residenziale speciale (RS)	37
Art. 51 Zona residenziale semi-estensiva (RSE)	38
Art. 52 Zona residenziale estensiva (RE)	38
Art. 53 Zona residenziale mista (RM)	39
Art. 54 Zona artigianale-commerciale (AR-CO)	39
Art. 55 Zona a destinazione vincolata (ZDV)	41
Art. 56 Destinazione d'uso per abitazione primaria	42

C. Piano del traffico	43
Art. 57 Strade – Percorsi pedonali - Posteggi pubblici	43
Art. 58 Accessi	44
D. Piano delle attrezzature e delle costruzioni d'interesse pubblico	45
Art. 59 Definizione	45
Art. 60 Attrezzature di interesse pubblico AP-Comune	46
Art. 61 Costruzioni di interesse pubblico CP-Comune	46
Art. 62 Attrezzature di interesse pubblico AP - Altri Enti	46
Art. 63 Costruzioni di interesse pubblico CP- Altri Enti	46
E. Piano dei servizi pubblici	47
Art. 64 Definizione	47
Art. 65 Acquedotto	47
AArt. 66 Canalizzazioni	47
Art. 67 Raccolta ed eliminazione dei rifiuti	47
V. RICOMPOSIZIONE PARTICELLARE	48
Art. 68 Obbligatorietà e procedure	48
Art. 69 Principio generale	48
Art. 70 Criteri particolari	48
Art. 71 Edificabilità	48
VI. NORME VARIE E FINALI	49
Art. 72 Deroghe	49
Art. 73 Entrata in vigore	49

I. BASE LEGALE, COMPONENTI

Art. 1 Base legale - Legislazione applicabile

1. Il piano regolatore comunale si fonda sulla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e sulla Legge d'applicazione cantonale (LALPT).
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la Legislazione edilizia e quella sulla pianificazione del territorio cantonali nonché le Legislazioni federali applicabili alla materia ed in particolare sulla protezione della natura e del paesaggio, delle foreste, delle acque e di protezione dell'ambiente.

Art. 2 Componenti

Il piano regolatore comprende:

- il rapporto di pianificazione
- il programma di realizzazione
- le rappresentazioni grafiche
 - il piano del paesaggio/ambiente 1:2'000 N. 1
 - il piano delle zone 1:2'000 N. 2
 - il piano del traffico 1:2'000 N. 3/4
 - il piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico 1:2'000 N. 3/4
 - il piano indicativo dei servizi pubblici: acquedotto 1:2'000 N. 5
 - il piano indicativo dei servizi pubblici: canalizzazioni 1:2'000 N. 6
 - il piano con attribuzione dei gradi di sensibilità ai rumori 1:5'000 N. 7
- le norme di attuazione

II. SCOPI E COMPENSORIO OGGETTO D'APPLICAZIONE; RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

Art. 3 Scopi e comprensorio

1. Il piano regolatore disciplina l'uso del territorio giurisdizionale comunale secondo i principi pianificatori della LPT.
2. Le presenti norme si applicano a tutto il territorio giurisdizionale del Comune.

Art. 4 Oggetto d'applicazione

Oggetto d'applicazione sono in generale tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi; in particolare tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti, ampliamenti, demolizioni nonché tutti gli interventi inerenti l'utilizzazione e la protezione del paesaggio e dell'ambiente.

Art. 5 Ripartizione del territorio in zone

Il territorio giurisdizionale del Comune di Sessa è suddiviso nelle zone rappresentate nei piani citati all'art. 2 in scala 1:2'000 e più precisamente:

- a) l'area forestale
- b) la zona agricola
- c) il territorio senza destinazione specifica
- d) le acque di superficie e del sottosuolo
- e) le zone di protezione del paesaggio (spazi liberi)
- f) le zone di protezione della natura
- g) le zone insediative comprendenti le zone residenziali, miste o destinate esclusivamente ad attività lavorative
- h) i comparti in cui le modalità di utilizzo sono demandate:
 - a piani particolareggiati PRP di Sessa - Suino – Bonzaglio - Lanera - Beredino - Costa
- i) le zone per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
- l) le zone istituite dal piano del traffico

III. NORME EDILIZIE GENERALI

Art. 6 Condizioni per l'edificabilità di un fondo

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

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

Art. 7 Aspetto estetico e principi di disegno dello spazio

1. Valgono in generale le disposizioni della Legislazione federale sulla pianificazione del territorio nonché delle Legislazioni cantonali in materia edilizia e di protezione delle bellezze naturali e del paesaggio.
2. Costruzioni, impianti ed attrezzature in genere devono essere realizzati in modo che l'immagine del singolo oggetto e della sua collocazione nel sito di contorno risulti conforme ad obiettivi di disegno qualificato dello spazio.
3. Il linguaggio architettonico, i materiali ed i colori sono elementi di progetto per il raggiungimento dell'obiettivo menzionato e devono essere descritti e motivati nella relazione tecnica allegata alla domanda di costruzione.

Art. 8 Sistemazione del terreno

1. La sistemazione del terreno è intesa come intervento che non altera sostanzialmente la struttura naturale dello stesso ed è parte integrante del progetto architettonico di disegno dello spazio.
Il terreno dovrà quindi essere sistemato in modo da valorizzare la collocazione dell'edificio o impianto nello spazio di progetto.
2. Il terreno non occupato dalle costruzioni (principali ed accessorie) deve essere di regola sistemato a verde e le parti pavimentate contenute il più possibile. Il Municipio ha la facoltà di prescrivere degli arredi particolari degli spazi destinati agli accessi, posteggi, ecc. in modo da favorire la percolazione dell'acqua piovana ed attenuare lo scorrimento in superficie.

La superficie occupata complessiva (edifici principali ed accessori, piazzali ed accessi) non deve, di regola, superare il 50% della superficie edificabile del fondo.

Eccezioni sono in particolare ammesse nei comparti in cui sono stabilite le zone quali spazi liberi rispettivamente nei nuclei oppure se condizioni particolari lo esigono.

3. Il progetto dovrà prevedere il posizionamento ed il disegno di eventuali opere particolari come autorimesse, terrazze, cancelli, piscine, corpi accessori, opere di cinta ed accessi in modo da valorizzare, e non umiliare, lo spazio annesso agli edifici in ossequio ai principi di sistemazione del terreno menzionati ai capoversi precedenti.
4. L'andamento del terreno naturale può essere modificato solo a titolo eccezionale ed a condizione che siano ossequiate le disposizioni dei capoversi precedenti.
5. Nel caso di formazione di terrapieni gli stessi non devono di regola superare l'altezza di 1.50 m. In casi eccezionali, sempre in ossequio ai disposti sui principi di sistemazione menzionati precedentemente, può essere concessa un'altezza superiore fino ad un massimo di 2.50 m. In tal caso l'altezza della sistemazione oltre i 1.50 m è conteggiata nell'altezza del fabbricato.
6. Per la zona espansione del nucleo (EN) fanno stato le disposizioni specifiche prescritte dall'art. 51.

Art. 9 Opere di cinta e muri di sostegno

1. Le opere di cinta possono sorgere a confine di proprietà. Quelle fronteggianti le strade devono essere costruite sulle previste linee di allargamento del campo stradale.
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.
2. Verso le strade, le piazze ed i confini interni delle proprietà private le opere di cinta potranno avere un'altezza massima di 1.50 m; ove risultassero di ostacolo alla visibilità l'altezza massima sarà di 0.90 m.
3. E' vietata la posa di cinte in filo spinato o in assiti lungo le piazze, strade ed aree pubbliche. Le porte e cancelli nelle opere di cinta devono aprirsi all'interno delle proprietà.

4. Le siepi sono ammesse fino ad un'altezza di 2.00 m dal piano stradale, ove risultassero di ostacolo alla visibilità, l'altezza non potrà superare i 0.90 m.
5. Per tutti gli altri casi vale la normativa richiamata dall'art. 1 cpv. 2 delle presenti norme.
6. Per la zona espansione del nucleo (EN) fanno stato le disposizioni specifiche prescritte dall'art. 51.

Art. 10 Molestia

1. Si distinguono attività non moleste, poco moleste, moleste.
2. Per **attività non moleste** si intendono quelle che non hanno ripercussioni sostanzialmente diverse da quelle che derivano dall'abitare.
3. Per attività **poco moleste** si intendono tutte quelle in cui il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali emissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.
4. Attività con ripercussioni più marcate sono considerate **moleste**.
5. Per le industrie, i laboratori ed i depositi esistenti devono essere adottati provvedimenti idonei a proteggere la popolazione dalle emanazioni o da altre immissioni pregiudizievoli alla salute.
6. Si richiama inoltre la Legge federale sulla protezione dell'ambiente e le relative Ordinanze d'applicazione.

Art. 11 Definizioni

1. Definizioni contenute nella legge edilizia e nella LALPT

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (Is), dell'indice di occupazione (Io), della superficie utile lorda (SUL), della superficie edificabile del fondo (SEF), della superficie edificata (SE), 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 RALE e della LALPT.

2. Indice di edificabilità

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

Art. 12 Altezza dell'edificio

1. L'altezza di un edificio è misurata dal terreno sistemato al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.
2. Per edifici contigui l'altezza è misurata per ogni singolo edificio. Analogamente si procede per costruzioni in pendio, articolate sulla verticale ("a gradoni"), a condizione che si verifichi tra i corpi situati a quote diverse una rientranza di almeno 12 metri.
3. Per tetti a falde la pendenza deve riferirsi a quella usuale nell'insediamento storico.
4. Nel caso di terreni con forte pendenza (oltre il 40%) nelle zone RE, RSE, RS e RCO può essere concessa, a titolo eccezionale, una maggior altezza dell'edificio di 1.00 m rispetto alle disposizioni delle rispettive zone.

