



Comune di Miglieglia

Settembre 2000

Norme di attuazione (art. 29 LALPT)

PLANIDEA S.A. - PIANIFICAZIONE URBANISTICA E STUDI AMBIENTALI

Pierino Borella e Sergio Rovelli urbanisti, ingg. dipl. ETH
Via Campagna 22, CH-6952 CANOBBIO, Tel. ++41 (0)91 941.92.25, fax 941.71.44
www.planidea.ch, e-mail: info@planidea.ch, studio associato: ing. B. Lepori

PLAN
■
IDEA

SOMMARIO

I.	DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE	1
ART. 1	BASE LEGALE E CAMPO DI APPLICAZIONE	1
ART. 2	SCOPO, EFFETTO	1
ART. 3	COMPONENTI	2
ART. 4	RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN AREE E ZONE	2
II.	PRESCRIZIONI GENERALI	2
ART. 5	CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ DI UN FONDO	3
ART. 6	INSERIMENTO NEL PAESAGGIO	3
ART. 7	SISTEMAZIONE DEL TERRENO	3
ART. 8	OPERE DI CINTA.....	4
ART. 9	DEFINIZIONI	5
ART. 10	DISTANZE: DA CONFINE.....	5
ART. 11	CONTIGUITÀ ED EDIFICAZIONE A CONFINE	8
ART. 12	DEROGHE ALLE DISTANZE PER RISANAMENTO ENERGETICO.....	8
ART. 13	ALTEZZA DEGLI EDIFICI	8
ART. 14	SUPPLEMENTO PER CORPI TECNICI	9
ART. 15	COSTRUZIONI ACCESSORIE	10
ART. 16	AREE VERDI.....	11
ART. 17	CONVENZIONE TRA PRIVATI E FRAZIONAMENTO DEI FONDI.....	11
ART. 18	STALLE, POLLAI E COSTRUZIONI ANALOGHE	12

III.	PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	13
A.	PIANO DEL PAESAGGIO / AMBIENTE	13
ART. 19	AREA FORESTALE	13
ART. 20	ZONA AGRICOLA.....	13
ART. 21	TERRITORIO SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA	13
ART. 22	EDIFICI SITUATI FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI (INVENTARIO).....	14
ART. 23	ZONE DI PERICOLO	19
ART. 24	ACQUE DI SUPERFICIE E DEL SOTTOSUOLO	19
ART. 25	ELEMENTI NATURALI PROTETTI.....	20
ART. 26	ZONA DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO	21
ART. 27	MONUMENTI CULTURALI E DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	22
ART. 28	FASCIA DI RISPETTO DELLA MAGLIASINA	23
ART. 29	GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE	23
ART. 30	INFRASTRUTTURE DIDATTICHE PER LA PROTEZIONE DEL PAESAGGIO E DELLA NATURA	24
B.	PIANO DELLE ZONE	25
ART. 31	ZONE EDIFICABILI	25
ART. 32	TABELLA: RIASSUNTO DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE	26
ART. 33	ZONA NUCLEO STORICO (NS).....	26
ART. 34	ZONA DI ESPANSIONE DEL NUCLEO (EN)	28
ART. 35	ZONA RESIDENZIALE (R2).....	30
ART. 36	ZONA EDIFICABILE D'INTERESSE COMUNALE (ZEIC).....	30
ART. 37	ZONA ALBERGHIERA TURISTICA (ZAT).....	31
ART. 38	ZONA ALBERGHIERA TURISTICA MONTE LEMA (ZML)	32
ART. 39	DESTINAZIONE D'USO PER RESIDENZA PRIMARIA	33

C.	PIANO DEL TRAFFICO	34
ART. 40	STRADE	34
ART. 41	PERCORSI PEDONALI.....	35
ART. 42	POSTEGGI PUBBLICI	35
ART. 43	ACCESSI	36
ART. 44	AUTORIMESSE E POSTEGGI PRIVATI	37
D.	PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO.....	39
ART.45	DEFINIZIONE.....	39
ART. 46	ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO AP (COMUNE).....	39
ART. 47	COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO CP (COMUNE).....	40
ART. 48	ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO AP	40
	(ALTRI ENTI O PRIVATI).....	40
ART. 49	COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO CP.....	40
	(ALTRI ENTI O PRIVATI).....	40
E.	PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI.....	42
ART. 50	DEFINIZIONE	42
IV.	DISPOSIZIONI VARIE E FINALI	43
ART. 51	DOMANDA DI COSTRUZIONE E PROGETTI	43
ART. 52	DEROGHE.....	43
ART. 53	ENTRATA IN VIGORE	43

I. DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

ART. 1 BASE LEGALE E CAMPO DI APPLICAZIONE

1. La base legale del piano regolatore è costituita in particolare dalle legislazioni federali e cantonali sulla pianificazione del territorio e di protezione dell'ambiente.
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili le disposizioni delle legislazioni cantonali in materia e segnatamente la LALPT, il RLALPT, la LE ed il RLE, nonché le legislazioni federali ed in particolare quelle sulla protezione della natura e del paesaggio, dei valori storici ed artistici, delle foreste e delle acque.
3. Il campo d'applicazione delle presenti normative è tutto il comprensorio del territorio giurisdizionale del Comune.

ART. 2 SCOPO, EFFETTO

1. Gli scopi principali del piano regolatore sono:
 - a) l'organizzazione razionale del territorio e la disciplina dell'attività edilizia
 - b) la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni
 - c) un'opportuna organizzazione degli interventi pubblici
 - d) il disciplinamento degli interventi inerenti all'utilizzazione ed alla protezione del paesaggio e dell'ambiente ed in particolare la protezione contro i rumori e l'inquinamento dell'aria
 - e) la promozione di insediamenti residenziali, artigianali ed industriali.
2. Il piano regolatore crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.

