



Città di Mendrisio

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

CITTÀ DI MENDRISIO / Quartiere di Capolago

Gennaio 1986

Ottobre 1996

I.	NORME INTRODUTTIVE	4
	Art. 1 Base legale, Legislazione applicabile	4
	Art. 2 Scopo, effetti	4
	Art. 3 Componenti	4
	Art. 4 Comprensorio	4
II.	NORME EDIFICATORIE GENERALI	5
	Art. 5 Edificabilità dei fondi	5
	Art. 6 Requisiti di zona	5
	Art. 7 Definizioni	5
	Art. 8 Lunghezza di facciata	5
	Art. 9 Supplemento alla distanza	5
	Art. 10 Distanza da edifici esistenti	5
	Art. 11 Misurazione altezza degli edifici	5
	Art. 12 Convenzione fra privati	5
	Art. 13 Costruzioni contigue	6
	Art. 14 Distanza verso le strade, le piazze e le aree pubbliche	6
	Art. 15 Distanze da confine e fra edifici	6
	Art. 16 Sopraelevazione e/o ampliamento di edifici esistenti	7
	Art. 17 Allineamenti	7
	Art. 18 Piani abitabili	7
	Art. 19 Costruzioni accessorie	7
	Art. 20 Interventi su grandi superfici	8
	Art. 21 Aree per il gioco	8
	Art. 22 Molestia	9
	Art. 23 Indici e loro utilizzo	9
	Art. 24 Lottizzazione a scopo edilizio	9
	Art. 25 Corpi tecnici	9
III.	PRESCRIZIONI PARTICOLARI	10
	A) Piano del Paesaggio	10
	Art. 26 Zona forestale (Bo)	10
	Art. 27 Punti di vista	10
	Art. 28 Oggetti culturali	10
	Art. 29 Zona di protezione del monumento	10
	Art. 30 Protezione degli alberi	11
	Art. 31 Territorio fuori dalle zone edificabili	11
	B) Piano delle Zone	11
	Art. 32 Finalità	11
	Art. 33 Elenco delle zone	11
	Art. 34 Disposizioni per le zone	11
	Art. 35 NV Zona del nucleo	12
	Art. 36 NVp Zona del nucleo protetto	13
	Art. 37 Zc Zona dei grotti e delle cantine	14
	Art. 38 R4 Zona residenziale intensiva	14
	Art. 39 R3 Zona residenziale media	15
	Art. 39a R3 Zona edificabile d'interesse comunale	15
	Art. 40 Insediamenti turistico-alberghieri e commerciali	16
	Art. 41 RL3 Zona residenziale a lago	16
	Art. 42 R2p Zona residenziale particolare	17
	Art. 43 ArCp Zona artigianale commerciale particolare	17
	Art. 44 RAr3 Zona residenziale artigianale	18

C) Piano del Traffico	19
Art. 45 Finalità e contenuto	19
Art. 46 Accessi e opere di cinta	19
Art. 47 Autorimesse e posteggi	20
D) Piano delle attrezzature e delle costruzioni d'interesse pubblico	20
Art. 48 Finalità e contenuto	20
Art. 49 Privati di interesse pubblico	
E) Piano degli impianti tecnologici	21
Art. 50 Finalità	21
F) Piani di attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore	21
Art. 51 Finalità e contenuto	21

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) e dalla Legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 (LE) e dal relativo Regolamento d'applicazione (RALE).
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LE ed il RALE unitamente alla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) del 22 giugno 1979, quindi altre Leggi o 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

Scopo, effetti

1. Gli scopi principali del PR sono:
 - a) L'organizzazione razionale del territorio e lo sviluppo armonico del comune;
 - b) La tutela della salubrità, della sicurezza, della estetica e di altre esigenze di interesse pubblico in materia edilizia, di protezione dell'ambiente ed in genere d'intervento sul territorio;
 - c) La tutela e l'avvaloramento del paesaggio, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.
2. Con la sua adozione, il PR crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.

Art. 3

Componenti

Il PR si compone:

a) delle seguenti rappresentazioni grafiche:

in scala 1:5'000:

- piano del paesaggio

In scala 1:2'000

- piano del paesaggio
- piano delle zone
- piano del traffico
- piano delle attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico
- piano indicativo degli impianti tecnologici
- piani di attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore

In scala 1:1'000

- piano dettagliato del nucleo

b) delle presenti norme di attuazione

c) della relazione – tecnico-economica con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi di attuazione (piano di attuazione)

Art. 4

Comprensorio

Le norme di PR sono applicabili su tutto il territorio giurisdizionale del comune di Capolago.

II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

Art. 5

Edificabilità dei fondi

Un fondo è edificabile alle seguenti condizioni cumulative:

- a) Se è situato in zona edificabile dal PR
- b) Se è urbanizzato giusta gli art. 19 e 22 della LPT

Art. 6

Requisiti di zona

I requisiti particolari di edificabilità sono stabiliti dalle norme e disposizioni di zona, riservato quanto di competenza della Commissione Bellezze Naturali (CBN) e della Commissione Monumenti Storici (CMS).

Art. 7

Definizioni

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (Is), dell'indice di occupazione (Io), della superficie utile lorda (SUL), della superficie edificabile netta (SEN), della superficie edificata, delle distanze e delle altezze degli edifici e modo di misurarle, come pure della sistemazione del terreno e di altre regole edificatorie generali, valgono le norme della LE e del RALE.

Art. 8

Lunghezza di facciata

Agli effetti del calcolo della distanza minima da confine, quale lunghezza della facciata si intende la misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio.

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate di almeno la metà dell'altezza massima dell'edificio rispetto alla facciata entrante in considerazione.