Art. 13 Distanza da confine

1. La distanza minima verso il fondo privato di un edificio con facciate non superiori ai 20.00 m di lunghezza deve essere di:
 - a) 3.00 m per gli edifici ubicati nella zona RE
 - b) 4.00 m per gli edifici ubicati nelle zone RSE, RS, RM
 - c) 5.00 m per gli edifici ubicati nelle zone AR-CO Bonzaglio
 - d) 6.50 m per gli edifici ubicati nelle zone ZDV
2. Nel caso di realizzazioni di costruzioni contigue, le norme sulle distanze da confine non sono applicate.
3. Se la facciata dell'edificio misura oltre 20.00 m di lunghezza, la distanza da confine deve essere aumentata di 0.30 metro per ogni m o frazione di metro di maggior lunghezza; questo fino a che la distanza raggiunga la misura pari a 2/3 dell'altezza dell'edificio.
4. Per la zona espansione del nucleo (EN) fanno stato le disposizioni specifiche prescritte dall'art. 51.
5. Per la zona AR-CO in località Giardino fanno stato le disposizioni specifiche prescritte dall'art. 57 NAPR.

Art. 14 Distanza tra edifici

1. La distanza tra edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine.
2. La distanza minima tra edifici su fondi contigui deve essere di:
 - a) 6.00 m per le zone RE, ZDV
 - b) 8.00 m per le zone RSE, RS, RM
 - c) 10.00 m per la zona AR-CO Bonzaglioe ciò fino ad una lunghezza del fabbricato di 20.00 m.
Oltre questa lunghezza del fabbricato la distanza tra edifici è pari alla somma delle distanze da confine stabilite dall'art. 13 capoverso 3.
3. Per nuove costruzioni, verso edifici esistenti prima dell'adozione del PR e situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prevista dalle norme, è applicabile la sola distanza da confine prevista dalle presenti norme, ritenuto in ogni caso una distanza minima di 6.00 m.
4. Nelle zone soggette a piano di quartiere le distanze tra edifici possono essere ridotte se sono garantite condizioni ottimali di esposizione al sole, di illuminazione e di spazi aperti di pertinenza delle abitazioni.
5. Per la zona espansione del nucleo (EN) fanno stato le disposizioni specifiche prescritte dall'art. 51.
6. Per la zona AR-CO in località Giardino fanno stato le disposizioni specifiche prescritte dall'art. 57 NAPR.

Art. 15 Distanze verso l'area pubblica

1. La distanza di una costruzione verso un'area pubblica (scuole, asili, impianti sportivi, ecc.) deve essere almeno uguale a quella verso il fondo privato prevista dalle disposizioni di zona.
2. La distanza minima verso piazze, strade, corsi d'acqua è la seguente:
 - a) 4.00 m dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze cantonali esistenti o di progetto
 - b) 3.00 m dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze comunali esistenti o di progetto
 - c) 3.00 m dal ciglio delle strade private, dei percorsi pedonali e dei sentieri
 - d) 6.00 m dal filo esterno dell'argine dei corsi d'acqua.
10.00 m dal limite dei corsi d'acqua non corretti.Tali distanze si applicano alle costruzioni, impianti, sistemazioni di terreno, muri di cinta e di sostegno.

3. Solo in casi eccezionali il Municipio può concedere deroghe alla distanza verso le strade pubbliche o aperte al pubblico, tranne per le strade cantonali che sono di competenza dell'Autorità cantonale.
In particolare sono ammesse deroghe a tali distanze per le zone o comparti in cui sono stabilite le linee di costruzione oppure quando ciò rientri nell'obiettivo di salvaguardia di valori urbanistici, nelle zone NS, EN ed AR-CO in località Giardino in particolare.

Art. 16 Distanza dall'area forestale

1. Tutte le costruzioni devono distare 10.00 m dal limite del bosco.
2. Deroghe a tale distanza possono essere concesse dal Municipio in casi eccezionali, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora dovessero essere ostacolate in modo rilevante le possibilità edificatorie. In ogni caso la distanza dal limite del bosco non potrà essere inferiore a 6.00 m.

Art. 17 Costruzioni contigue

Due o più proprietari possono accordarsi per costruire in contiguità alle seguenti condizioni:

- a) rispetto delle prescrizioni di zona, la contiguità è permessa quando le norme di zona la prevedono
- b) la relativa convenzione deve essere iscritta a Registro Indici prima dell'inizio dei lavori

Art. 18 Sopraelevazione di edifici esistenti

1. Il Municipio può concedere la sopraelevazione di edifici non superiori ai 2 piani, esistenti prima della pubblicazione del PR, derogando alle distanze da confine ed 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 4.00 m
 - c) l'indice di sfruttamento e l'altezza massima di zona devono essere rispettati
2. Sono riservati i diritti dei terzi.

Art. 19 Convenzione tra privati

Quando le distanze tra edifici sono garantite da un accordo tra i proprietari confinanti senza modificazione 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.

L'accordo viene iscritto nel Registro degli Indici.

Art. 20 Costruzioni accessorie

1. Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale che:
 - a) non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale
 - b) non siano alte più di 3.00 m e non superino la lunghezza pari al 40% del lato delle particelle su cui sorgono.
Qualora il lato della particella fosse inferiore a 18.00 m sarà autorizzata l'edificazione su 7.00 m

La costruzione accessoria entra nel computo della superficie edificata.

2. Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine se senza aperture o ad una distanza di almeno 1.50 m se con aperture. Esse devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:
 - a) a confine o a 3.00 m da edifici esistenti senza aperture
 - b) a 4.00 m da edifici esistenti con aperture
3. La sporgenza massima delle gronde, inclusi i canali, dal piano delle facciate del corpo accessorio non può superare i 50 cm.
Le costruzioni accessorie devono rispettare le distanze previste verso l'area pubblica per gli edifici principali.
In particolare lungo i percorsi pedonali deve essere rispettata la distanza di 3.00 m.
4. Per la zona espansione del nucleo (EN) fanno stato le disposizioni specifiche prescritte dall'art. 51.
5. Per la zona AR-CO in località Giardino fanno stato le disposizioni specifiche prescritte dall'art. 57 NAPR.

Art. 21 Corpi tecnici

1. Sono i corpi di fabbrica necessari agli impianti tecnici e di servizio degli edifici, quali:
 - a) cabine di comando per gli ascensori
 - b) impianti di raffreddamento dell'acqua di climatizzazione
 - c) impianti contro l'inquinamento atmosferico
 - d) locali deposito per attrezzature di terrazze-giardino
 - e) uscite di soccorso, ecc.
2. Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili con la loro funzionalità.
3. Per i corpi tecnici è concesso un supplemento d'altezza di 2.50 m alla condizione che la loro superficie sia ridotta al minimo ed in ogni caso non superi il 20% di quella dell'edificio.
4. Nel caso di copertura con tetti piani l'area del tetto deve essere convenientemente disegnata e sistemata come "quinta facciata" secondo le prescrizioni del Municipio.
5. La posa di antenne paraboliche e pannelli solari dovrà rispettare il principio della mitigazione dell'impatto visivo.

In particolare su edifici plurifamiliari si dovrà tendere alla realizzazione di impianti comuni.

La posa di pannelli solari ed antenne paraboliche è soggetta a licenza edilizia ai sensi dell'art. 11 LE.

Nell'ambito della stessa il Municipio stabilirà le prescrizioni volte alla salvaguardia del principio di inserimento paesistico menzionato precedentemente.

Art. 22 Parcheggi

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti, la formazione obbligatoria di posteggi o autorimesse deve essere calcolata in base alla seguente tabella (elaborata secondo le Norme VSS SN 640-601 a)

posteggi per tipo di utilizzazione	abitanti o posti lavoro	visitatori o clienti
Residenziale: appartamenti, case unifamiliari	1 P ogni appartamento, per appartamenti > 80 m2 1 P ogni 80 m2 SUL	1 P ogni 4 appart.
Negozi alimentari non alimentari	1 P ogni 100 m2 SUL ma almeno 0.5 P ogni posto lavoro	1 P ogni 40 m2 SUL (2) 1 P ogni 100 m2 SUL (2)
Ristorazione e alberghi ristoranti, caffè sale conferenze, salette alberghi	1 P ogni 40 posti a sedere - 1 P ogni 7 camere	1 P ogni 6 posti a sedere 1 P ogni 10 posti a sedere 1 P ogni 2 camere
Servizi, artigianato, Industria di utilizzazione pubblica intensiva predisposti per utiliz- zazione pubblica non predisposti per utiliz- zazione pubblica fabbricazione industriale	- 1 P ogni 80 m2 SUL ma almeno 0.5 ogni posto lavoro	1 P ogni 50 m2 SUL (3) 1 P ogni 100 m2 SUL (4) 1 P ogni 300 m2 SUL (5) (1)
Utilizzazioni speciali: cinema, luoghi di culto, luoghi di incontro, ospedali, impianti sportivi, case per anziane di cura, ecc.	(1)	(1)

Resti superiori a 0.5 sono da arrotondare per eccesso

- (1) stabiliti caso per caso (in base a SN 640 601 a)
 (2) carico e scarico merci da considerare separatamente
 (3) per es. sportelli di banche, poste, ...
 (4) per es. studi medici, parrucchieri, uffici viaggi
 (5) per es. superfici destinate esclusivamente ad uffici

2. Il numero di posteggi calcolati in base al cpv. 1 è da intendere come massimo. Il fabbisogno minimo corrisponde al numero di posteggi massimo calcolato in assenza di mezzi pubblici di trasporto. Qualora esiste un'adeguata offerta in mezzi pubblici di trasporto il Municipio ha la facoltà di ridurre il numero di posteggi necessari.
3. Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile, eccessivamente onerosa o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici ed ambientali in particolare nella zona NS. In questi casi il Municipio, concedendo la licenza edilizia, impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

Art. 23 Lottizzazioni a scopo edilizio

1. Le lottizzazioni a scopo edilizio devono conformarsi alle prescrizioni della LE ed alle presenti norme di attuazione e devono essere approvate dal Municipio.
2. Le domande devono essere corredate dai necessari incarti di progetto, comprendenti:
 - a) la relazione tecnica che specifichi gli scopi dell'opera, gli indici, le altezze degli edifici, l'utilizzazione delle aree e le caratteristiche delle principali infrastrutture
 - b) il piano di frazionamento del terreno, di rimaneggiamento o rettifica dei confini o di raggruppamento
 - c) la soluzione dei problemi della viabilità, dell'evacuazione delle acque luride o meteoriche, della distribuzione dell'acqua potabile, dell'illuminazione, ecc.