ART. 3 COMPONENTI

Il piano regolatore comprende:

- | | | | |
|----|--|---------|-------------------------|
| a) | il piano del paesaggio generale | 1:5'000 | N. 1a |
| b) | il piano del paesaggio-ambiente, comprendente il piano dei gradi di sensibilità in scala ridotta | 1:1'000 | N. 1b |
| c) | il piano delle zone | 1:1'000 | N. 2 |
| d) | il piano del traffico | 1:1'000 | N. <u>3/4</u> |
| e) | il piano delle attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico (AP-CP) | 1:1'000 | N. <u>3/4</u> |
| f) | il piano indicativo dei servizi pubblici: acquedotto | 1:1'000 | N. 5 |
| g) | il piano indicativo dei servizi pubblici: canalizzazioni | 1:1'000 | N. 6 |
| h) | le norme di attuazione | | |
| i) | il rapporto di pianificazione | | di carattere indicativo |
| l) | il programma di realizzazione | | di carattere indicativo |

ART. 4 RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN AREE E ZONE

Il territorio giurisdizionale del Comune di Miglieglia è suddiviso nelle zone rappresentate nei piani citati all'art. 3 in scala 1:5'000 e 1:1'000 e più precisamente:

- a) l'area forestale
- b) la zona agricola
- c) le zone di pericolo
- d) le acque di superficie e del sottosuolo con le rispettive zone di protezione
- e) le zone con le componenti di protezione del paesaggio ed i monumenti culturali
- f) le zone con le componenti naturalistiche ed i monumenti naturali
- g) le zone insediative suddivise a seconda della destinazione
- h) le zone per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
- i) le zone istituite dal piano del traffico
- l) il territorio senza destinazione specifica

II. PRESCRIZIONI GENERALI

ART. 5 CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ DI UN FONDO

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

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

ART. 6 INSERIMENTO NEL PAESAGGIO

1. Gli edifici e gli impianti devono essere inseriti in modo opportuno nel paesaggio.
2. Per inserimento nel paesaggio si intende una composizione architettonica ed urbanistica che tenga conto di una lettura morfologica del sito specifico e che sia nel contempo capace di essere elemento costitutivo qualificato del disegno complessivo degli spazi costruiti e liberi.
3. Nella relazione tecnica accompagnante i progetti devono essere illustrati i criteri materiali utilizzati per l'inserimento del progetto nel paesaggio.
4. I siti ed i paesaggi pittoreschi, nonché i punti di vista protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano in scala 1:10'000 stabilito dal Consiglio di Stato.
Le costruzioni, le ricostruzioni ed ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e da salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale.

ART. 7 SISTEMAZIONE DEL TERRENO

1. La sistemazione del terreno è intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale dello stesso ed è parte integrante del progetto oggetto della domanda di licenza edilizia.
La sistemazione del terreno può essere ottenuta con la formazione di muri di sostegno o di terrapieni di un'altezza non superiore a 1.50 m.

In casi eccezionali, per necessità tecniche o costruttive e segnatamente per terreni in forte pendenza (oltre il 20%), il Municipio può concedere una deroga all'altezza sopramenzionata fino ad un'altezza massima di 2.50 m. In tal caso, la misura eccedente i m 1.50 è conteggiata nell'altezza del fabbricato.

2. Il terreno non occupato dalle costruzioni, principali ed accessorie, deve essere di regola sistemato a verde.
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.
3. Possono essere imposte le misure necessarie al fine di un corretto inserimento nel paesaggio, in particolare per ciò che concerne le modifiche del terreno naturale, il colmataggio di avvallamenti, depressioni, piantagioni per mascheramento, ecc. E' riservato l'esame di competenza dell'Autorità cantonale.

ART. 8 OPERE DI CINTA

1. Sia verso la proprietà pubblica che la proprietà privata le opere di cinta, formate da muri o altri elementi pieni, potranno avere un'altezza massima di 1.50 m.
Se vi é l'accordo con i proprietari l'altezza massima potrà essere aumentata di un 1.00 m.

Verso la proprietà pubblica l'altezza è misurata dalla quota dell'area pubblica a contatto con il fondo oggetto della domanda di licenza edilizia.

Per le siepi vive verso fondi privati valgono gli articoli della LAC sia per quanto concerne le distanze (0.50 m da confine) che l'altezza (1.25 m).
E' fatto obbligo ai proprietari di una regolare cura delle siepi.

2. Per quanto concerne le opere di cinta lungo le strade si stabilisce quanto segue:
 - a) le cinte definitive sono ammesse solo lungo la linea d'esproprio
 - b) sul confine del fondo oltre la linea d'esproprio verso strade sono ammesse cinte di carattere provvisorio o siepi.
In ogni caso non derivano oneri al Comune al momento dell'esecuzione dell'opera stradale.

3. Al fine di salvaguardare la visuale per il traffico, il Municipio ha la facoltà di imporre le misure opportune limitando in particolare le altezze delle opere e stabilendo degli arretramenti particolari.
4. Per ciò che concerne le opere di protezione e di risanamento contro l'inquinamento fonico ed atmosferico valgono le disposizioni della legislazione sulla protezione dell'ambiente.

ART. 9 DEFINIZIONI

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.

ART. 10 DISTANZE: da confine; supplemento; TRA EDIFICI; CASI PARTICOLARI; ECCEZIONI; DAL BOSCO; VERSO L'AREA PUBBLICA

1. La distanza minima di un edificio dal confine del fondo privato deve essere di:
 - a) 3.5 m per gli edifici ubicati nelle zone EN, R2, CP
 - b) 4.5 m per gli edifici ubicati nella zona ZAT
 - c) 3.0m per gli edifici ubicati nella zona ZEIC
 - d) secondo accordi tra privati nella zona ZMLNel caso di realizzazioni di costruzioni contigue, le norme sulle distanze da confine non sono applicate.
2. Per gli edifici ubicati nelle zone EN, R2 e zona alberghiera-turistica ZAT con facciate di una lunghezza superiore ai 16 m, le distanze di cui al cpv. 1 devono essere aumentate di 0.30 m ogni metro o frazione di metro di maggior lunghezza fino a che sia raggiunta una misura pari a 2/3 dell'altezza del fabbricato (misurata a metà della lunghezza della facciata, riferita al lato del fondo confinante).

3. La distanza tra edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine. Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale. Questa norma non si applica alle distanze tra edifici principali e le relative costruzioni accessorie.

La distanza minima tra edifici deve essere di:

- a) 7 m per gli edifici ubicati nella zona EN, R2
- b) 9 m per gli edifici ubicati nella zona ZAT
- c) 6 m per gli edifici ubicati nella zona ZEIC, ZML

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

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

4. Per nuove costruzioni, verso edifici esistenti prima della pubblicazione del PR, situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prescritta, è applicabile la sola distanza da confine prevista dalle presenti norme, ritenuto in ogni caso una distanza minima di **7 m**.
5. Qualora particolari caratteristiche di fondi impediscano il rispetto delle distanze da confine previste per le singole zone, le distanze possono essere eccezionalmente ridotte diminuendo l'altezza della costruzione.

Le costruzioni oggetto della facilitazione devono rispettare le distanze minime da confine stabilite per la zona corrispondente all'altezza effettivamente realizzata.