Art. 9

Supplemento alla distanza

Se la facciata di un edificio misura oltre ml 15.00 di lunghezza, la distanza da confine deve essere aumentata di cm 20 per ogni metro o frazione di maggior lunghezza; questo fino a raggiungere una distanza pari ad almeno i 2/3 dell'altezza massima dell'edificio.

Art. 10

Distanza da edifici esistenti

Verso edifici esistenti sul fondo confinante prima della adozione del PR la cui distanza da confine è inferiore a quella prevista dalle presenti norme, alle nuove costruzioni è applicabile la distanza da confine stabilita dall'Art.15 riservate le distanze minime previste dall'Art. 16 lettera d. delle presenti norme.

Art. 11

Misurazione altezza degli edifici

L'altezza degli edifici è misurata come segue:

- a) sui terreni piani, con pendenza media inferiore al 5%:
dalla quota del terreno naturale al filo superiore della gronda;
- b) su terreni come sopra, lungo strade pubbliche o private:
dal piano stradale o dal marciapiede al filo superiore della gronda;
- c) su terreni con pendenza media superiore al 5%:
come previsto dagli art. 13 e 14 LE e art. 9 RLE;
- d) trattandosi di terreni molto ripidi, con pendenza media superiore al 25%,
il Municipio deciderà caso per caso. E' riservato il diritto cantonale (CBN).

Art. 12

Convenzione fra privati

1. Il Municipio può derogare alle distanze verso il confine stabilite dall'art. 15 quando il proprietario confinante si è dichiarato d'accordo, per iscritto, di

assumere a proprio carico la maggior distanza che garantisca la distanza minima tra edifici prescritta dallo stesso art.15 delle presenti norme.

2. L'onere della maggior distanza a carico del fondo confinante deve essere iscritto nel registro degli indici.

Art. 13 Costruzioni contigue

Ove le prescrizioni di zona non lo proibiscano, due o più proprietari possono accordarsi a costruire in ordine contiguo alle seguenti condizioni:

- a) rispetto delle norme e dei parametri di zona;
- b) computo della lunghezza complessiva degli edifici contigui, ai fini dei disposti di cui agli art. 8 e 9 delle presenti norme;

Le costruzioni, sopraelevazioni od ampliamenti di edifici contigui ad altri posti a confine o a distanza inferiore a m 1.50, potranno essere autorizzate dal Municipio nel rispetto delle norme e parametri di zona e avuto riguardo ai fattori estetici.

Art. 14 Distanze verso le strade, le piazze e le aree pubbliche

La distanza delle costruzioni verso le aree ed edifici pubblici (scuole, edifici amministrativi e culturali, impianti per lo sport e lo svago, ecc.) deve essere almeno uguale a quella verso i fondi e gli edifici privati.

Le distanze dalle strade e dalle piazze sono fissate dalle linee di arretramento del PR, che stabiliscono il limite fino al quale è possibile costruire e che devono essere rispettate dalle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti.

In mancanza di dette linee le distanze minime da rispettare sono le seguenti:

- ml 10.00 dall'asse delle strade principali
- ml 8.00 dall'asse delle strade collettrici
- ml 7.00 dall'asse delle strade di servizio
- ml 4.00 dall'asse delle vie pedonali

In ogni caso devono essere rispettati gli arretramenti:

- di almeno ml 4.00 dal bordo esterno delle strade e piazze pubbliche
- di almeno ml 3.00 dal bordo esterno delle strade private e delle vie pedonali

Le distanze surriferite non sono applicabili alle zone NV.

Art. 15 Distanze da confine e fra edifici

Le distanze minime degli edifici da confine, per una lunghezza di facciata fino a ml. 15.00, sono stabilite come segue:

- ml 3.00 per edifici fino all'altezza massima di ml 10.50
- ml 4.00 per edifici fino all'altezza massima di ml 13.00

Per le lunghezze di facciata superiori a ml 15.00 valgono i disposti degli art. 8 e 9.

La distanza fra due edifici è la somma delle rispettive distanze dalla stessa linea di confine; per edifici sullo stesso fondo deve essere presa in considerazione una linea di confine ideale.

Art. 16
Sopraelevazione e/o
ampliamento di edifici
esistenti

In deroga alle distanze da confine e fra edifici il Municipio può concedere sopraelevazioni e/o ampliamenti nel rispetto delle seguenti norme particolari:

- a) la concessione di sopraelevazioni è limitata agli edifici non superiori ai due piani, esistenti prima della pubblicazione del PR;
- b) dette sopraelevazioni sono limitate ad un solo piano destinato all'abitazione e sono concesse una volta tanto;
- c) l'indice di sfruttamento e l'altezza massima di zona devono essere rispettati;
- d) la distanza minima fra edifici è di ml 5.00;
- e) la distanza minima surriferita è applicabile anche a concessioni di ampliamenti non superiori a 1/5 della superficie utile lorda e/o a 1/3 della lunghezza di facciata entrante in considerazione, preesistenti al PR.

Art. 17
Allineamenti

Le facciate degli edifici dovranno essere, di regola, parallele al corrispondente asse stradale.

Nelle edificazioni all'angolo di due strade si dovrà tener conto:

- a) del rispetto delle linee e degli spazi di visibilità richiesti dalle norme di sicurezza del traffico;
- b) del fattore estetico con l'adozione di soluzioni architettoniche adeguate, evitando per quanto possibile gli insediamenti a smusso.

Art. 18
Piani abitabili

Ai sensi della applicazione delle presenti norme di attuazione è considerato abitabile ogni piano che comprende una superficie utile lorda.

Art. 19
Costruzioni accessorie

Per costruzioni accessorie si intendono tutte quelle che non sono destinate all'abitazione o ad attività lavorative, professionali, industriali, artigianali o commerciali, ma che sono unicamente al servizio dell'abitazione e la cui altezza, misurata dal terreno sistemato al filo superiore della gronda, non superi i ml. 3.50.