Art. 24 Indici e loro utilizzazione

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

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.

Art. 25 Risanamento energetico

(deroghe a distanze, indice di sfruttamento e di occupazione)

1. Per tutte le costruzioni esistenti è ammessa una deroga alle distanze da confine e tra edifici stabilite per le singole zone in caso di esecuzione di opere di isolamento termico.
2. Per edifici esistenti non sono parimenti conteggiate nella superficie utile lorda ed in quella edificata le sezioni dei muri corrispondenti allo spessore delle opere di isolamento termico.
3. Sono riservate le disposizioni della Legislazione cantonale in materia di risparmio energetico.

Art. 26 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.
5. Nei casi in cui è richiesta una maggior altezza di 1.00 m rispetto alle disposizioni di zona, per terreni con pendenza superiore al 40% (art. 12.4), alla domanda di costruzione devono essere allegate le sezioni ufficiali allestite da professionista qualificato.
In casi particolari il Municipio può comunque esigere che vengano allestite le sezioni ufficiali.

Art. 27 Gradi di sensibilità

1. I gradi di sensibilità al rumore delle zone edificabili sono assegnati in base all'art. 43 dell'Ordinanza Federale contro l'inquinamento fonico.
2. I gradi di sensibilità al rumore delle singole zone di PR sono i seguenti:
 - grado II
 - zona nucleo storico NS;
 - zona di espansione del nucleo;
 - zona residenziale speciale RS;
 - zona residenziale semi-estensiva RSE;
 - zona residenziale estensiva RE;
 - zona residenziale mista RM;
 - zone a destinazione vincolata ZDV e ZDVb;
 - zone CP1-2-3-4-5-6-7-8-9-10;
 - zone AP1 - 2;
 - grado III
 - zona artigianale commerciale AR-CO;
 - zona agricola;
 - zone AP3-4-5.
3. Valgono i valori d'esposizione al rumore fissati dall'OIF.
4. Nuove costruzioni, modifiche o ampliamenti sostanziali di costruzioni esistenti sono autorizzati nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di protezione contro l'inquinamento fonico.
5. In particolare per nuove costruzioni, modifiche o ampliamenti sostanziali di costruzioni esistenti nei comparti di territorio esposti ai rumori (in particolare entro una fascia di 10 m a bordo delle tratte stradali N. 3 e 4), 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
 - arretramento 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)
6. I comparti di territorio esposti ai rumori (immissioni foniche superiori ai limiti di Legge) sono definiti nei catasti dei rumori ai sensi dell'art. 37 OIF o in analoghi documenti provvisori (precatasti).

Art. 28 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 installazioni 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.

IV. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. Piano del paesaggio/ambiente

(vedi piano N. 1 in scala 1:2'000)

Art. 29 Area forestale

1. L'area forestale inserita nel piano a titolo indicativo è soggetta alle Legislazioni forestali federale e cantonale.
2. In caso di dissodamento l'area sottratta al bosco è attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'Autorità competente.
3. Nel caso in cui l'Autorità forestale non riconosca più il carattere boschivo ad un'area indicata come forestale nel PR, la stessa sarà considerata attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa in base ai principi pianificatori stabiliti dalla Legislazione federale.
4. L'attribuzione ad una zona edificabile, in particolare di aree esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile, è soggetta a variante di PR.

Art. 30 Zona agricola

1. La zona agricola indicata nel piano comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati alla utilizzazione agricola.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se conformi alla destinazione di zona ed indispensabili per lo svolgimento dell'attività agricola.
3. L'ubicazione, la volumetria e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità di protezione ed utilizzazione del paesaggio stabilite dalle presenti norme.
In particolare la costruzione di stalle o altri edifici ed impianti con vistose volumetrie dovrà essere compatibile con le esigenze di inserimento paesistico ed il posizionamento stabilito di conseguenza.
4. Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT ed alla Legislazione cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono alla gestione agricola del territorio e non siano in contrasto con esigenze di protezione del paesaggio.

5. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
6. Al fine di non alterare l'equilibrio biologico dei biotopi umidi più importanti, presenti nel territorio, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:
 - nelle aree indicate nel piano del paesaggio come "zone agricole soggette a divieto assoluto di concimazione" è ammesso unicamente l'uso di concime verde (erba lasciata sul posto)
 - nelle aree indicate nel piano del paesaggio come "zone agricole soggette a vincolo di concimazione controllata" è ammesso unicamente l'uso di concime verde (erba lasciata sul posto), nonchè (a condizione che il suolo non sia saturo d'acqua o gelato o coperto di neve) lo spandimento di fango di depurazione igienizzato e di composto di spazzatura fermentato o di concime commerciale.
7. Le aree in stato di abbandono che vengono ripristinate ad uso agricolo devono essere destinate allo sfalcio, viticoltura o arboricoltura. Eventuali nuove costruzioni devono conformarsi alle finalità di protezione dell'ambiente e del paesaggio.
8. Il proprietario che intende abbandonare la coltivazione è tenuto a dare tempestivo avviso al Municipio. L'abbandono è presunto se il proprietario non ha provveduto alla coltivazione per due anni consecutivi. Il Municipio può affidare a terzi la cura e la coltivazione dei fondi abbandonati dandone avviso al proprietario. Esso può anche provvedervi direttamente quando ciò sia richiesto da circostanze speciali.
9. Per preservare i terreni dall'imboschimento il Municipio ne promuove la cura e lo sfruttamento estensivo.

Art. 31 Territorio senza destinazione specifica

1. Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali non sono previste utilizzazioni od obiettivi pianificatori particolari.
2. Tutto questo territorio è soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della Legislazione cantonale d'applicazione.

Art. 32 Edifici situati fuori zona edificabile (inventario)

1. Scopo

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

2. Categorie

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

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

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

Fanno stato i seguenti documenti:

- tabella generale delle valutazioni (**allegato 1.4**)
- valutazioni specifiche contenute nelle schede di ogni singolo edificio (**allegato 1.5**):
2 classificatori con schede e documentazione fotografica edificio per edificio

La classificazione non è valida a tempo indeterminato; essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione.

In tal senso fa stato la documentazione fotografica relativa al singolo edificio al momento dell'inoltro della domanda di costruzione.

3. Norme edilizie

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

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

Le residenze primarie esistenti possono essere mantenute dagli attuali domiciliati (anche se non direttamente proprietari), anche in caso di alienazione esse possono rimanere abitazioni primarie.

Nuove residenze primarie sono ammesse per gli edifici n. 37- 51- 69- 87A

3.1 Per il riattamento o la trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (cat. 1a) valgono le seguenti disposizioni:

- a) **Interventi in generale**
Gli interventi devono riferirsi alle caratteristiche dell'edilizia rurale presente in loco ed alla tipologia originaria dell'edificio
- b) **Facciate**
I muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma e struttura originale.
Non è consentito l'innalzamento di muri perimetrali, se non per ristabilire la quota della corona originaria o per permettere il rifacimento della copertura su quote uniformi o pendenze uniche.
La sostituzione di muri perimetrali perché pericolanti non è ammessa, gli stessi devono venir rinforzati onde permettere il mantenimento delle facciate originali.
Le pareti esterne in muratura in sasso vanno mantenute.
Pareti intonacate vanno eseguite con intonaco grezzo non colorato.
Di regola finestre e prese di luce originali in facciata vanno mantenute.
Modifiche alle aperture sono ammesse solo in via eccezionale quando non sia assicurato un minimo di ventilazione e d'illuminazione.
Porte e finestre di semplice disegno devono essere in legno o ferro.
Inferriate, parapetti e gelosie non sono ammesse.
Sono ammessi antoni pieni ripiegabili a pacchetto lateralmente.
- c) **Aperture**
Nuove aperture dovranno assumere le dimensioni e le proporzioni di quelle degli edifici rurali esistenti nella zona.
- d) **Balconi, terrazze**
Non è ammessa la formazione di nuovi balconi o terrazze.