L'applicazione di tale facilitazione non comporta pregiudizio per i privati confinanti, che dovranno rispettare le distanze da confine previste senza supplemento dovuto alla maggior vicinanza della costruzione del confinante

Le costruzioni realizzate in base a questa facilitazione non possono essere sopraelevate fintanto che lo stato particellare, che ha giustificato la concessione speciale, rimane immutato.

6. Per fondi a cavallo di due zone vale la distanza della zona con superficie preponderante a condizione che la costruzione si inserisca in modo conveniente nel contesto urbanistico generale e che l'indice di sfruttamento sia proporzionale alle superfici delle due zone.

7. Nel caso particolare di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine e tra edifici, possono essere derogate alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR.
L'edificio deve inoltre distare almeno 4 m verso costruzioni con aperture a prospetto e 3 m da quelle con aperture a semplice luce. Questa norma vale unicamente per sopraelevazioni di un solo piano ed è concessa una sola volta.
8. Tutte le costruzioni devono distare 10 m dal limite del bosco, misurati dalla linea ideale che contorna i tronchi degli alberi più esterni.
Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente inedificabile il fondo.
In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno 6 m.
9. La distanza di una costruzione verso un'area pubblica (costruzione pubblica, attrezzatura pubblica) deve essere almeno uguale a quella verso i fondi privati prevista dalle disposizioni di zona.

La distanza minima verso piazze, strade, corsi d'acqua è la seguente:

- a) 4 m dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze cantonali
- b) 3 m dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze comunali
- c) 3 m dal ciglio delle strade private, dei percorsi pedonali, dei sentieri e delle piste ciclabili
- d) 6 m dal filo esterno dell'argine dei corsi d'acqua

Restano riservate le distanze stabilite da linee di arretramento o allineamento.

ART. 11 CONTIGUITÀ ED EDIFICAZIONE A CONFINE

1. Due o più proprietari possono accordarsi per costruire in contiguità, nei limiti delle prescrizioni di zona.
La concezione architettonica dovrà essere il più possibile unitaria. L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire in contiguità o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici.
L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.
Il Municipio annota l'accordo nel registro comunale per il controllo delle quantità edificatorie.
2. La contiguità è ammessa in tutte le zone insediative .

ART. 12 DEROGHE ALLE DISTANZE PER RISANAMENTO ENERGETICO

1. Per tutte le costruzioni esistenti è ammessa una deroga alle distanze da confine e tra edifici stabilite per le singole zone in caso di esecuzione di opere di isolamento termico e ciò fino ad un massimo di 12 cm.
2. Per edifici esistenti non sono parimenti conteggiate nella superficie utile lorda né nella superficie edificata le sezioni dei muri corrispondenti allo spessore delle opere di isolamento termico.
3. Sono riservate le disposizioni previste dalla legislazione cantonale.

ART. 13 ALTEZZA DEGLI EDIFICI

1. L'altezza di un edificio alla gronda è misurata dal terreno sistemato a valle al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.
2. L'altezza di un edificio al colmo è misurata dal terreno sistemato a valle al punto più alto del tetto.

3. Per edifici contigui l'altezza è misurata per ogni singolo edificio. Analogamente si procede per costruzioni in pendio, articolate sulla verticale, a condizione che si verifichi tra i corpi situati a quote diverse una rientranza di almeno 12 m.
4. Nel caso della costruzione di corpi attici l'altezza alla gronda e al colmo dell'edificio devono essere misurate dal filo superiore del cornicione di gronda dell'attico, rispettivamente dal punto più alto del tetto dell'attico.
5. Per fondi a cavallo di due zone vale l'altezza della zona con superficie preponderante a condizione che la costruzione si inserisca in modo conveniente nel contesto urbanistico generale e che l'indice di sfruttamento sia proporzionale alle superfici delle due zone.
6. Nel caso della creazione di rampe e di piazzali d'accesso ad autorimesse o a locali sotterranei, l'altezza dell'edificio non è misurata dalla trincea scavata nel terreno, bensì dal terreno sistemato al servizio della costruzione, a condizione che la trincea si sviluppi su un fronte pari al massimo alla metà della lunghezza della relativa facciata.

ART. 14 SUPPLEMENTO PER CORPI TECNICI

1. Per corpi tecnici si intendono quei corpi sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio stesso.
Sono considerati tali i vani per scale d'accesso al tetto, torrini per ascensori, comignoli, collettori solari, uscite di sicurezza ed altri corpi sporgenti.
Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili con la loro funzionalità.
2. Per i corpi tecnici è concesso un supplemento d'altezza di 2.00 m alla condizione che la superficie occupata sia ridotta al minimo ed in ogni caso non superi il 20% di quella dell'edificio.
3. Il Municipio può limitare o non concedere il supplemento d'altezza per motivi estetici, ambientali e di protezione dei punti di vista.

4. 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. Nel caso di tetti a falde la posa dei pannelli solari deve avvenire secondo la stessa pendenza del tetto. La posa di pannelli solari ed antenne paraboliche è soggetta a licenza edilizia.
Nell'ambito della stessa il Municipio stabilirà le prescrizioni volte alla salvaguardia del principio di inserimento paesistico menzionato precedentemente.

ART. 15 COSTRUZIONI ACCESSORIE

1. Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale che:
 - a) non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale
 - b) non siano alte più di 3 m alla gronda e non superino la lunghezza pari al 40% del lato delle particelle su cui sorgono.
Qualora il lato della particella su cui sorge la costruzione accessoria fosse inferiore a 18 m sarà autorizzata l'edificazione su 7 m.

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 1.5 m se con aperture.
Esse devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:
 - a) a confine o a 3 m da edifici esistenti senza aperture
 - b) a 4 m da edifici esistenti con aperture

La sporgenza massima delle gronde, inclusi i canali, dalle facciate del corpo accessorio non può superare i 0.5 m.

3. Le costruzioni accessorie devono rispettare le distanze previste verso l'area pubblica per gli edifici principali.
4. Per le piscine (coperte e non) valgono le medesime normative che per gli accessori. Per le piscine non coperte l'indice di occupazione non è computato.

ART. 16 AREE VERDI

1. Nelle zone destinate alla residenza è obbligatoria la formazione di aree verdi non pavimentate né adibite a posteggio, o depositi e possibilmente alberate. In queste zone è ammessa la realizzazione di piscine scoperte e arredi usuali da giardino.
2. Le superfici minime delle aree verdi sono stabilite nelle singole disposizioni di zona.