Esse possono sorgere a confine oppure arretrate dallo stesso di almeno ml 1.50.

Trasformazioni di costruzioni accessorie in edificio principale o mediante inserimenti abitativi o di attività comportanti una superficie utile lorda, sono possibili solo nel rispetto di tutte le norme di PR.

Onde evitare soste di veicoli ostacolanti il traffico, le autorimesse e i cancelli di accesso veicolare verso le strade pubbliche o private devono avere uno spazio libero antistante delle profondità utile di almeno ml 5.00, salva ogni altra analoga ed idonea soluzione.

Le costruzioni accessorie la cui lunghezza di facciata verso confine supera i ml 12.00 possono sorgere solo nel rispetto delle distanze minime previste dagli art. 15 e 16 delle presenti norme.

Art. 20

Interventi su grandi superfici

Nelle zone R4, R3, RAr3 il Municipio, sentito il parere delle autorità cantonali competenti, può autorizzare interventi edificatori d'assieme alle seguenti condizioni particolari:

- a) la superficie edificabile del fondo deve essere di almeno 6'000 mq
- b) deve essere presentato un progetto generale di edificazione e di sistemazione, completo nelle infrastrutture ed esteso anche agli elementi ambientali in cui viene a collocarsi;
- c) nella realizzazione devono inoltre essere osservati i seguenti criteri:
 - l'intervento deve essere realizzato nel suo complesso e secondo il progetto approvato;
 - l'edificazione e le sistemazioni devono costituirsi in assieme armonico perfettamente inserito nel contesto paesaggistico della regione
- d) in particolare si deve tener conto delle esigenze che seguono:
 - adeguata e ragionevole concentrazione degli edifici a favore della conservazione o formazione di spazi aperti: aree verdi attrezzate, parchi, salvaguardia degli alberi pregiati, ecc.
 - dotazione di aree da gioco per bambini: alberate, di forma regolare e in posizione molto soleggiata, lontane dal traffico veicolare, per un'area complessiva minima del 15% della superficie edificabile del fondo
 - separazione dei traffici pedonale e veicolare
 - concentrazione e ubicazione razionale dei posteggi

Il Municipio può richiedere anche il soddisfacimento di altre esigenze particolari.

Nell'ambito di detti interventi possono essere concessi:

- l'aumento dell'indice di sfruttamento, per le zone R4 e R3, nella misura massima di + 0.1
- altezze di costruzione fino alle maggiorazioni massime di 1 piano e di ml 3.00

Le distanze da confine e fra edifici saranno adeguate proporzionalmente alle maggiori altezze e lunghezze delle costruzioni.

Le superfici ed i contenuti ambientali dei fondi, così come costituiti al momento della presentazione della domanda, non potranno essere alienati né edificati o modificati all'infuori di ciò che è stato autorizzato con la licenza di costruzione.

Le autorizzazioni surriferite possono essere concesse anche a più proprietari che si siano uniti o consorziati al fine di un intervento edificatorio comunitario, ritenuti acquisiti tutti i presupposti per l'edificazione d'assieme nell'ambito del presente articolo.

Art. 21

Aree per il gioco

Le abitazioni con più di 5 appartamenti devono essere dotate di aree da gioco per i bambini: alberate, di forma regolare e in posizione molto soleggiata, lontane dal traffico veicolare, per un'area complessiva minima del 20% della superficie utile lorda assegnata alla abitazione.

Ove sia possibile devono essere create aree per il gioco e lo svago che servano a più stabili di abitazione.

Nel caso in cui la formazione di dette aree è oggettivamente impossibile, il Municipio applicherà un contributo ai sensi dell'art. 30 cpv. 2 del RALE.

Art. 22 Molestia

Si distinguono attività ed insediamenti non molesti, poco molesti e molesti.

Per attività ed insediamenti non molesti si intendono quelle che per la loro natura si inseriscono nell'abitato e non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.

Per attività ed insediamenti poco molesti si intendono tutti quelli che rientrano nell'ambito delle forme e dimensioni del lavoro artigianale che si svolge solo di giorno e le cui eventuali immissioni hanno carattere temporaneo.

Attività ed insediamenti artigianali, industriale, ecc. con ripercussioni più marcate sono considerati molesti.

Devono comunque essere rispettate le seguenti normative:

- Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LAP) del 7 ottobre 1983;
- Ordinanza Federale contro l'inquinamento fonico (OIF) in vigore dal 1 aprile 1987

Art. 23 Indici e loro utilizzo

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

In casi di frazionamento gli indici sono riportati a carico della o delle nuove particelle nella misura in cui dovessero eccedere i limiti massimi consentiti alla o alle frazioni già edificate.

I piani di frazionamento devono essere approvati preventivamente dal Municipio e dalle autorità cantonali competenti.

Art. 24 Lottizzazioni a scopo edilizio

Le lottizzazioni a scopo edilizio, come pure le urbanizzazioni particolari, devono conformarsi alle prescrizioni della LE ed alle presenti norme di attuazione; esse devono essere approvate dal Municipio.

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

- una relazione tecnica specificante gli scopi che si intendono conseguire, gli indici, l'utilizzo delle aree, le altezze degli edifici e le caratteristiche delle principali infrastrutture;
- il piano di frazionamento, di raggruppamento, di rimaneggiamento o di rettifica dei confini;
- la soluzione dei problemi: viari, di evacuazione delle acque luride e meteoriche, dell'approvvigionamento di distribuzione dell'acqua potabile, dell'illuminazione, ecc.

Art. 25 Corpi tecnici

Per corpi tecnici si intendono i corpi di fabbrica necessari agli impianti ed attrezzature degli edifici, quali:

- cabine per le apparecchiature di movimento e di comando degli ascensori
- impianti di raffreddamento e di ricupero dell'acqua di climatizzazione
- impianto antinquinamento

- locali di deposito per attrezzature di terrazze-giardino e simili
- uscite di soccorso

La superficie complessiva lorda di detti corpi tecnici, situati al di sopra dell'altezza massima di gronda, non deve superare il 2% della SUL.