- e) **Tetti**
Il rifacimento del tetto è concesso.
Esso deve rispettare l'orientamento del colmo del tetto, la pendenza delle falde, la sporgenza e le quote originali.
La copertura del tetto deve essere eseguita in coppi, tegole rosse o altri di analogo cromatismo. Non è ammessa la copertura con altri materiali.
Gronde, tubi pluviali, converse e scossaline, torrini di ventilazione e raccordi ai camini devono venir eseguiti in lamiera.
La posa di pannelli solari è ammessa purché non alteri l'immagine dell'edificio o del gruppo di edifici a cui appartiene. I pannelli dovranno avere superficie limitata e venir posati nella posizione visivamente meno percettibile. La posa di lucernari di qualsiasi genere non è ammessa.
- f) **Ampliamenti**
La trasformazione di edifici meritevoli di conservazione (cat. 1a -- 1c - 1d) non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 OPT). Una deroga per assicurare le minime esigenze di abitabilità può essere concessa da parte del Dipartimento.
- g) **Elementi deturpanti**
Gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sostanziali sugli edifici ammessi in base alle presenti norme contenuti nell'inventario.
- 3.2** Per la ristrutturazione (manutenzione) degli edifici meritevoli di conservazione (cat. 1d, 1c) valgono le seguenti disposizioni:
Le modalità di ristrutturazione dei rustici di categoria 1c e 1d devono rispondere ai criteri di salvaguardia degli elementi strutturali e tipologici.
- 3.3** Per gli edifici diroccati non ricostruibili (cat. 2) vale la seguente disposizione:
non è ammessa la ricostruzione.
- 3.4** Per gli edifici già trasformati (cat. 3) valgono le seguenti disposizioni:
sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili né dell'aspetto esterno né della destinazione) ed il recupero di parti originali. Per casi eccezionali, conformemente al punto 3.1.f), possono essere concessi possibili ampliamenti.
Gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sostanziali sugli edifici ammessi in base alle presenti norme e contenuti nell'inventario.
- 3.5** Per gli altri edifici e per gli edifici nuovi (cat. 4) valgono le seguenti disposizioni:
gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a e art. 24 LPT.

4. Sistemazione esterna e tutela dell'agricoltura

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

- 4.1. E' fatto obbligo ai proprietari di gestire i fondi in maniera da evitare che il bosco li invada (generalmente basta uno sfalcio annuale delle superfici prative). Il Municipio può disporre che aree incolte vengano periodicamente ripulite a spese del proprietario. Aree vignate in cui venga a mancare un minimo di manutenzione, dovranno venir dissodate in maniera da escludere il pericolo del diffondersi di malattie.
- 4.2. La messa a dimora di vegetazione ornamentale deve limitarsi a speci locali.
- 4.3. E' vietato erigere recinzioni se non in funzione di un provato sfruttamento agricolo del fondo e per il pubblico transito.
- 4.4. Siepi vive o coltivazioni a confine possono essere vietate se pregiudicano la visibilità del traffico su strade comunali.
- 4.5. I tradizionali muri in pietra a secco devono essere mantenuti, così come altri manufatti tradizionali quali fontane, pergolati, scalinate in pietra, ecc.
- 4.6. La sistemazione del terreno circostante non deve modificare percorsi storici esistenti. In particolare non possono venir deviati o sbarrati sentieri d'uso comune per l'attività agricola.
- 4.7. La sistemazione del terreno è finalizzata alla conservazione ed al recupero del paesaggio agricolo caratteristico. Non sono ammessi interventi di modifica della struttura e dell'andamento naturale del terreno.
In ogni caso la struttura del terreno a terrazzi va comunque mantenuta.
- 4.8. I richiesti interventi di trasformazione non devono esigere la costruzione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 cpv. 3 OPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.
- 4.9. L'autorizzazione a riattare o trasformare non dà diritto ad esigere servizi (calla neve, raccolta rifiuti, ecc.) e la realizzazione di alcuna infrastruttura (fognatura, acqua potabile o altro), da parte del Comune.
- 4.10. I proprietari e gli utenti di edifici trasformati, situati fuori dalle zone edificabili, devono tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio della viticoltura e dell'agricoltura in genere sui terreni circostanti, anche al di fuori degli orari prescritti dal Regolamento Comunale.
- 4.11. Le costruzioni devono integrarsi in maniera da non deturpare l'aspetto paesaggistico generale. In particolare è vietata la formazione di costruzioni elementari in materiali metallici o sintetici (ad es. baracche/autorimesse in lamiera).

5. Impianti tecnici

5.1. Il sistema di smaltimento delle acque residuali è definito per ciascun edificio dell'inventario.

Nel caso di "allacciamento alla canalizzazione comunale non opportuno e non esigibile", la richiesta di formazione di un pozzo perdente per lo smaltimento delle acque residuali deve essere accompagnata da una perizia che accerti l'idoneità allo smaltimento delle acque stesse (art. 13 lett. f RLE).

5.2. La scelta del sistema di approvvigionamento idrico deve avvenire nel rispetto delle vigenti Leggi in materia. L'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda l'approvvigionamento.

6. Requisiti per la domanda di costruzione

Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della Legge Edilizia. La domanda di costruzione dovrà essere completata con una documentazione fotografica dell'edificio e delle sue adiacenze, che ne attesti lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda e di 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) dell'edificio esistente. Dalla documentazione dovranno inoltre essere comprese la destinazione, la volumetria ed i materiali che si intendono utilizzare.

Particolari costruttivi o decorativi di importanza storica (dipinti, graffiti o altro) e monumenti dovranno essere segnalati al momento dell'inoltro della domanda.

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

Art. 35 Zona di protezione delle sorgenti

1. Per le sorgenti captate ed i pozzi di captazione le cui aree di protezione sono state definitivamente approvate dal Consiglio di Stato conformemente all'art. 36 LALIA, sono applicabili le restrizioni all'impiego dei fondi, le misure di protezione e l'obbligo di autorizzazione previsti dalle "Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee" emanate dall'Ufficio Federale per la protezione dell'ambiente dell'ottobre 1977 (aggiornamento 1982) .
2. Le misure di risanamento sono fissate dalla Sezione protezione acque del Dipartimento del Territorio.
3. Per le sorgenti sprovviste di un piano di protezione delle acque sotterranee approvato fanno stato le disposizioni dell'art. 33 LALIA.

Art. 36 **Zone di protezione della natura (PrNa)**

1. Le zone di protezione della natura istituite ed indicate nel piano del paesaggio in scala 1:2'000 hanno per scopo la conservazione, la promozione o la tutela delle componenti naturalistiche nella loro configurazione, estensione spaziale e correlazioni funzionali.
2. Le zone di protezione della natura sono istituite ai sensi della Legislazione Federale sulla protezione della natura e del paesaggio, in particolare in base all'Ordinanza di esecuzione del 16.01.1991, rispettivamente all'art. 17 della Legge Federale sulla Pianificazione del Territorio.
E' richiamato il Regolamento cantonale sulla protezione della flora e della fauna del 1. luglio 1975.
3. Le zone segnalate nel piano del paesaggio comprendono aree di particolare valore naturalistico; i loro contenuti sono integralmente tutelati ed in particolare gli ambienti umidi che costituiscono dei biotopi protetti ai sensi della Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio.
Le zone protette inserite nel PR segnalate nel piano del paesaggio, sono le seguenti:
 - PrNa1 ambienti umidi facenti parte del contesto del riale Pevereggia
 - PrNa2 ambiente umido in località Lische
 - PrNa3 ambienti umidi in località Piana, Lolina, Profugasc
 - PrNa4 stagno in località Poliggia
4. Nelle zone di protezione della natura sono vietate tutte le attività all'infuori di quelle volte alla tutela, gestione e/o ripristino dei biotopi presenti, delle popolazioni vegetali ed animali protette. Ogni intervento in questa zona deve essere sottoposto agli Uffici cantonali competenti
5. Nelle zone di protezione della natura menzionate, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:
 - nelle aree definite "biotopi umidi" nel piano del paesaggio e segnate in colore beige è vietato qualsiasi intervento che possa recare danno all'ecosistema dell'ambiente o alterarne la composizione.
In tali aree sono vietati il drenaggio, qualsiasi forma di utilizzazione delle acque, la concimazione, la pascolazione, e, l'applicazione di pesticidi
 - nelle aree agricole circostanti, segnalate nel piano del paesaggio, valgono le disposizioni limitanti la concimazione, prescritte al cpv. 6. dell'art. 30 delle presenti norme.

6. Responsabile del controllo delle zone protette è il Municipio che può avvalersi della consulenza di specialisti del ramo.
Qualora fossero rilevati danni dovuti al passaggio di persone o animali, il Municipio d'intesa con gli Uffici cantonali competenti recinta le zone protette.
7. Le zone sono segnalate con cartelli indicatori da parte del Municipio.
8. Trasgressioni alle disposizioni precedenti possono essere punite con l'ammenda, riservata la competenza cantonale in materia.
9. Il ripristino di eventuali elementi naturali manomessi è ordinato dal Municipio e deve essere eseguito dal proprietario del fondo.
In caso di mancato ossequio ai disposti delle presenti norme, i proprietari dei fondi in zona di protezione della natura devono tollerare gli interventi di gestione pubblica degli elementi protetti secondo quanto disposto dall'art. 18, cpv. 1-2-3 della Legge sulla protezione della natura.