ART. 17 CONVENZIONE TRA PRIVATI E FRAZIONAMENTO DEI FONDI

1. Il Municipio può rilasciare licenze edilizie in deroga alle distanze da confine, stabilite per ogni singola zona, con il consenso del proprietario del fondo contiguo che si impegna a garantire le distanze minime tra edifici.
La convenzione sarà iscritta nel registro comunale per il controllo delle quantità edificatorie.
2. Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati una sola volta. Se un fondo viene frazionato gli indici sono riportati a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua.
3. In caso di frazionamento dei fondi nelle zone è data facoltà al Municipio di richiedere la presentazione di uno schema di edificazione riferito alla nuova sistemazione fondiaria che si intende eseguire.
Questo schema planimetrico dovrà contenere le indicazioni grafiche (in scala 1:1'000 o 1:500) inerenti l'ubicazione delle future costruzioni nonché gli accessi ai singoli lotti.
La documentazione, in duplice copia, deve essere trasmessa al Municipio per esame ed osservazioni prima dell'esecuzione del frazionamento da parte del geometra.

ART. 18 STALLE, POLLAI E COSTRUZIONI ANALOGHE

1. La costruzione di stalle, porcili e simili all'interno dell'abitato o nelle immediate vicinanze di edifici di abitazione o di uso collettivo è vietata.
2. Il Municipio può autorizzare la costruzione di nuovi pollai e conigliere ad uso familiare a condizione che essi abbiano un aspetto decoroso e che non rechino molestia alle abitazioni circostanti.
3. La loro ubicazione deve essere il più lontano possibile dalle costruzioni esistenti e dalle proprietà pubbliche.
4. L'autorizzazione non solleva il beneficiario da una corretta manutenzione e pulizia.
5. Se le situazioni già esistenti al momento dell'entrata in vigore del PR o le nuove costruzioni non presenteranno un aspetto decoroso oppure nel caso di fondati reclami in merito ad esalazioni o rumori molesti, il Municipio previa diffida può ordinarne la soppressione oppure può imporre le misure opportune ad eliminare gli inconvenienti lamentati.
6. Restano riservate le leggi cantonali vigenti in materia.

III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO / AMBIENTE

(vedi piano N. 1a in scala 1:5'000 e piano N. 1b in scala 1:1'000)

ART. 19 AREA FORESTALE

1. L'area forestale è inserita nei piani a titolo indicativo ed è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.
In caso di dissodamento o nel caso in cui non sia più riconosciuto il carattere forestale di un'area indicata nel PR, la stessa, di regola, è attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'Autorità competente.
2. L'attribuzione ad una zona edificabile di aree forestali non più riconosciute esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è invece soggetta a variante di piano regolatore.

ART. 20 ZONA AGRICOLA

1. La zona agricola indicata nei piani comprende i terreni idonei all'utilizzazione agricola ed i terreni che, nell'interesse generale, devono essere destinati all'uso agricolo.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se sono indispensabili per l'attività agricola.
Le eccezioni in conformità alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi di una gestione agricola razionale.

ART. 21 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.
Si tratta in generale di sedimi che non sono idonei per l'utilizzo agricolo, di regola incolti, ma che non sono attribuiti ad un'area forestale oppure sedimi rocciosi o semplici spazi di risulta.
2. Questo territorio è soggetto alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio per le costruzioni fuori zona edificabile.

ART. 22 EDIFICI SITUATI FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI (INVENTARIO)**1. Scopo**

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

2. Categorie

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

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

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

Fanno stato i seguenti documenti:

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

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

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

3. Norme edilizie

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

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

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

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

a) Interventi in generale

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

b) Facciate

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

Non è consentito l'innalzamento di muri perimetrali, se non per ristabilire la quota della corona originaria o per permettere il rifacimento della copertura su quote uniformi o pendenze uniche.

La sostituzione di muri perimetrali perchè pericolanti di regola non è ammessa, gli stessi devono venir rinforzati onde permettere il mantenimento delle facciate originali.

Le pareti esterne in muratura in sasso vanno mantenute; se ciò non è possibile ricostruite con nuova muratura in sasso.

Pareti intonacate vanno eseguite con intonaco grezzo non colorato.

Di regola finestre e prese di luce originali in facciata vanno mantenute.

Modifiche alle aperture sono ammesse solo in via eccezionale quando non sia assicurato un minimo di ventilazione e d'illuminazione.

Porte e finestre di semplice disegno devono essere in legno o ferro verniciato.

Inferriate, parapetti e gelosie non sono ammesse salvo nei casi in cui esistano già.

Piccole inferriate nelle feritoie sono ammesse.

Sono ammessi antoni pieni ripiegabili a pacchetto lateralmente o grigliati in castagno riferiti ai tipi edilizi locali.

c) Aperture

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

d) Balconi, terrazze

Non è ammessa la formazione di nuovi balconi o terrazze.

e) Tetti

Il rifacimento del tetto è concesso.

Esso deve rispettare l'orientamento del colmo del tetto, la pendenza delle falde, la sporgenza e le quote originali.

La copertura del tetto deve essere eseguita in tegole, coppi o vecchie piode ove preesistenti. Non è ammessa la copertura con altri materiali.

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

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

La posa di lucernari di qualsiasi genere non è ammessa.

f) Ampliamenti

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

g) Elementi deturpanti

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

3.4. Per gli edifici diroccati non ricostruibili (cat. 2) vale la seguente disposizione:

non è ammessa la ricostruzione.

3.5. 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 nè dell'aspetto esterno nè della destinazione) ed il recupero di parti originali.

In questo caso fanno stato le disposizioni per la riattazione degli edifici meritevoli di conservazione (cpv. a - g).

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

- 3.6.** 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. La messa a dimora di vegetazione esotica è proibita.
- 4.3.** E' vietato erigere recinzioni se non in funzione di uno sfruttamento agricolo del fondo. E' comunque vietata la recinzione dell'area forestale.
- 4.4.** Siepi vive o coltivazioni a confine possono essere vietate se pregiudicano la visibilità del traffico su strade comunali.
Per la fascia di rispetto della Magliasina, si veda anche l'art. 28.
- 4.5.** I tradizionali muri in pietra a secco devono essere mantenuti, così come altri manufatti tradizionali quali fontane, pergolati, scalinate in pietra, ecc.
- 4.6.** La sistemazione del terreno circostante non deve modificare percorsi storici esistenti. In particolare non possono venir deviati o sbarrati sentieri d'uso comune per l'attività agricola.