In ogni caso è però concesso il minimo di 10 mq.

III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A) Piano del Paesaggio

Art. 26

Zona forestale (Bo)

La zona forestale, inserita nel piano a titolo indicativo, è soggetta alla legislazione forestale federale e cantonale.

In caso di dissodamento all'interno della zona edificabile, salvo eventuali disposizioni dell'autorità competente valgono le norme della zona limitrofa.

Art. 27

Punti di vista

1. I punti di vista da tutelare sono indicati sul piano con una serie di triangolini neri, ubicati in prossimità del nucleo di Calchera e lungo la dorsale che attraversa il nucleo.
2. Per la loro salvaguardia il Municipio ha la facoltà di definire l'ubicazione e l'altezza di nuove costruzioni che comporterebbero una modifica della visuale attuale.
Il Municipio può inoltre imporre restrizioni per quanto concerne le piantagioni.

Art. 28

Oggetti culturali

1. Gli oggetti di interesse culturale, annotati sul piano del paesaggio con un quadratino rosso, sono:
 - Chiesa parrocchiale di S. Maria Maddalena (edificio iscritto nell'elenco cantonale dei monumenti storici ed artistici)
 - Edificio ex-Tipografia Elvetica
 - Fabbricato rurale sulla riva del lago
 - Grotto caratteristico presso le cantine di S. Giovanni
2. Il piano di dettaglio del nucleo evidenzia inoltre le facciate degli edifici di particolare pregio architettonico e ambientale, che devono mantenere il loro aspetto originario.
3. Per gli oggetti segnalati sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiarne l'integrità, ostacolarne la vista o alterare l'ambiente circostante.
4. Sono riservate le disposizioni della legislazione cantonale sulla protezione dei monumenti storici ed artistici.
Il Municipio può prescrivere le misure necessarie alla decorosa conservazione di detti oggetti.

Art. 29

Zona di protezione del monumento

1. L'area circostante la chiesa parrocchiale di S. Maria Maddalena, monumento iscritto, e delimitata da un bordo nero in grassetto, ha lo scopo di salvaguardare il valore ambientale del complesso.

2. In questa zona ogni intervento può essere autorizzato solo nel rigoroso rispetto delle norme vigenti in materia di protezione dei monumenti e del paesaggio, sentito il parere della Commissione Monumenti Storici.

Art. 30

Protezione degli alberi

Su tutto il territorio del Comune il taglio di alberi ad alto fusto è soggetto ad autorizzazione del Municipio, riservati i disposti della legislazione forestale e le restrizioni seguenti.

È fatto obbligo di rispettare gli alberi pregiati inclusi nell'inventario della piante protette approvato dal Municipio in data 12 ottobre 1981, indicati sul piano con un cerchio rosso.

Nell'inventario sopraccitato detti alberi sono numerizzati progressivamente e suddivisi in due categorie A e B in funzione della loro importanza e cioè:

A. Con obblighi molto restrittivi di mantenimento e conservazione, giuridicamente soggetti a decisioni del legislativo comunale

B. Con obblighi meno restrittivi di mantenimento e conservazione, giuridicamente soggetti a decisioni del Municipio.

Art. 31

Territorio fuori dalle zone edificabili

1. Comprende tutto il territorio giurisdizionale del Comune non definito come zona edificabile del piano delle zone.
2. L'edificabilità è disciplinata dall'art. 24 LPT e dalla legislazione cantonale di applicazione.

B) Piano delle zone

Art. 32

Finalità

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

Art. 33

Elenco delle zone

Sono stabilite le seguenti zone edificabili:

NV	Zona del nucleo
NVp	Zona del nucleo protetto
Zc	Zona dei grotti e delle cantine
R4	Zona residenziale intensiva
R3	Zona residenziale media
RL3	Zona residenziale a lago
R2p	Zona residenziale particolare
ArCp	Zona artigianale commerciale particolare
RAr3	Zona residenziale artigianale

Art. 34

Disposizioni per le zone

Le disposizioni di base per le zone sono riassunte nella tabella sinottica allegata alle presenti norme di attuazione.

Valgono in ogni caso le disposizioni contemplate dagli articoli relativi alle singole zone.

Art. 35

Zona del nucleo NV

1. Comprende il nucleo tradizionale del Comune, indicato con colore marrone.
2. Nel rispetto delle caratteristiche architettoniche ed ambientali sono ammessi i seguenti tipi di intervento, cumulabili:
in generale:
 - a) il riattamento:
ossia il risanamento di un edificio senza ampliamento o cambiamento di destinazione;
 - b) la trasformazione:
ossia il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti;
 - c) la ricostruzione:
ossia il ripristino di un edificio demolito, senza ampliamento;
 - d) piccoli ampliamenti:
giustificati da reali esigenze tecniche o funzionali, tali da non snaturare l'edificio o il suo ambiente;
 - e) la demolizione:
senza obbligo di ricostruzione immediata può essere autorizzata la demolizione di edifici che non contribuiscono alla caratterizzazione paesaggistica e ambientale del nucleo.

In particolare:

- a) la copertura:
come materiale di copertura sono ammesse le tegole laterizie di colore marrone ed i coppi.
Le falde dei nuovi tetti devono armonizzare con quelle esistenti.
Non sono ammessi squarci nei tetti.
- b) materiali, intonaci, tinteggi, tipo di aperture, serramenti:
devono essere rispettosi dei valori ambientali;
- c) distanze:
le distanze da rispettare sono:
 - da un fondo aperto: in confine o a ml 1.50
 - verso un edificio senza aperture: in contiguità o a ml 3.00
 - verso un edificio con apertura: ml 4.00
- d) comparto di completazione:
sul piano sono indicati con tratteggio le aree destinate a nuove costruzioni, delimitate da linee di arretramento.