Art. 37 Zona di protezione del paesaggio (PrPa)

1. Le zone di protezione del paesaggio istituite ed indicate con contorno marrone nel piano del paesaggio in scala 1:2'000 hanno per scopo la tutela dei valori paesistici nel rapporto di equilibrio formale e funzionale presente.
2. Nelle zone di protezione del paesaggio sono ammessi solo gli interventi compatibili con la tutela dell'equilibrio paesistico presente e dell'ambiente agricolo tradizionale.
Le attività agricole svolte secondo l'uso tradizionale, come il pascolo del bestiame, lo sfalcio, l'orticoltura e la viticoltura sono ammesse e promosse.
Non sono ammesse opere che modifichino lo stato naturale del terreno; in particolare sono vietati: scavi, colmature e discariche, formazione di terrapieni, incanalamenti o correzione di corsi d'acqua, costruzione di elettrodotti. Il taglio, lo spostamento e la messa a dimora di alberi e siepi è soggetto ad autorizzazione del Municipio.
Sono vietate murature in beton e/o pietrame colato in malta di cemento o falso secco, come pure elementi prefabbricati; è vietata la creazione di barriere verdi con specie alloctone.
Nuove piccole murature a secco sono permesse.
3. Le zone di protezione del paesaggio, statuite dal PR, comprendono le seguenti aree definite "ambienti agricoli tradizionali":
 - PrPa1 zone a monte dei nuclei di Suino, Sessa, Bonzaglio
 - PrPa2 zone in località Lanera e Beredino
 - PrPa3 zone in località Costa e Cavezzé

4. In particolare fanno stato le seguenti disposizioni:
- 4.1 Nelle zone agricole l'ubicazione, l'aspetto e le dimensioni di eventuali nuove costruzioni ai sensi dell'art. 24 LPT e della Legislazione cantonale d'applicazione dovranno conformarsi alle finalità di protezione
 - 4.2 Gli interventi selvicolturali nelle aree definite "boschetti" devono tendere a salvaguardare le specie esistenti senza modificare le componenti morfologiche presenti (perimetro delle aree ed altimetria dei terreni).
 - 4.3 Nei terreni situati nelle zone edificabili, nell'ambito dell'esecuzione delle opere di sistemazione esterna, deve essere salvaguardata nella misura massima possibile la vegetazione presente. I manufatti che connotano l'aspetto caratteristico dell'ambiente agricolo tradizionale devono essere mantenuti o se necessario sostituiti in forme e materiali analoghi.
 - 4.4 Ogni domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato contenente precise indicazioni riguardanti tipo ed ubicazione di eventuali piantagioni, recinzioni e pavimentazioni.
5. Trasgressioni alle disposizioni precedenti possono essere punite con l'ammenda; il Municipio può inoltre esigere il ripristino dello stato primitivo; qualora non venisse dato seguito a detta esigenza il Municipio è autorizzato a far eseguire i lavori del caso a spese del trasgressore.
Restano riservate le Leggi e le Ordinanze della Confederazione, del Cantone e del Comune, d'ordine superiore alla presente normativa.

Art. 38 Zone di ripristino ambientale

1. Le zone di ripristino ambientale indicate nel piano del paesaggio 1:2'000 con contorno beige hanno per scopo il ripristino di particolari porzioni del territorio comunale in stato di abbandono o compromesse da interventi molesti.

Le zone di ripristino ambientale sono situate:

- 1.1. in località Ronchi a sud-ovest di Costa
- 1.2. in località Chioso - Borghirolo a sud-est di Costa
- 1.3. in località Prati di Santa Maria

2. Gli interventi di ripristino sono in particolare:
 - 2.1 *Per le zone in stato d'abbandono in località Ronchi a sud-ovest di Costa ed in località Chioso - Borghirolo a sud-est di Costa:*
il ripristino dell'uso agricolo tradizionale e cioè dell'arboricoltura, viticoltura, o sfalcio
 - 2.2 *Per l'ambiente umido in località Prati di Santa Maria*
l'eliminazione dello scarico fognario ed il ripristino del regime idrico naturale originario
3. E' fatto obbligo di gestione e cura delle zone ripristinate attraverso gli interventi di cui sopra, così da assicurarne la continuità vitale.
4. Responsabile ed Ente esecutore degli interventi è il Municipio che può avvalersi della consulenza di specialisti del ramo.
Il Municipio prenderà accordi con i proprietari dei fondi oggetto di ripristino.
Detti proprietari devono tollerare gli interventi secondo i disposti dell'art. 18 cpv. 2-3 della Legge sulla protezione della natura.

Art. 39 Area riservata per il compostaggio

1. Nel piano del paesaggio, in località Bolle, è segnalata indicativamente l'area riservata per il compostaggio (AP3 nel piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico, N. 3/4).
L'ubicazione definitiva e l'estensione saranno precisate in base ad un progetto di dettaglio.
2. Il Municipio elaborerà un regolamento che stabilirà le modalità di gestione e di funzionamento dell'impianto.

Art. 40 Spazi liberi

1. Gli spazi liberi sono indicati nel piano con colore verde-acqua o verde-acqua alternato con il colore di zona.
2. Gli spazi liberi comprendono i sedimi in cui è esclusa l'edificazione in quanto componenti del disegno urbano (articolazione e suddivisione degli spazi insediativi).
3. Lo stato fisico dei fondi non può di regola essere modificato e sono in particolare escluse nuove costruzioni principali. Le costruzioni accessorie sono ammesse, richiamati i disposti dell'art. 7 cpv. 2.

4. La realizzazione in particolare di accessi privati è ammessa se gli stessi sono realizzati in pavimentazione che permetta la percolazione delle acque. In ogni caso non è ammessa la pavimentazione in asfalto.
5. Gli spazi liberi con il reticolo a tratteggio alternato con il colore di zona possono essere computati ai fini del calcolo degli indici.
6. Gli interventi sugli stabili esistenti inclusi negli spazi liberi possono essere solo quelli di manutenzione. Sono ammessi piccoli annessi o corpi tecnici.

Art. 41 Acque di superficie

1. Tutte le opere o gli interventi che hanno un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tener conto degli obiettivi di PR.
2. Restano riservate le disposizioni della Legislazione contro l'inquinamento delle acque.

Art. 42 Elementi naturali protetti

1. Sono considerati elementi naturali protetti oggetti o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico ed in particolare:
 - a) i corsi d'acqua e le loro rive, temporanei o permanenti
 - b) i muri a secco
 - c) singoli alberi di particolare pregio
 - d) biotopi umidi
 - e) affioramenti rocciosi
 - f) boschetti
2. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico presente.
3. E' fatto obbligo di gestione e cura regolare degli elementi protetti, così da assicurarne la continuità vitale.

4. Le condizioni degli elementi naturali protetti sono regolarmente sorvegliate dal Municipio, il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione qualora non lo facessero i proprietari.
Per ogni intervento è richiesto il preavviso dell'Ufficio cantonale competente.
5. Fanno stato le seguenti disposizioni puntuali:

5.1 Per i corsi d'acqua:

tutti i corsi d'acqua fuori e dentro il bosco, temporanei o permanenti, sono, insieme alle loro rive, protetti.

E' vietato qualsiasi intervento che possa alterare le caratteristiche naturali del percorso, dell'alveo e delle rive.

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 possibile con tecniche naturali (bio-ingegneria).

Restano riservate le disposizioni della Legislazione contro l'inquinamento delle acque.

Le opere o gli interventi (in particolare captazioni dai corsi d'acqua per l'approvvigionamento idrico e le arginature) sono sottoposti ad autorizzazione preventiva delle Autorità cantonali e comunali.

5.2 Per i muri a secco:

devono essere mantenute le caratteristiche edilizie che li rendono ospitali per numerose piante ed animali protetti.

In particolar modo è vietata l'applicazione di cemento o di altri materiali leganti negli interstizi tra sasso e sasso.

Se si rende necessaria la ricostruzione di muri a secco gli stessi devono essere sostituiti con la tecnica preesistente o con tecniche costruttive analoghe.

5.3 Per i singoli alberi di particolare pregio:

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.

In ogni caso gli alberi abbattuti devono essere sostituiti con esemplari di essenza analoga.

Eventuali interventi di potatura sono ammessi se indispensabili e se eseguiti da personale qualificato.

Art. 43 Beni culturali

1. I beni culturali da proteggere indicati nel piano con un quadratino rosso sono:

a) quelli di importanza cantonale

- la Chiesa prepositoriale di S. Martino (mapp. 321) N. 1
documentata sin dal 1288 e rinnovata tra il 1609 ed il 1630
- la Chiesa di Sant'Orsola (mapp. 136) N. 2
costruzione che risale al 1601
- la Casa dei Landfogli (vecchio Tribunale) (mapp. 163-164-166) N. 3
del XVI secolo, costruzione con portico e loggiato ad arco

b) quelli di importanza locale

- l'Oratorio di Santa Maria di Corte (mapp. 440) N. 4
fondato nel 1334 e trasformato fra il 1684 ed il 1692
- la cappella di Santa Lucia a Suino (mapp. 687) N. 5
riedificata nel 1638 e rinnovata fra il 1812 ed il 1818
- la Chiesa di San Rocco a Beredino (mapp. 1366) N. 6

c) con un quadratino bianco/rosso le seguenti costruzioni significative:

- la casa del Beneficio di Sant'Orsola (mapp. 141) costruita nel '600 con cortile a portici dal carattere claustrale
- la corte interna al mapp. 144 con gli edifici di contorno (mapp. 143-144-145) con portico e loggiati, il torchio antico e la ruota di macina
- la corte interna al mapp. 123 con gli edifici di contorno (portico e loggiati)
- la corte interna al mapp. 152 con gli edifici di contorno (portico e loggiati)
- l'edificio sulla piazzetta con stucchi e decorazioni pittoriche in facciata (palazzina borghese del XVII secolo) al mapp. 151
- la corte interna ai mapp. 68-71 con gli edifici di contorno (portico e loggiati)
- la corte interna ai mapp. 89-95 con gli edifici di contorno (portico e loggiati)
- la villa Santa Maria (casa stile barocco) al mapp. 22
- il Municipio, edificio di inizio secolo (mapp. 20)
- il gruppo di edifici (abitazioni e rustici contigui) ad ovest del Municipio del XVI o XVII secolo
- l'edificio che ospita l'asilo, costruzione di inizio secolo (mapp. 443)
- l'edificio con portico, loggiati ad arco e decorazioni pittoriche in facciata al mapp. 973
- la villa di "stile nordico" al mapp. 953
- la villa di "stile nordico" al mapp.943

- l'edificio con loggiati ed affresco in facciata al mapp. 929
 - la stalla con travature in legno ai mapp. 915-916 (valore testimonianza)
 - il gruppo di edifici d'inizio secolo al mapp. 512
 - la corte con gli edifici di contorno a Suino (mapp. 627-628-629-630) (portico e loggiati)
 - l'edificio d'inizio secolo a Suino (mapp. 590)
 - la corte ai mapp. 1282 e 1283 a Beredino (Cort di Frà) con i loggiati di contorno
2. Questi beni, per i loro significati e valori storici, artistici, architettonici, ambientali e culturali in genere, devono essere salvaguardati.
 3. Gli interventi di restauro devono quindi in generale essere orientati da criteri di carattere conservativo in particolare per ciò che concerne la tipologia, i materiali ed i rapporti con lo spazio edificato o libero circostante.
 4. Restano riservati i disposti della Legislazione sulla protezione dei monumenti storici ed artistici.