- 4.7.** La sistemazione del terreno è finalizzata alla conservazione ed al recupero del paesaggio agricolo caratteristico. Non sono ammessi interventi di modifica della struttura e dell'andamento naturale del terreno.
In particolare non possono venir modificati i terrazzamenti nelle zone di produzione viticola, se non per rendere più agevole la coltivazione.
In ogni caso la struttura del terreno a terrazzi va comunque mantenuta.
- 4.8.** I richiesti interventi di trasformazione non devono esigere la costruzione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 cpv. 3 OPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non dà contemporaneamente diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.
- 4.9.** L'autorizzazione a riattare o trasformare non dà diritto ad esigere la realizzazione di alcuna infrastruttura (fognatura, acqua potabile o altro), da parte del Comune.
- 4.10.** I proprietari e gli utenti di edifici trasformati, situati fuori dalle zone edificabili, devono tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio della viticoltura e dell'agricoltura in genere sui terreni circostanti.
- 4.11.** Le costruzioni elementari che non soggiacciono a licenza di costruzione o notifica, come ad esempio baracche ad uso deposito di attrezzi per la lavorazione dei fondi con superfici non superiori a 10 mq devono integrarsi in maniera da non deturpare l'aspetto paesaggistico generale.
In particolare è vietata la formazione di costruzioni elementari in materiali metallici o sintetici (ad es. baracche/autorimesse in lamiera o PVC).

5. Impianti tecnici

- 5.1.** Il sistema di smaltimento delle acque residuali è definito per ciascun edificio dell'inventario.
Nel caso di "allacciamento alla canalizzazione comunale non opportuno e non esigibile", la richiesta di formazione di un pozzo perdente per lo smaltimento delle acque residuali deve essere accompagnata da una perizia che accerti l'idoneità allo smaltimento delle acque stesse (art. 13 lett. f RLE). Per la fascia di rispetto della Magliasina, si veda anche l'art. 28.
- 5.2.** La scelta del sistema di approvvigionamento idrico deve avvenire nel rispetto delle vigenti Leggi in materia. L'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda l'approvvigionamento.

6. Requisiti per la domanda di costruzione

Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della Legge Edilizia.

La domanda di costruzione dovrà essere completata con una documentazione fotografica dell'edificio e delle sue adiacenze.

Dovranno inoltre essere allegati i piani (piante, sezioni e facciate) in scala 1:50 necessari alla completa comprensione del progetto in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizione e nuove costruzioni) dell'edificio esistente.

Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria ed i materiali che si intendono utilizzare.

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

ART. 23 ZONE DI PERICOLO

1. Le zone di pericolo segnate nei piani N. 1a e N. 1b riguardano zone di movimenti di versante e di alluvionamento e sono state riprese dal piano delle zone soggette a pericoli naturali allestito dall'Istituto di scienze della terra nell'aprile 1999.
2. Tutte le zone di pericolo sono situate in territorio fuori dalla zona edificabile. Per l'edificabilità è necessario richiedere il parere dell'Autorità cantonale competente.

ART. 24 ACQUE DI SUPERFICIE E DEL SOTTOSUOLO

1. Sui piani sono indicati i principali corsi d'acqua e segnatamente il fiume Magliasina e i riali che scendono dal versante.
I corsi d'acqua allo stato naturale sono, insieme alle loro rive, ambienti protetti.
Qualsiasi intervento che possa alterare le funzioni ecologiche, la situazione idrologica o ambientale in genere è soggetto ad autorizzazione da parte dell'Autorità cantonale competente.

2. Tutte le costruzioni e gli impianti, compatibilmente con la destinazione di zona, dovranno distare almeno 6 m dal ciglio esterno degli argini.
Eventuali distanze maggiori possono essere fissate dal Municipio in collaborazione con le Autorità cantonali competenti a dipendenza delle esigenze di sicurezza o di protezione della natura e del paesaggio. Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.
3. Sul piano del paesaggio N. 1a in scala 1:5'000 sono segnalate le sorgenti di Pellegrina, Fontana Maggiore e Boscone con le rispettive zone di protezioni I-II-III. In queste zone valgono le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque rispettivamente le restrizioni previste dalle Direttive dell'UFPA del 1982.

ART. 25 ELEMENTI NATURALI PROTETTI

1. Gli elementi naturali protetti indicati sul piano sono tutelati in quanto di particolare pregio naturalistico e segnatamente:
 - a) i corsi d'acqua, le loro rive naturali o semi-naturali e le zone acquitrinose
 - b) siepi e boschetti
 - c) il bosco golenale lungo il fiume Magliasina
 - d) i muri a secco, con i loro contenuti naturali
 - e) alberi isolati di pregio

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

Nel caso di modifiche dello stato fisico dei fondi, ed in particolare nel caso di edificazione, il Municipio, d'accordo con l'Ufficio cantonale di protezione della natura, definisce le misure e le strategie adeguate a tutela degli elementi naturali protetti. Le condizioni specifiche saranno introdotte nell'ambito della licenza edilizia.

2. Attorno agli elementi naturali protetti è definita una fascia di rispetto di 6 m. In questa fascia di rispetto sono vietati:
 - a) interventi edili di qualsiasi genere (edifici, muri, pavimentazione, ecc.)
 - b) depositi di qualsiasi genere (inerti, compostaggio, legname, veicoli)
 - c) qualsiasi forma intensiva di gestione (campicoltura, serre, tunnel di plastica, utilizzo di pesticidi, ecc.)

3. Sono in particolare stabilite le seguenti disposizioni:
- a) gli interventi di pulizia dei corsi d'acqua (alveo, rive) dovranno essere effettuati secondo criteri ecologici;
 - b) per le siepi ed i boschetti è vietato qualsiasi intervento che possa alterare le caratteristiche morfologiche presenti (perimetro delle aree ed altimetria dei terreni). Sono ammessi solo interventi di manutenzione, gestione e ripristino mirati alla loro valorizzazione;
 - c) di principio è vietato l'abbattimento o la capitozzatura degli alberi protetti. Qualsiasi intervento di potatura dovrà essere affidato a personale specializzato;
 - d) è vietata l'eliminazione e qualsiasi manomissione dei muri a secco che ne alteri i contenuti naturalistici.
Se si rende necessaria la ricostruzione di muri a secco gli stessi devono essere sostituiti con la tecnica preesistente o con tecniche costruttive analoghe.
 - e) Il bosco golenale della Magliasina deve essere conservato intatto. E' vietato qualsiasi intervento che possa alterare le caratteristiche naturali del bosco. Interventi edili di ogni genere, comprese pavimentazioni e cinzioni, sono vietati.