L'edificazione è soggetta alle seguenti disposizioni:

Comparto A)

Altezza massima degli edifici: ml 8.00
misurati a partire dalla quota media del piazzale antistante, adibito a posteggi pubblico.
Superficie utile lorda massima: mq 250

Comparto B)

Altezza massima degli edifici: ml 10.50
Superficie utile lorda massima: mq 700

Comparto C)	
Altezza massima degli edifici: misurati dal livello della strada antistante	ml 7.00
Numero massimo dei piani:	2
Superficie utile lorda massima:	mq 250

Le caratteristiche tipologiche e l'espressione architettonica degli edifici devono ambientarsi con quelle delle costruzioni adiacenti e conformarsi agli obiettivi di valorizzazione del nucleo.

Tetti a 2 o a 4 falde, con pendenze caratteristiche.

Materiale di copertura: tegole laterizie di color marrone o coppi.

Non è ammessa la formazione di terrazze sui tetti.

e) posteggi:

nella zona NV può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi o autorimesse private che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia delle caratteristiche ambientali del nucleo.

In tal caso viene prelevato dal Municipio il contributo sostitutivo di cui all'art. 47.

f) spazi liberi:

gli spazi liberi indicati sul piano devono essere salvaguardati. Eventuali sistemazioni esterne devono integrarsi nelle caratteristiche ambientali del nucleo.

Art. 36

Zona del nucleo protetto NVp

1. Comprende le fasce di edifici tradizionali allineati lungo la strada principale in prossimità della piazza comunale, indicati sul piano con colore marrone scuro.
2. Le facciate principali degli edifici, evidenziate sul piano con linee di freccette, devono mantenere il loro aspetto esterno originario.
3. Gli edifici esistenti possono essere riattati e trasformati (secondo le definizioni contenute all'art. 35). Piccoli ampliamenti sono concessi unicamente sulle facciate e strutture secondarie, alla condizione che non provochino uno scadimento qualitativo dell'immobile e delle sue adiacenze. E' ammessa la ricostruzione di edifici distrutti di recente, senza aumenti di volumetria, sulla scorta di documentazione attendibile.
4. In particolare gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

tetti:

il rifacimento del tetto è ammesso se eseguito con il mantenimento della pendenza, delle linee di colmo e delle falde originarie.

Materiale di copertura: tegole laterizie di color marrone o coppi.

Non sono ammessi squarci nei tetti.

balconi e parapetti:

i balconi esistenti possono essere restaurati con l'uso di materiali tradizionali e con il mantenimento delle caratteristiche originali. In linea di principio non è ammessa la formazione di nuovi balconi.

aperture

la disposizione, le dimensioni e le proporzioni di nuove aperture devono riflettere quelle esistenti sul posto. È ammesso il recupero di aperture originarie.

Le finestre dovranno essere provviste di persiane (a gelosia) o di ferratine.

muratura:

l'intonacatura è ammessa se eseguita con tecniche in armonia con quelle tradizionali.

E' esclusa l'utilizzazione di intonaci plastici.

Le facciate intonacate possono essere trattate con tinteggi al minerale e alla calce, rispettando i colori del posto.

Il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente, ha la facoltà di imporre condizioni particolari circa l'impiego di materiali e colori.

distanze:

le distanze da rispettare sono:

- da un fondo aperto: in confine o ml 1.50
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a ml 3.00
- verso un edificio con aperture: ml 4.00

posteggi:

nella zona NVp può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi o autorimesse private che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia delle caratteristiche ambientali del nucleo.

In tal caso viene prelevato dal Municipio il contributo sostitutivo di cui all'art. 47.

Art. 37

Zona dei grotti e delle cantine Zc

1. Comprende i gruppi di grotti e cantine di S. Giovanni, Cantine di Sopra e Calchera, indicati sul piano con colore marrone chiaro.
2. Interventi ammessi:
Sono ammessi interventi di riattamento, di ricostruzione e piccoli ampliamenti, secondo le definizioni riportate all'art. 35.

In particolare

Gli interventi devono riproporre tutti gli aspetti architettonici e costruttivi quali:

- numero delle falde del tetto, orientamento della linea di colmo, pendenze originarie;
 - copertura in coppi;
 - struttura e sporgenze delle gronde;
 - tipo e dimensioni delle aperture e dei materiali;
 - intonacatura e tinteggi
3. Per il complesso di cantine ubicato sull'estremo settentrionale del gruppo cantine di Sopra, evidenziato sul piano di dettaglio del nucleo in scala 1:1'000 con una linea di freccette, è da considerare come caratteristico. Gli interventi di manutenzione e di riattamento devono realizzarsi nel pieno rispetto degli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici.
 4. La sistemazione del terreno circostante gli stabili deve avvenire nel rispetto del complesso ambientale in particolare per quanto concerne la costruzione di scale, muri di sostegno e di recinzione.

Art.38

Zona residenziale intensiva R4

1. La zona definita residenziale intensiva comprende le aree indicate sul piano con colore rosso vermiglio.
2. Sono permesse: abitazioni, attività terziarie e commerciali come uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici, sale di spettacolo e di sport, aziende artigianali non moleste.
Sono tassativamente escluse le industrie e tutte le attività in contrasto col

carattere residenziale-commerciale della zona.

3. Valgono le seguenti disposizioni:
 - l'indice di sfruttamento massimo è lo 0.6
 - l'indice di occupazione massima è del 25%
 - il numero massimo di piani abitabili è di 4, compreso il piano terreno
 - l'altezza massima degli edifici è di ml 13.00
 - le distanze da confine e fra gli edifici sono quelle previste dagli art. 15 e 16 delle presenti norme.