Art. 44 Nuove alberature ed arredo degli spazi pubblici

1. Le nuove alberature e l'arredo hanno lo scopo di arricchire e valorizzare il quadro paesistico esistente, in particolare in relazione alla realizzazione di opere pubbliche come strade, parcheggi, aree a verde.
2. L'ubicazione delle nuove alberature ha carattere indicativo e verrà precisato nell'ambito dei progetti esecutivi di "arredo pubblico" da parte del Municipio. Le nuove alberature sono indicate nel piano **allegato 2**, a carattere indicativo.
2. Responsabile della messa a dimora e cura delle nuove alberature e della posa degli elementi di arredo è il Municipio; i proprietari devono tollerare la messa a dimora delle piante e la posa degli elementi di arredo qualora non pregiudichino in modo eccessivo l'uso del fondo di loro proprietà.

Art. 45 Tutela dei ritrovamenti archeologici

1. I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici del 26 gennaio 1942.
2. Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o di altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere affinché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio o all'Ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento dell'Ambiente.

Art. 46 Depositi e discariche

1. I depositi e le discariche di materiali di qualsiasi genere sono vietati, salvo nelle zone appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le Autorità cantonali competenti o in quelle identificate da una pianificazione di ordine superiore.
2. Eccezioni possono essere accordate dal Municipio d'intesa con l'Autorità cantonale, se non si oppongono interessi preponderanti e sulla base di una domanda di costruzione.

B. Piano delle zone

(vedi piano N. 2 in scala 1:2'000)

Art. 47 Finalità

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

Art. 48 Elenco delle zone

1. Sono stabilite le seguenti zone:

- | | |
|---|-------------|
| - Zona nucleo storico, oggetto di piano particolareggiato | NS |
| - Zona di espansione del nucleo | EN |
| - Zona residenziale speciale | RS |
| - Zona residenziale semi-estensiva | RSE |
| - Zona residenziale estensiva | RE |
| - Zona residenziale mista | RM |
| - Zona artigianale-commerciale | AR-CO |
| - Zona a destinazione vincolata | ZDVa e ZDVb |

2. Fanno pure parte del piano delle zone tutte le informazioni complementari di indirizzo dell'edificazione ed in particolare i comparti con gli spazi liberi in cui è esclusa l'ubicazione di edifici principali nonché le linee di costruzione.

Art. 49 Tabella delle disposizioni di base per le zone

Oggetto	NS	EN	RS	RSE	RE	RM	AR-CO	ZDVa / ZDVb
Indice di sfruttamento		art. 51	0.5	0.5	0.4	0.5	Bonzaglio 0.5 Giardino art. 57	0.4
Indice d'occupazione				30%	30%	30%		30%
Altezza fabbricato (in m alla gronda)		art. 51	10.50	10.50	7.50	10.50		6.50
Distanza da confine (in m)		art. 51	4.00	4.00	3.00	4.00		6.50
Contiguità		ammessa	ammessa	ammessa		ammessa		ammessa
Destinazione d'uso	Residenziale Attività lavorative compatibili	art. 51	Residenziale Attività lavorative compatibili	Residenziale Attività lavorative compatibili	Residenziale Attività lavorative compatibili	Residenziale artigianale commerciale	Artigianale commerciale	Turistico - alberghiera

La presenta tabella ha solo valore indicativo.

Art. 50 Zona nucleo storico (NS)

1. La zona definita nucleo storico NS è indicata nel piano con colore marrone e comprende gli insediamenti tradizionali di Sessa, Suino, Bonzaglio, Lanera, Beredino e Costa.
2. La zona è oggetto di piano particolareggiato, fino al momento dell'approvazione di tale piano valgono le seguenti norme transitorie:
 - riattamenti, trasformazioni, ampliamenti di piccola entità possono essere autorizzati dal Municipio sentito il parere dell'Autorità cantonale competente; tali interventi devono essere attuati nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'edificio e dei tipi edilizi presenti nel nucleo in generale;
 - **tetti:** i tetti devono essere a falde. Dovranno essere mantenuti dove possibile i coppi antichi; per le nuove coperture sono ammesse le tegole rosse. Pendenze e quote originali devono essere mantenute. Le gronde originali in vista non devono essere mascherate; cornici di gronda in pietra o in stucco "a sagoma" devono essere mantenute;
 - **aperture:** le proporzioni ed il ritmo delle aperture originali devono essere mantenuti;
 - **loggiati:** è auspicabile che lo spazio aperto del solaio sia mantenuto: qualora si voglia eseguire un serramento, lo stesso deve essere arretrato o in casi eccezionali eseguito in luce con telaio fine (devono essere utilizzati profili fini);
 - **serramenti:** i materiali ammessi sono il legno ed il ferro;
 - **intonachi:** sono esclusi gli intonachi plastici. Il disegno delle facciate e gli elementi decorativi eventualmente presenti devono essere rispettati;
 - **tinteggi:** si dovrà avere particolare cura nella scelta di materiali e tinteggi. I tinteggi devono essere alla calce o al minerale: un campione per la scelta della tinta dovrà essere presentato al Municipio prima dell'inizio dei lavori;
 - **inferriate:** devono essere di disegno semplice in legno o ferro;
 - **gelosie:** sono ammesse gelosie o persiane in legno o in ferro; sono escluse lamelle e "avvolgibili".
 - **pannelli solari:** in tutta la zona nucleo storico non è ammessa la posa di pannelli solari, né sui tetti né negli spazi liberi.
3. Sono ammesse attività non o poco moleste compatibili con la residenza. Si richiama l'art. 66.

Art. 51 Zona di espansione del nucleo (EN)

1. La zona di espansione del nucleo, indicata sul piano 1:2'000 con colore rosso, è suddivisa nei comparti:
 - a) in località Pasquée, Costa
 - b) in località Municipio
 - c) in località Valleggio
 - d) in località Beredino

2. La zona EN è formata da aree edificabili adiacenti al nucleo in cui i tipi insediativi, i tipi edilizi e le modalità d'intervento sono stati ancorati a precisi riferimenti al fine di favorire una coesione insediativa tra la compattezza del nucleo storico e l'edificazione esterna.
In particolare sono dati i seguenti tipi edilizi di riferimento:
 - per la zona di espansione del nucleo comparto "a" (ENa):
unità edilizie a corte semplici o in aggregazione / orientamento a sud
 - per le zone di espansione del nucleo comparto "b" (ENb):
unità edilizie composte / orientamento est-ovest
 - per la zona di espansione del nucleo comparto "d" (ENd):
unità edilizie semplici / orientamento a sud
 - per la zona di espansione del nucleo comparto "e" (ENe):
unità edilizie semplici / isolate nel verde

I tipi edilizi ed i tipi insediativi di riferimento sono schematizzati nelle schede-guida, **allegato 3**.

3. Le aree segnate in verde-acqua sono spazi liberi di pertinenza degli edifici da mantenere a verde.
In queste aree non è ammessa l'ubicazione di edifici principali. Queste aree devono essere progettate ed arredate come spazi liberi annessi agli edifici.

4. Per le modalità d'intervento (altezza, quote, ingombro, materiali, sistemazione esterna, costruzioni accessorie, ecc.) fanno stato le disposizioni puntuali illustrate graficamente nelle schede-guida, allegati 3.4. - 3.5. - 3.6. - 3.8. - **3.9**.

5. Il numero di posteggi da prevedere è quello previsto dall'art. 22 NAPR. Le modalità d'intervento sono quelle indicate nelle schede-guida, allegato 3.

6. E' richiesta un'espressione architettonica rigorosa ed attuale degli edifici principali ed accessori in generale e dei dettagli costruttivi in particolare.