Il Comune sorveglia lo stato delle componenti naturalistiche protette e promuove eventuali interventi di gestione.

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

ART. 26 ZONA DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO

1. La zona di protezione del paesaggio indicata nel piano comprende l'area situata a valle del nucleo di Miglieglia che è definita "ambiente agricolo tradizionale".
2. Nella zona 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. Sono esclusi edifici e impianti che abbiano a diminuire il valore paesaggistico della zona. Sono in particolare escluse serre, pavimentazioni del suolo e attività agricola non tributarie del suolo.

ART. 27 MONUMENTI CULTURALI E DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

I monumenti culturali segnalati sui piani 1a ed 1b sono stati classificati in due categorie:

a) Monumenti culturali di importanza cantonale

- | | | | |
|----|---|-------|-----|
| 1. | Antica Chiesa parrocchiale di S. Stefano al Colle | mapp. | 255 |
| 2. | Ossario con archetti pensili e affreschi decorativi | mapp. | 4 |

b) Monumenti culturali di importanza locale

- | | | | |
|----|-----------------------------------|-------|-------------------|
| 3. | Chiesa parrocchiale di S. Stefano | mapp. | 93 |
| 4. | Cappella di Tortoglio | mapp. | 792 |
| 5. | Rovine del castello | mapp. | 705p, 707p, 690 p |

In generale sono proibiti tutti gli interventi che potrebbero modificare o compromettere l'integrità dei monumenti. Restano riservati i disposti della legislazione cantonale sulla protezione dei monumenti storici ed artistici.

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 che provvederà ad informare l'Ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento del Territorio.

ART. 28 FASCIA DI RISPETTO DELLA MAGLIASINA

1. La fascia di rispetto della Magliasina indicata in verde nel piano 1a ha per scopo la tutela delle rive naturali della Magliasina e la qualità delle sue acque; essa comprende l'area situata fra la Magliasina ed il sentiero delle Meraviglie.
2. In caso di riattazione o altri interventi sui rustici presenti (conformemente ai disposti dell'art. 22), si dovrà porre gli impianti di smaltimento delle acque luride ad almeno 50 m dalla riva dei torrenti.
3. Siepi vive e coltivazioni a confine possono essere vietate se diminuiscono il valore paesaggistico e naturalistico del comparto. Si veda anche l'art. 22 cpv. 4.

ART. 29 GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE

1. I gradi di sensibilità al rumore delle singole zone di PR sono i seguenti:
 - zone NS, EN, R2, ZEIC grado di sensibilità II
 - zone ZAT, ZML,
agricola e perimetri CP1 e CP6 gradi di sensibilità III
2. Valgono le disposizioni generali contenute nell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF), ed in particolare:
 - nuove costruzioni sono ammesse se in corrispondenza delle aperture delle medesime sono rispettati i valori limite di immissione
 - sono ammesse nuove attività se il rumore prodotto o indotto dalle stesse non supera i valori di pianificazione
3. Si richiama la Direttiva cantonale sull'OIF relativa all'attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore ed alle condizioni per il rilascio delle autorizzazioni a costruire nelle zone esposte ai rumori stradali.

**ART. 30 INFRASTRUTTURE DIDATTICHE PER LA PROTEZIONE DEL
PAESAGGIO E DELLA NATURA**

1. Lungo i sentieri, le strade agricole e forestali è possibile creare infrastrutture di promozione didattica della protezione della natura e del paesaggio quali: rifugi, attrezzature espositive-educative, spazi per pic-nic e simili.
2. Tali infrastrutture potranno essere promosse solo dal Comune (come istante) o da enti senza scopo di lucro, su delega del Comune.
3. Le infrastrutture saranno coordinate con gli Enti e le Autorità interessate alla gestione e promozione del "Parco del Lema".

B. PIANO DELLE ZONE
(vedi piano N. 2 in scala 1:1'000)

ART. 31 ZONE EDIFICABILI

Le zone edificabili stabilite dal piano regolatore sono:

- | | | |
|-----------|--|------|
| a) | la zona nucleo storico | NS |
| b) | la zona di espansione del nucleo | EN |
| c) | la zona residenziale | R2 |
| d) | la zona edificabile di interesse comune | ZEIC |
| e) | la zona alberghiera turistica | ZAT |
| f) | la zona alberghiera turistica Monte Lema | ZML |

ART. 32 TABELLA: RIASSUNTO DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE

Oggetto	NS	EN	R2	ZEIC	ZAT	ZML
Indice di sfruttamento	Vedi disposizioni art. 33 NAPR	0.5	0.5	0.5	0.6	0.4
Indice di occupazione		40%	40%	40%	40%	25%
Altezza massima del fabbricato alla gronda		7.5 m	7.5 m	7.5 m	9 m	-
		9.5 m + bonus	9.5 m + bonus	9.5 m	11 m	9 m
Distanza da confine		3.5	3.5 m	3m	4.5 m	4 m
Distanza tra fabbricati		7m	7 m	6m	9 m	-
Area verde minima		40%	40%	40%	30%	-
Contiguità		ammessa	ammessa	ammessa	ammessa	ammessa
Destinazione d'uso		residenziale	residenziale	residenziale	attività legate al settore turistico ed alberghiero	attività legate al settore turistico ed alberghiero
		eccezioni per attività lavorative non moleste	eccezioni per attività lavorative non moleste			

ART. 33 ZONA NUCLEO STORICO (NS)