Art.39

Zona residenziale media R3

1. La zona residenziale media comprende le aree indicate sul piano con colore rosso arancio.
2. Sono permesse: abitazioni, uffici, negozi e aziende artigianali non moleste.
3. Valgono le seguenti disposizioni:
 - l'indice di sfruttamento massimo è lo 0.5
 - l'indice di occupazione massima è del 30%
 - il numero massimo di piani abitabili è di 3, compreso il piano terreno
 - l'altezza massima degli edifici è di ml 10.50
 - le distanze da confine e fra gli edifici sono quelle previste dagli art. 15 e 16 delle presenti norme.
4. Per il comparto ubicato a monte della zona di protezione della chiesa parrocchiale, evidenziato sul piano da un raster puntinato, valgono inoltre le seguenti condizioni supplementari per il rilascio dell'autorizzazione a costruire:
 - presentazione di un progetto generale di edificazione e di sistemazione, che tenga conto in particolare della sistemazione degli accessi e dei posteggi, da inserire in modo confacente nel contesto paesaggistico;
 - la superficie utile lorda destinata alla residenza primaria deve essere del 100%;
 - per il progetto è richiesto il preavviso della Commissione monumenti storici.

Art.39 a

Zona edificabile di interesse comunale R3 Zeic

1. La zona residenziale media speciale di interesse comunale comprende l'area indicata sul piano con il colore rosso-arancio contornato.
2. Sono permesse: abitazioni uni o bifamigliari destinate principalmente ad abitazione primaria.
3. Valgono le seguenti disposizioni:
 - l'indice di sfruttamento massimo è lo 0.5
 - l'indice di occupazione massima è del 30%
 - l'altezza massima degli edifici è di ml 10.50
 - l'altezza massima del colmo è di ml 12.50
 - le distanze di confine e fra edifici sono quelle previste dagli art. 15 e 16 delle presenti norme.

Direttive particolari di zona:

- le nuove costruzioni dovranno essere arretrate e obbligatoriamente allineate come indicato nell'allegato A delle presenti norme;
- la distanza minima dal passaggio pedonale è di ml 3.00
- la superficie utile lorda di ogni singolo lotto, destinata alla residenza primaria, deve essere almeno del 70%;
- la strada di lottizzazione è conteggiabile nella superficie edificabile;
- il tetto deve essere a 2 (tipico tetto a capanna) o a 4 falde con copertura in tegole "Marsigliesi" rosse.

- la direzione del colmo dovrà essere ortogonale alla strada di lottizzazione.
- le facciate dovranno essere intonacate e tinteggiate con prodotti al minerale o similari;
- le autorimesse devono essere ricavate all'interno dell'edificio principale. Sono ammessi posteggi veicolari a lato della costruzione principale. Eventuali coperture dei posteggi con tettoie, pergolati o altro, dovranno essere concordate con l'autorità comunale.
- inoltre la progettazione delle nuove costruzioni dovrà tener conto:
 - 1) dell'aspetto paesaggistico-architettonico del sito
 - 2) del criterio di armonizzazione fra le singole costruzioni
- È facoltà del Municipio di valutare e se necessario intervenire richiedendo le "Varianti" più opportune affinché vengano rispettati i requisiti sopracitati posti al punto 1 e 2;
- Oltre a queste disposizioni dovranno essere rispettate le altre normative contenute nell'apposito "Regolamento" approvato separatamente dal Municipio e dal Consiglio Comunale.

Art. 40

Insedimenti turistico-alberghieri e commerciali

1. Per gli insediamenti e gli edifici turistico-alberghieri quando dovessero essere ravvisati interessi collettivi a carattere economico-sociale e turistico, nelle zone R4 e R3 possono essere concessi i seguenti abbuoni e maggiorazioni, non cumulabili con quelli previsti per interventi su grandi superfici (Art. 20)

al numero dei piani e altezze degli edifici:

- Zona R4, fino ai massimi di 5 piani e ml 16.00 di altezza
- Zona R3, fino ai massimi di 4 piani e ml 13.50 di altezza

agli indici di edificazione:

- per le ristrutturazioni ed adeguamenti delle installazioni e degli edifici esistenti prima della introduzione del Piano regolatore.

all'indice di sfruttamento: + 0.4 fino al massimo complessivo di 1.1

all'indice di occupazione, limitatamente al PT e al 1° piano: + 15% fino al massimo complessivo del 40%

- per i nuovi insediamenti:

all'indice di sfruttamento: + 0.3

all'indice di occupazione, limitatamente al PT e al 1° piano: + 10%

2. Per la formazione di negozi, locali ed esercizi pubblici, sale di spettacolo, di sport, culturali e simili, per i casi in cui dovesse essere ravvisato e riconosciuto un interesse di carattere pubblico possono essere concessi i seguenti abbuoni:

all'indice di sfruttamento: +0.1

all'indice di occupazione, limitatamente al piano terreno a al primo piano: + 10%

3. La concessione degli abbuoni e maggiorazioni surriferiti è condizionata a vincolo specifico di utilizzazione, da iscrivere a Registro fondiario definitivo a favore del Comune e per un periodo di almeno 10 anni.

eventuali problemi particolari attinenti a:

- previsione di futuri adeguamenti urbani
- salvaguardia di vedute panoramiche
- carenze di infrastrutture viabili, di posteggi, di impianti urbani, ecc.

devono formare oggetto di accordi e convenzioni speciali.

Art. 41

Zona residenziale a lago RL3

1. La zona definita residenziale a lago comprende le aree indicate sul piano con colore rosso arancio e retinatura quadrangolare.
2. Sono permesse: abitazioni, uffici, negozi ed attività artigianali non moleste.