7. Concezioni, modalità costruttive, allineamenti e materiali alternativi a quanto disposto dal presente articolo ed allegate schede-guida sono ammessi nell'ambito di un piano di quartiere promosso dai proprietari per l'insieme dei fondi, a condizione che il piano stesso costituisca una soluzione urbanistico-architettonica di particolare pregio.
8. Il Municipio può imporre particolari misure estetico-architettoniche per ottenere l'unitarietà e l'immagine di pregio del comparto.
9. Nel caso di realizzazioni edilizie con ingombro al suolo inferiore a quello previsto nella scheda-guida il progetto architettonico dovrà prevedere in modo inequivocabile le future possibilità di ampliamento e costruzione in contiguità.
10. Dove sono istituite le linee di costruzione gli edifici devono essere allineati sulle medesime.
11. La contiguità è obbligatoria.
12. Sono ammesse attività non o poco moleste compatibili con la residenza. Si richiama l'art. 66.
13. I fondi in cui è prevista la ricomposizione particellare sono quelli elencati all'art. 78 delle presenti norme.
Per le procedure ed i criteri della ricomposizione fa stato quanto disposto dal titolo V. "Ricomposizione particellare" delle presenti norme in applicazione della LALPT e LRT. I parametri urbanistici nei casi di ricomposizione particellare bonale sono quelli indicati nell'allegato 3.
14. L'edificabilità al mapp. 106 è subordinata alla firma di una convenzione tra Comune e privati interessati in cui verranno definite le modalità di realizzazione degli edifici e d'uso delle aree adiacenti.
15. A salvaguardia degli allineamenti storici ed in attuazione della struttura insediativa definita dal PR, per le distanze dal confine, tra edifici, e dall'area pubblica fanno stato gli ingombri al suolo di cui al cpv. 4.
16. Piccole variazioni nella volumetria ed ingombro al suolo degli edifici previsti dalle norme sono ammesse per un miglior inserimento paesistico e/o per l'attuazione della ricomposizione particellare.
17. Gli interventi sugli stabili esistenti non conformi all'assetto previsto dalle schede-guida allegate devono di regola essere limitati alla manutenzione ordinaria.

Art. 52 Zona residenziale speciale (RS)

1. La zona residenziale speciale (RS) comprende tutta la superficie segnata sul piano con colore arancione.
2. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 - a) indice di sfruttamento 0.5
 - b) altezza massima del fabbricato 10.50 m
 - c) le distanze da confine sono quelle previste all'art. 13

Le aree incluse nella zona a tratteggio verde-acqua/arancione possono essere conteggiate nella superficie edificabile, in queste aree non è ammessa la realizzazione di edifici principali.

Queste aree devono essere progettate ed arredate come spazi liberi annessi agli edifici.

3. L'inserimento di ogni nuovo edificio deve tener conto dei seguenti elementi orientatori:
 - 3.1 per il mapp. 21:
eventuali interventi di ristrutturazione o sostituzione edilizia dovranno creare un'immagine significativa in rapporto alla piazzetta del Municipio.
 - 3.2 per il mapp. 442:
interventi che vanno oltre la manutenzione ordinaria sono ammessi se perseguono gli obiettivi illustrati al punto precedente.
 - 3.3 per il mapp. 319, 328, 329:
Per il mappale 328 è ammessa la continuità dell'attività esistente, ma la ristrutturazione è ammessa solo nel caso di destinazione residenziale.
Per il mapp. 319 e 329 sono ammessi riattamenti e ampliamenti di lieve entità finalizzati ad un miglior assetto estetico-architettonico. La demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti è ammessa unicamente in base ad un piano di quartiere per il comparto formato dai tre fondi.
 - 3.4 per il mapp. 104p:
L'eventuale ampliamento o un nuovo edificio di complemento dell'edificio esistente deve tener conto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato esistente.

4. La contiguità è ammessa.
5. Sono ammesse attività non o poco moleste compatibili con la residenza. Si richiama l'art. 66.

Art. 54 Zona residenziale semi-estensiva (RSE)

1. La zona residenziale semi-estensiva RSE comprende tutta la superficie segnata sul piano con colore rosa scuro.
2. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 - a) indice di sfruttamento 0.5
 - b) indice di occupazione 30%
 - c) altezza massima del fabbricato 10.50 m
 - d) le distanze da confine sono quelle previste all'art. 13

Le aree incluse nella zona a tratteggio verde-acqua / rosa scuro possono essere conteggiate nella superficie edificabile; in queste aree non è ammessa la realizzazione di edifici principali.

Queste aree devono essere progettate ed arredate come spazi liberi annessi agli edifici.

3. I fondi in cui è dichiarata obbligatoria la ricomposizione particellare sono quelli elencati all'art. 78 delle presenti norme. Per le procedure ed i criteri della ricomposizione fa stato quanto disposto dal titolo V. "Ricomposizione particellare" delle presenti norme in applicazione delle LALPT e LRT.
4. La contiguità è ammessa.
5. Sono ammesse attività non o poco moleste compatibili con la residenza. Si richiama l'art. 66.

Art. 55 Zona residenziale estensiva (RE)

1. La zona residenziale estensiva RE comprende tutta la superficie segnata sul piano con colore rosa chiaro.
2. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 - a) indice di sfruttamento 0.4
 - b) indice di occupazione 30%
 - c) altezza massima del fabbricato 7.50 m
 - d) le distanze da confine sono quelle previste all'art. 13

Le aree incluse nella zona a tratteggio verde-acqua / rosa chiaro possono essere conteggiate nella superficie edificabile; in queste aree non è ammessa la realizzazione di edifici principali.

Queste aree devono essere progettate ed arredate come spazi liberi annessi agli edifici.

3. Sono ammesse attività non o poco moleste compatibili con la residenza. Si richiama l'art. 66.

Art. 56 Zona residenziale mista (RM)

1. La zona residenziale mista RM comprende tutta la superficie segnata sul piano con colore viola.
2. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 - a) indice di sfruttamento 0.5
 - b) indice di occupazione 30%
 - c) altezza massima del fabbricato 10.50 m
 - d) le distanze da confine sono quelle previste all'art. 13

Le aree incluse nella zona a tratteggio verde-acqua / viola possono essere conteggiate nella superficie edificabile; in queste aree non è ammessa la realizzazione di edifici principali.

Queste aree devono essere progettate ed arredate come spazi liberi annessi agli edifici.

3. La contiguità è ammessa.
4. Non sono ammesse le stazioni di benzina.
Sono ammesse attività non o poco moleste compatibili con la residenza. Si richiama l'art. 66.

Art. 57 Zona artigianale-commerciale (AR-CO)

1. La zona artigianale-commerciale AR-CO, indicata sul piano con colore azzurro, è suddivisa nei comparti:
 - a) in località Giardino
 - b) in località Bonzaglio
2. La zona è destinata ad attività artigianali e commerciali.
E' esclusa la residenza salvo quella per il personale di sorveglianza.
Nella zona AR-CO Bonzaglio sono ammessi i distributori di benzina.
3. Per l'edificazione fanno stato le seguenti disposizioni:
 - per il **comparto a**:
le modalità d'intervento sono quelle illustrate graficamente nella scheda-guida, allegato 4.
 - per il **comparto b**:
 - a) indice di sfruttamento 0.5
 - b) altezza massima del fabbricato 9.00 m
 - c) le distanze da confine sono quelle previste all'art. 13

Le aree incluse nella zona a tratteggio verde-acqua / azzurro possono essere conteggiate nella superficie edificabile.

In queste aree non è ammessa la realizzazione di edifici principali.

Queste aree devono essere progettate ed arredate come spazi liberi annessi agli edifici.

4. Il numero di posteggi da prevedere è quello previsto dall'art. 22 NAPR.
5. E' richiesta un'espressione architettonica rigorosa ed attuale degli edifici principali ed accessori in generale e dei dettagli costruttivi in particolare.
6. Concezioni, modalità costruttive, allineamenti e materiali alternativi a quanto disposto dal presente articolo ed allegate schede-guida sono ammessi nell'ambito di un piano di quartiere promosso dai proprietari per l'insieme dei fondi, a condizione che il piano stesso costituisca una soluzione urbanistico-architettonica di particolare pregio.
7. Il Municipio può imporre particolari misure estetico-architettoniche per ottenere l'unitarietà e l'immagine di pregio del comparto.
8. Nel caso di realizzazioni edilizie con ingombro al suolo inferiore a quello previsto nella scheda-guida il progetto architettonico dovrà prevedere in modo inequivocabile le future possibilità di ampliamento e costruzione in contiguità.
9. Dove sono istituite delle linee di costruzione gli edifici devono essere allineati sulle medesime.
10. I fondi in cui è prevista la ricomposizione particellare sono quelli elencati all'art. 78 delle presenti norme.
Per le procedure ed i criteri della ricomposizione fa stato quanto disposto dal titolo V. "Ricomposizione particellare" delle presenti norme in applicazione della LALPT e LRT. I parametri urbanistici nel caso di ricomposizione particellare bonale sono quelli indicati nell'allegato 4.
11. A salvaguardia degli allineamenti storici ed in attuazione della struttura insediativa definita dal PR, per le distanze dal confine, tra edifici, e dall'area pubblica fanno stato gli ingombri al suolo di cui al cpv. 3.
12. Piccole variazioni nella volumetria ed ingombro al suolo degli edifici previsti dalle norme sono ammesse per un miglior inserimento paesistico e/o per l'attuazione della ricomposizione particellare.

Art. 65 Zona a destinazione vincolata (ZDV)

1. La zona a destinazione vincolata è suddivisa nei comparti "a" - "b" indicati nel piano 1:2'000 a strisce zebbrate marrone-beige rispettivamente marrone-verde. Il comparto "a" interessa il mapp. 267 parte sud in località Tortura di proprietà della VPOD (Federazione Svizzera del personale dei servizi pubblici). Il comparto "b" interessa il mapp. 267 parte nord in località Lische di proprietà della VPOD. Comprende la zona per il campeggio e le attrezzature per lo svago.
2. Per il **comparto "a"** valgono le seguenti disposizioni:
 - 2.1. Considerato l'interesse generale economico-sociale che riveste per il Comune l'insediamento di costruzioni a carattere turistico-alberghiero, nella zona a destinazione vincolata sono ammessi per lo scopo suddetto, la ristrutturazione, il riattamento degli edifici esistenti, come pure nuove costruzioni.
 - 2.2. Per l'edificazione si richiede un piano di quartiere relativo a tutta l'area che proponga, con criteri unitari, la ristrutturazione globale del complesso turistico-alberghiero e le successive tappe d'attuazione, tenendo conto della superficie edificabile stabilita dal PR, dei parametri edificatori e delle prescrizioni particolari sottoelencate.