1. La zona definita nucleo storico (NS) è indicata nel piano con colore marrone scuro .
2. Le costruzioni devono essere di regola destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività lavorative non moleste.
3. Sono ammessi riattamenti, trasformazioni e ricostruzioni. Nuove costruzioni sono escluse salvo quelle indicate nel piano come “edificazioni di complemento del nucleo” (segnalato ingombro al suolo con tratteggio rosso).
4. La demolizione totale degli edifici principali è di regola esclusa, salvo nel caso in cui la demolizione si rendesse necessaria per motivi di stabilità e sicurezza o per l'impossibilità di un recupero economicamente sostenibile. In questi casi dovrà essere realizzata una ricostruzione dell'edificio secondo le caratteristiche architettoniche originarie e con la stessa volumetria e ingombro al suolo dell'edificio demolito. Resta riservata l'applicazione del cpv. 5.
5. Oltre a quanto previsto dai cpv. 3 e cpv. 4 sono ammessi piccoli ampliamenti della volumetria e dell'ingombro al suolo nei limiti di un opportuno inserimento dal profilo estetico-architettonico e secondo l'allineamento storico degli edifici esistenti.
6. Gli interventi edilizi devono essere riferiti alla tipologia degli edifici tradizionali e rappresentativi del nucleo e in particolare di quelli destinati alla residenza. La volumetria e gli elementi architettonici principali (tetto, aperture, facciate) dovranno quindi essere progettati con criteri coerenti a questa tipologia sia per ciò che riguarda la forma, le dimensioni ed il materiale.
7. In particolare devono essere rispettate le disposizioni di carattere estetico-architettonico seguenti:
 - a) il tetto deve essere a falde con pendenze comprese tra il 40% e 50%, copertura in tegole rosse, brune o con coppi.
 - b) le aperture devono essere previste con le dimensioni di quelle esistenti nella zona (modulo verticale come da preesistenze storiche dominanti).
 - c) le chiusure delle finestre devono essere previste con gelosie in legno oppure con ferratine. Sono escluse lamelle, avvolgibili o simili.

Le finestre, le porte d'entrata e dei garages devono essere previste in legno.

- d) i parapetti dei balconi e dei loggiati devono essere eseguiti con materiali tradizionali e devono essere di semplice disegno.
- e) le facciate devono essere previste con le caratteristiche dominanti degli edifici della zona, ossia con intonaco civile o rasapietra e tinteggiati con colori appropriati. Un campione per la scelta della tinta dovrà essere presentato al Municipio prima dell'esecuzione.
8. Gli spazi liberi all'interno del nucleo, indicati nel piano con colore verde, comprendono i sedimi in cui è esclusa l'edificazione in quanto elementi d'articolazione e suddivisione dello spazio insediativo del nucleo. Lo stato fisico di questi 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. 6 cpv2. 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.
9. Le opere di cinta devono essere conformi, per forma, dimensioni, materiali ed altezze alle caratteristiche architettoniche ed ambientali del nucleo.
10. Valgono le seguenti distanze minime:
- verso un fondo aperto a confine o a 1.50 ml
 - verso un edificio senza aperture in contiguità o a 3.00 ml
 - verso un edificio con aperture a 4.00 ml
11. Tutte le domande di costruzione devono essere corredate da una documentazione fotografica dell'edificio e delle sue adiacenze.

ART. 34 ZONA DI ESPANSIONE DEL NUCLEO (EN)

1. La zona definita espansione del nucleo (EN) è indicata nel piano con colore marrone chiaro ed è formata da aree adiacenti al nucleo. All'interno di questa zona si deve tendere ad una coesione insediativa tra la compattezza del nucleo storico e l'edificazione esterna al nucleo.
2. La struttura della nuova edificazione deve riprendere l'alternanza di spazi liberi e di edificazione compatta propria della struttura del nucleo.

L'edificazione di serie di edifici isolati è esclusa. I corpi accessori devono essere integrati nel disegno del progetto principale. Nell'ambito di progetti edilizi sulle parcelle di grandi dimensioni (mappali 127 e 185) la rete di percorrenza interna dovrà essere coerente con lo sviluppo dei percorsi pedonali del nucleo ed aperta al transito pubblico pedonale.

3. Le costruzioni devono essere di regola destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività lavorative non moleste.
4. Valgono i seguenti parametri edificatori:

• indice di sfruttamento	0.5
• indice di occupazione	40%
• altezza massima alla gronda del fabbricato	7.5 m
• altezza massima al colmo del fabbricato	9.5 m
• distanza da confine	3.50 m
• contiguità	ammessa
• area verde minima	30%
5. Per terreni con pendenza superiore al 30% può essere concesso dal Municipio un supplemento di 1.50 m all'altezza dell'edificio.
In questo caso è fatto obbligo al proprietario di presentare le sezioni del terreno quotato, allestite dal geometra assuntore della mappa.
Sono riservati i vincoli per la protezione dei monumenti e dei punti di vista.
6. Valgono le seguenti disposizioni di carattere estetico-architettonico:
 - a) il tetto deve essere a falde con pendenze compresa tra l' 40% ed il 50%, copertura in tegole rosse, brune o con coppi.
 - b) la muratura deve essere prevista con intonaco civile o rasapietra o cemento armato facciavista tinteggiato a velatura.
 - c) i muri d'arredo devono essere previsti in sasso o cemento armato facciavista con giochi di scuretti, l'esecuzione deve essere a regola d'arte.
 - d) non sono ammessi :
 - elementi costruttivi e decorazioni tipo rustico (es. traversine, pietre o mattoni facciavista, ferri battuti, ecc.)
 - rivestimenti delle facciate in legno, pietra naturale o altri materiali
 - inferriate di tipo rustico o ferro battuto

ART. 35 ZONA RESIDENZIALE (R2)

1. Comprende tutta la zona indicata nel piano con colore rosa .
2. Le costruzioni devono essere di regola destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività lavorative non moleste.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

a)	indice di sfruttamento	0.5
b)	indice di occupazione	40%
c)	altezza massima alla gronda del fabbricato	7.5 m
d)	altezza massima al colmo del fabbricato	9.5 m
e)	distanza minima da confine	3.5 m
f)	distanza minima tra fabbricati	7.0 m
g)	area verde minima	40 %
4. Per terreni con pendenza superiore al 30% può essere concesso dal Municipio un supplemento di 1.00 m all'altezza dell'edificio.
In questo caso è fatto obbligo al proprietario di presentare le sezioni del terreno quotato, allestite dal geometra assuntore della mappa.
Sono riservati i vincoli per la protezione dei monumenti e dei punti di vista.
5. Nelle zone indicate con tratteggio alternato verde e rosa chiaro è esclusa la costruzione di edifici sia principali che accessori in quanto sedimi compresi fra linee di sicurezza della funivia M. Lema.
Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.
6. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".

ART. 36 ZONA EDIFICABILE D'INTERESSE COMUNALE (ZEIC)

1. Comprende la zona indicata nel piano con colore rosa scuro.
2. Le costruzioni devono essere destinate alla residenza primaria.
3. La zona sottostà alle prescrizioni degli art. 85-92 LALPT.