Sono tassativamente escluse le industrie e tutte le attività in contrasto col carattere della zona.
3. Valgono le seguenti disposizioni:
 - l'indice di sfruttamento massimo è lo 0.5
 - l'indice di occupazione massima è il 20%
 - il numero massimo di piani è 3, compreso il piano terreno
 - l'altezza massima degli edifici è di ml 10.50
 - la distanza minima da confine è di ml 4.00
 - non sono ammesse opere di cinta nella fascia dei 5 m dalla linea del livello medio del lago; oltre questa fascia e fino alla strada cantonale le opere di cinta non dovranno superare l'altezza di ml 1.20 dal piano del terreno naturale.
4. Devono inoltre essere salvaguardati:
 - gli aspetti caratteristici e di pregio dell'ambiente lacuale
 - la massima godibilità e l'accessibilità pubblica della riva
 - la vegetazione riparia e quella di alto fusto dell'entroterra
 - il tracciato della via pedonale al lago
5. Il Municipio, d'intesa con le Autorità cantonali, può concedere deroghe alle prescrizioni del presente articolo per opere pubbliche o di interesse pubblico quali:
 - installazioni balneari
 - impianti portuali e lacuali
 - ristoranti a lago e simili

Art. 42

Zona residenziale particolare R2p

1. La zona definita residenziale particolare comprende l'area indicata sul piano in colore giallo.
2. Sono permesse unicamente le abitazioni ed escluse le attività commerciali ed artigianali.
3. Valgono le seguenti disposizioni:
 - l'indice di sfruttamento massimo è lo 0.4
 - l'indice di occupazione massima è del 30%
 - il numero massimo di piani abitabili è di 2, compreso il piano terreno
 - l'altezza massima degli edifici è di ml 7.50
 - le distanze da confine sono quelle previste dall'art.15.
4. Valgono inoltre le seguenti clausole:
 - il Comune non si assume alcun onere per l'esecuzione o l'adeguamento delle infrastrutture:
 - viarie
 - canalizzazioni
 - acquedotto
 - illuminazione, ecc.
 - l'edificazione è condizionata alla esecuzione delle infrastrutture sufferite, secondo i disposti legislativi e le norme tecniche applicabili, a cura e spese dei proprietari interessati,

- devono essere rispettate tutte le indicazioni, stabilite dall'Ufficio strade nazionali competente, inerenti la protezione dell'inquinamento fonico derivante dall'autostrada.

Art. 43

Zona artigianale commerciale particolare ArCp

1. La zona definita artigianale-commerciale particolare comprende le aree indicate sul piano con colore viola.
2. Sono permesse le attività commerciali nonché le aziende artigianali e piccole industrie poco moleste.

Non sono permesse le abitazioni fatta eccezione per le portinerie e gli alloggi del personale di custodia, strettamente pertinenti alle attività specifiche.

3. Valgono le seguenti disposizioni:
 - l'indice di sfruttamento massimo è l'1.0
 - l'indice di occupazione massima è del 60%
 - l'altezza massima degli edifici è di ml 13.00
 - le distanze da confine sono quelle previste dagli art.10 e 15 e 16
 - è ammessa la contiguità degli edifici
 - per le distanze dalla sede ferroviaria fanno stato le norme e disposizioni delle FFS
 - fatta riserva delle decisioni specifiche delle competenti autorità cantonali, è in linea di massima concessa la deroga della distanza di ml 4.00 dal ciglio stradale fermi restando gli arretramenti minimi di ml. 7.00 dall'asse e di ml. 2.00 dal ciglio.
4. Per l'installazione di corpi tecnici, giustificati da necessità specifiche, sono concessi i seguenti supplementi all'edificazione:
 - all'indice di occupazione: + 5%
 - all'altezza massima degli edifici: + ml 4.00

Art. 44

Zona residenziale artigianale RAr3

1. La zona definita artigianale-commerciale comprende le aree indicate sul piano con colore rosso arancio e tratteggio nero.
2. Sono permesse: le abitazioni, le attività commerciali e le aziende artigianali poco moleste.
3. Valgono le seguenti disposizioni:
 - l'indice di sfruttamento massimo è lo 0.6
 - l'indice di occupazione massima è del 30%
 - il numero massimo di piani abitabili è di 3, compreso il piano terreno
 - l'altezza massima degli edifici è di ml 10.50
 - le distanze da confine sono quelle previste dall'art. 15
4. Per la costruzione di laboratori artigianali poco molesti, uffici, negozi, depositi e simili, sono concessi i seguenti supplementi:
 - all'indice di sfruttamento: + 0.1
 - all'indice di occupazione: + 10%
5. Per la installazione di corpi tecnici, giustificati da necessità specifiche, sono concessi i seguenti ulteriori supplementi all'edificazione:
 - all'indice di occupazione: + 5%
 - all'altezza massima degli edifici: ml 4.00

C) Piano del traffico

Art.45

Finalità e contenuto

1. Le strade incluse nel PR si suddividono, secondo la loro funzione in:
 - Autostrada, indicata in colore viola
 - Strade di collegamento principale, indicate in colore rosso,
 - Strade di raccolta principale, indicate in colore arancio,
 - Strade di servizio, indicate in colore giallo,
 - Strade consortili e private, indicate in marrone chiaro,
 - Percorsi pedonali, indicati in colore verde-oliva
2. Il tracciato delle nuove strade ha carattere indicativo; gli elementi esecutivi e l'esatta giacitura saranno precisati nell'ambito dei progetti definitivi di attuazione.
3. Le aree riservate per posteggi pubblici sono quelle indicate con colore celeste e la lettera P.
4. Le strade consortili e private potranno essere: municipalizzate, adeguate o costruite dal Comune verificandosi le seguenti condizioni specifiche:
 - a) Edificazioni estese ad almeno il 50% dell'area edificabile e il 30% dello sfruttamento complessivo massimo di PR; contributi privati non inferiori al 60% delle spese;
 - b) Indipendentemente dal raggiungimento dei parametri sopraindicati, quando i contributi privati non siano inferiori all'80% delle spese;
 - c) Verificandosi interessi tangibili o potenziali del Comune o di altri Enti pubblici, le percentuali sopraindicate potranno essere proporzionalmente ridotte.