Dovranno essere realizzate, a carico dei proprietari, le infrastrutture quali accessi, posteggi, acquedotto, canalizzazioni ed allacciamento alla depurazione.
 - 2.3. La superficie edificabile così come costituita al momento dell'approvazione del PR non potrà essere modificata.

Essa risulta globalmente di ca. 12'000 mq.

Il territorio di natura forestale indicato nel PR secondo i rilievi dell'Autorità competente è escluso dalla superficie edificabile e non può essere modificato. La sua eventuale utilizzazione a parco dovrà formare oggetto di procedura conformemente ai disposti della Legislazione forestale.

Non può essere alterata la zona umida esistente.
 - 2.4. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni puntuali:

a) indice di sfruttamento massimo	0.4
b) indice di occupazione massimo	30%
c) altezza degli edifici	6.50 m
d) distanza da confine	6.50 m
e) distanza tra edifici sullo stesso fondo	6.00 m
f) distanza dalla zona forestale	8.00 m

3. Per il **comparto "b"** valgono le seguenti disposizioni:
 - 3.1. In questo comprensorio non possono essere costruiti edifici a scopo residenziale ma solo attrezzature di svago.
 - 3.2. Non può essere alterata la zona umida esistente in località Lische.
 - 3.3. Richiamate le norme pianificatorie della Legge cantonale sui campeggi del 16.04.1965 si precisa che: sono da considerare 125 mq di sedime da destinare ad ogni posto-tenda o roulotte. Il campeggio dovrà disporre delle necessarie attrezzature di servizio.

Art. 66 Destinazione d'uso per abitazione primaria

1. Nella zona RCO le costruzioni devono essere destinate all'abitazione primaria in ragione del 100% della SUL totale.
2. Nel resto del territorio comunale, ad eccezione delle zone ZDV, AR-CO e MI le costruzioni devono essere destinate alla residenza primaria al minimo in ragione del 75% della SUL totale. L'area abitabile minima per abitazioni primarie all'interno delle zone NS è di 80 m².
3. Deroghe alla destinazione d'uso per residenza primaria stabilite al cpv. 1 possono essere concesse per casi di rigore e segnatamente nel caso:
 - a) nelle zone NS, per stabili esistenti non ampliati che non raggiungono l'area abitabile minima
 - b) di attività lavorative ed in particolare artigianato non molesto, negozi, uffici, esercizi pubblici
 - c) in cui il proprietario è attinente del Comune o vi ha vissuto a lungo ed è intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente o nel quale detenga particolari legami familiari
 - d) in cui il proprietario è cittadino svizzero ed ha acquisito l'abitazione per via ereditaria
 - e) in cui il proprietario è cittadino straniero residente in Svizzera ed ha acquisito l'abitazione per via ereditaria
 - f) in cui il proprietario mantiene con il Comune rapporti stretti e degni di protezione come particolari benemerenze per manifestazioni ed attività culturali, scientifiche o sociali in cui si possa riconoscere un indiscutibile interesse pubblico.
4. Le utilizzazioni a scopi di residenza secondaria o altri esistenti al momento dell'entrata in vigore del piano regolatore possono essere mantenute. In caso di alienazioni o interventi edilizi che modificano in modo sostanziale lo stato iniziale, le stesse dovranno ossequiare le disposizioni sulla destinazione d'uso a residenza primaria.
5. Nella zona RCO sono ammesse deroghe alla destinazione d'uso solo nel caso in cui ciò sia finalizzato alla riduzione dei costi delle abitazioni - in affitto ed in proprietà - entro i parametri dei costi delle abitazioni sussidiate prescritti dalla Legislazione federale sull'abitazione.

C. Piano del traffico

(vedi piano N. 3-4 in scala 1:2'000)

Art. 67 Strade – Percorsi pedonali - Posteggi pubblici

1. Le opere di piano del traffico previste dal PR si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- strade di collegamento locale	(rosso)
- strade di collegamento locale (di aggiramento)	(arancione)
- strade di collegamento locale (asse centrale)	(rosa)
- strade di raccolta	(arancione chiaro)
- strade di raccolta a fruizione pedonale privilegiata	(arancione chiaro puntinato)
- strade di servizio	(giallo)
- strade private	(beige)
- pista ciclabile	(azzurro)
- percorso pedonale	(verde)
- percorso agri-turistico	(verde tratteggio grosso)
- sentiero	(tratteggio fine)

2. Il tracciato delle nuove strade ha carattere indicativo.
L'esatta ubicazione sarà precisata nell'ambito dei progetti esecutivi.

3. Le aree riservate per posteggio pubblico sono quelle segnate con colore beige e la lettera P; l'estensione e la configurazione dei nuovi posteggi hanno carattere indicativo.
L'esatta configurazione sarà precisata nell'ambito dei progetti esecutivi.
Le modalità di esecuzione sono indicate nell'allegato 5, nelle schede-guida, a carattere indicativo.

4. I percorsi pedonali ed i sentieri sono riservati per l'uso pedonale privilegiato. Sono garantiti gli accessi carrozzabili ai confinanti ed ai servizi eccezionali.

5. Il Municipio disciplina ed autorizza l'uso veicolare lungo i percorsi pedonali ed i sentieri

Art. 68 Accessi

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

- a)** le entrate delle autorimesse devono essere arretrate di almeno 5.00 m dal ciglio stradale, compreso il marciapiede
- b)** per una profondità di almeno 5.00 m dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%
- c)** muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità
- d)** di regola non verranno autorizzati accessi privati sulle strade cantonali. Deroche vengono concesse dove accessi ad altre strade sono tecnicamente impossibili.
In ogni caso è riservata l'applicazione della Legge sulla costruzione, manutenzione e sull'uso delle strade cantonali .

D. Piano delle attrezzature e delle costruzioni d'interesse pubblico

(vedi piano N.3- 4 in scala 1:2'000)

Art. 69 Definizione

Il piano delle attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico (AP-CP) comprende:

- a) attrezzature di interesse pubblico (Comune)**
vincolo a favore del Comune (AP - verde pieno)
- b) costruzioni di interesse pubblico (Comune)**
vincolo a favore del Comune (CP - grigio pieno)
- c) attrezzature di interesse pubblico (altri Enti)**
vincolo a carico di altri Enti (AP - contorno verde)
- d) costruzioni di interesse pubblico (altri Enti)**
vincolo a carico di altri Enti (CP - contorno grigio)

Art. 70 Attrezzature di interesse pubblico AP-Comune

Le attrezzature di interesse pubblico (AP-Comune) sono:

AP1	Parco pubblico comunale e posteggio al servizio del Municipio	mapp. 4p.-9-10p-97p.
AP2	Cimitero	mapp. 320
AP3	Area di compostaggio	mapp. 463p.
AP4	Discarica	mapp. 1088-1122p.

Art. 71 Costruzioni di interesse pubblico CP-Comune

Le costruzioni di interesse pubblico (CP-Comune) sono:

CP1	Municipio e scuole	mapp. 20
CP2	Scuola d'infanzia	mapp. 443
CP3	Sala multiuso	mapp. 444 - 1769

Art. 72 Attrezzature di interesse pubblico AP - Altri Enti

Le attrezzature di interesse pubblico (AP - altri Enti) sono:

AP5	Campo sportivo	mapp. 268-269
-----	----------------	---------------

Art. 73 Costruzioni di interesse pubblico CP- Altri Enti

Le costruzioni di interesse pubblico (CP - altri Enti) sono:

CP4	Chiesa preposituale San Martino	mapp. 321
CP5	Chiesa Santa Orsola	mapp. 136
CP6	Chiesa Santa Maria	mapp. 440-1591
CP7	Chiesa Santa Lucia	mapp. 687
CP8	Chiesa San Rocco	mapp. 1366
CP9	Sala multiuso	mapp. 322p.
CP10	Centrale telefonica	mapp. 292

E. Piano dei servizi pubblici

(vedi piani N. 5 e 6 in scala 1:2'000)

Art. 74 Definizione

Il piano dei servizi pubblici, specifica gli interventi inerenti l'acquedotto, le canalizzazioni, la depurazione e la raccolta ed eliminazione dei rifiuti.

I piani hanno carattere indicativo.

Art. 75 Acquedotto

Per l'acquedotto valgono le norme del Regolamento comunale dell'Azienda acqua potabile.

Art. 76 Canalizzazioni

Per le canalizzazioni valgono:

- le norme della Legge federale contro l'inquinamento delle acque e relativa Ordinanza d'applicazione
- le norme della Legge cantonale d'applicazione alla citata Legge federale
- le norme del Regolamento canalizzazioni comunali.

Art. 77 Raccolta ed eliminazione dei rifiuti

Per la raccolta e l'eliminazione dei rifiuti valgono le norme del Regolamento comunale per il servizio raccolta rifiuti.

VI. NORME VARIE E FINALI

Art. 82 Deroghe

1. Il Municipio può concedere ed anche imporre deroghe alle presenti disposizioni.
2. La concessione della deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
 - esistenza di una situazione eccezionale
 - rispetto delle finalità e dello spirito del piano regolatore particolareggiato
 - rispetto dell'interesse pubblico e di altri interessi privati preponderanti (vicino)
3. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente nell'ambito del rilascio della licenza edilizia.

Art. 83 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 abrogati tutte le norme ed i piani anteriori.

Aggiornato al 21.11.2006 (approvazione CdS ultima variante di PR)

ALLEGATI