Art.46

Accessi e opere di cinta

1. Gli accessi veicolari verso strade pubbliche o private devono consentire una buona visibilità e non devono essere di ostacolo alla sicurezza ed alla fluidità del traffico, in particolare:
 - a) Gli ingressi veicolari: cancelli, autorimesse, ecc. devono avere un arretramento utile di almeno ml. 5.00 dai limiti della strada o del marciapiede, oppure avere uno spazio libero antistante di profondità e lunghezza sufficienti a consentire le manovre di ingresso e uscita dei veicoli senza provocare intralcio alla circolazione;
 - b) La pendenza iniziale di raccordo, sui primi 5 ml dell'accesso, può superare un dislivello massimo di 30 cm;
 - c) Accessi privati verso strade cantonali e principali saranno autorizzati solo eccezionalmente, quando risulti tecnicamente impossibile provvedervi da una strada di servizio o collettrice;
 - d) Opere di cinta, siepi, piantagioni, scarpate, ecc. devono essere collocate ed eseguite in modo da non ostacolare la visibilità stradale di sicurezza (norma VSS nr. 640 269).

E' riservata l'applicazione della legge sulla costruzione, manutenzione e uso delle strade cantonali.
2. Per modifiche di accessi e di autorimesse preesistenti al PR, possono essere concesse deroghe a condizione che dette modifiche costituiscano un sostanziale miglioramento.

Deroghe analoghe possono essere concesse anche per riattazioni e trasformazioni di edifici preesistenti al PR.

Art.47

Autorimesse e posteggi

1. Per le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse dimensionati secondo le norme VSS e particolarmente:
 - a) Per le abitazioni:
 - Un posto auto per ogni alloggio non superiore a 100 mq SUL
 - Per alloggi superiori a 100 mq un posto auto ogni 100 mq SUL o frazione
 - b) Per uffici e negozi: un posto auto ogni 40 mq SUL adibita a ufficio e uno ogni 30 mq SUL adibita a negozio
 - c) Per fabbriche e laboratori il numero dei posti auto sarà determinato caso per caso; di regola vale la norma di un posto auto per ogni addetto
 - d) Per esercizi pubblici e alberghi:
 - Un posto auto ogni 10 mq SUL riferiti a locali di riunione, sale, ristorante, ecc.
 - Un posto auto ogni 3 letti d'albergo
 - e) Per "motels" un posto auto ogni camera
 - f) Per scuole un posto auto per ogni aula d'insegnamento
 - g) Per sale di spettacolo un posto auto ogni 15 posti a sedere
 - h) Per ospedali, cliniche e case di cura un posto auto ogni 8 letti

Deroghe ed eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione di autorimesse o di posteggi risultasse tecnicamente impossibile. In questo caso il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

D) Piano del attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico

Art.48

Finalità e contenuto

Questo piano localizza le aree, i fondi e gli edifici destinati o da destinare - giusta il PR - a scopi d'interesse pubblico, per uno sviluppo organico e qualificato degli insediamenti urbani.

Art.49

Private di interesse pubblico

Sono parimenti segnalate su questo piano le aree e le costruzioni private aventi funzione di infrastrutture d'interesse pubblico. Tali fondi restano di proprietà privata e di conseguenza può essere modificata la destinazione: ai fini edilizi sono determinanti le indicazioni del piano delle zone e le prescrizioni di PR. All'ente pubblico è tuttavia riservato il diritto di espropriazione per il mantenimento della destinazione, eccezion fatta per lo stabile adibito a ufficio postale.

E) Piano degli impianti tecnologici

Art.50

Finalità

Il piano dei servizi tecnologici, che ha carattere indicativo, mira ad organizzare razionalmente gli interventi pubblici in materia di acquedotti, canalizzazioni e depurazione delle acque, raccolte ed eliminazione dei rifiuti, unitamente ai regolamenti comunali specifici.

F) Piani relativi all'attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore

Art.51

Finalità

Sono quelli approvati dal Consiglio Comunale il 23 ottobre 1995 e dal Consiglio di Stato il 3 ottobre 1996 con risoluzione no. 5093 e precisamente:

- La relazione tecnica
- Il piano delle linee di demolizione delle superfici con immissione eccessive al rumore ferroviario secondo OIF.
- Il piano relativo alla attribuzione dei gradi di sensibilità.

TABELLA SINOTTICA delle disposizioni di base per le zone

Valgono inoltre le disposizioni contemplate dagli articoli applicabili per le singole zone.

Zone	NV	NVp	Zc	R4	R3	RL3	R2p	ArCp	Rar3
Altezza massima degli edifici:									
- Alla gronda ml	(1)	(2)	(3)	13	10.50	10.50	7.50	13.00	10.50
- Al colmo ml	(1)	(2)	(3)	15	12.50	12.50	9.50	15.00	12.50
Indice di occupazione massimo	(1)	(2)	(3)	25%	30%	20%	30%	60%	30%
Indice di sfruttamento massimo	(1)	(2)	(3)	0.6	0.5	0.5	0.4	1.0	0.6
Distanza minima dai confini	(1)	(2)	(3)	Vedi Art. 10, 15, 16					
Concessioni speciali per insediamenti turistico-alberghieri e commerciali (*)	-	-	-	SI	SI	NO	NO	NO	NO
Concessioni speciali per interventi su grandi superfici (Art. 20) (*)	-	-	-	SI	SI	NO	NO	NO	SI
Aziende moleste	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
poco moleste	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI
non moleste	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	SI	SI

(1) vedi art. 35

(2) vedi art. 36

(3) vedi art. 37

(*) non cumulabili