4. Dopo acquisto del sedime da parte dell'Autorità comunale il comparto sarà lottizzato e messo a disposizione di interessati all'edificazione, secondo le regole stabilite dalle norme cantonali citate e da un apposito regolamento comunale.
5. La lottizzazione dovrà avvenire in modo da tendere al massimo sfruttamento della zona. Un esempio è riportato nel rapporto di pianificazione.
6. L'edificazione dovrà allinearsi alla linea di costruzione indicata nel piano delle zone. Le facciate degli edifici, lungo tale linea, non dovranno avere terrazze sporgenti.
7. Per l'edificazione valgono inoltre le seguenti disposizioni:

a)	indice di sfruttamento	0.5
b)	indice di occupazione	40%
c)	altezza massima alla gronda del fabbricato	7.5 m
d)	altezza massima al colmo del fabbricato	9.5 m
e)	distanza minima da confine	3.0 m
f)	distanza minima tra fabbricati	6.0 m
g)	contiguità	ammessa
h)	area verde minima	40 %

ART. 37 ZONA ALBERGHIERA TURISTICA (ZAT)

1. Comprende tutta la zona indicata nel piano con colore viola.
2. Le costruzioni devono essere destinate ad attività legate al settore turistico ed alberghiero (commerci, negozi, esercizi pubblici, alberghi).
3. Dal profilo estetico-architettonico ed urbanistico gli edifici e le infrastrutture devono integrarsi e dialogare con l'edificazione di nucleo retrostante e sviluppare armoniosamente il tema della "porta d'accesso" al nucleo ed alle infrastrutture della Monte Lema SA.

4. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
- | | | |
|----|--|---------|
| a) | indice di sfruttamento | 0.6 |
| b) | indice di occupazione | 40% |
| c) | altezza massima alla gronda del fabbricato | 9 m |
| d) | altezza massima al colmo del fabbricato | 11 m |
| e) | distanza minima da confine | 4.5 m |
| f) | distanza minima tra fabbricati | 9.0 m |
| h) | contiguità | ammessa |
| g) | area verde minima | 30 % |
5. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
6. I posteggi devono essere in misura preponderante sotterranei.

ART. 38 ZONA ALBERGHIERA TURISTICA MONTE LEMA (ZML)

1. Comprende la zona indicata in viola sul piano del paesaggio 1a.
2. Le costruzioni devono essere destinate ad attività legate al settore turistico ed alberghiero, di accoglienza e ristoro degli escursionisti.
3. Gli edifici e le infrastrutture devono integrarsi ai particolari contenuti paesaggistici della zona.
4. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
- | | | |
|----|--------------------------------|-------|
| a) | indice di sfruttamento | 0.4 |
| b) | indice di occupazione | 25% |
| c) | altezza massima del fabbricato | 9.0 m |
| d) | distanza minima da confine | 4.0 m |

ART. 39 DESTINAZIONE D'USO PER RESIDENZA PRIMARIA

Le costruzioni nelle zone NV, EN, R2, ZEIC, devono essere destinate esclusivamente alla residenza primaria.

Nelle zone NV, EN ed R2 possono essere concesse deroghe per casi di rigore e segnatamente nel caso:

- a) di utilizzazioni per scopi di interesse pubblico
- b) di attività lavorative come ad esempio artigianato, negozi, uffici, esercizi pubblici
- c) di edifici che per dimensione e stato non permettono un riutilizzo adeguato per scopi di residenza primaria se non con investimenti sproporzionati
- d) 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
- e) in cui il proprietario è cittadino svizzero ed ha acquisito l'abitazione per via ereditaria
- f) in cui il proprietario è cittadino straniero residente in Svizzera ed ha acquisito l'abitazione per via ereditaria
- g) in cui il proprietario mantiene con il comune rapporti stretti e degni di protezione ad esempio benemeranza per manifestazioni culturali o scientifiche di interesse pubblico, attività socioeconomiche di interesse locale o generale

Le utilizzazioni di residenza secondaria 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, tutte le costruzioni dovranno ossequiare le disposizioni contenute nel presente articolo sulla destinazione a residenza primaria.

A garanzia della salvaguardia della destinazione a residenza primaria (abitazione permanente) il Municipio può fissare degli obblighi e diritti con i proprietari nell'ambito della licenza edilizia comunale o a registro fondiario.

C. PIANO DEL TRAFFICO
(Vedi piano 1:1000 / N.3/4)

ART. 40 STRADE

1. Le strade previste dal PR si suddividono, secondo la loro funzione, in:
 - strade di collegamento locale (rosso)
 - strade di collegamento locale con moderazione del traffico (rosso trattegg.)
 - strade di servizio (giallo)
 - strade agricole/forestali (verde chiaro)

2. Il tracciato (planimetria) delle nuove strade ha carattere indicativo e l'esatta ubicazione sarà precisata nell'ambito dei progetti esecutivi.
Il tracciato (planimetria e direzioni di allargamento) delle strade esistenti è vincolante sia per l'ente realizzatore delle opere sia per i terzi (confinanti).
Deroghe alle direzioni di allargamento (con modifica degli effetti del vincolo verso i terzi) potranno essere concesse solo in base ad un progetto esecutivo (allestito dal Municipio o da terzi) che permetta una diversa soluzione di quella prospettata dal PR.

3. Per le distanze dalle strade valgono le disposizioni dell'art. 10 cpv. 9.
Deroghe possono essere concesse solo in casi eccezionali giustificati da particolarità tecniche o costruttive.
Per le strade cantonali sono riservati i disposti della legislazione in materia.
Il finanziamento delle opere comunali è definito secondo le disposizioni dalla legislazione sui contributi di migliona.

4. Sul piano sono indicati i tratti stradali con moderazione del traffico che permettono la riduzione della velocità di transito dei mezzi motorizzati.
Il dettaglio degli interventi sarà precisato nell'ambito dei progetti esecutivi.

ART. 41 PERCORSI PEDONALI

1. I percorsi pedonali pubblici previsti dal piano regolatore sono di tre tipi:
 - a) i percorsi pedonali su sedime pubblico interni alle zone edificabili (verde)
 - b) i percorsi pedonali su sedime privato (tratteggio verde)
 - c) i sentieri esterni alle zone edificabili (tratteggio nero)
2. Le costruzioni devono essere arretrate di almeno 3 m dal limite esterno del campo del percorso pedonale o dei sentieri.

ART. 42 POSTEGGI PUBBLICI

Le aree riservate per posteggi pubblici o privati di interesse pubblico sono indicate sul piano con colore giallo e la lettera P e segnatamente:

P1	Posteggio privato di interesse pubblico	parz. esistente
P2	Posteggio di riserva per la Funivia Monte Lema	esistente
P3	Posteggio pubblico	esistente da sistemare
P4	Posteggio pubblico	esistente
P5	Posteggio pubblico	esistente
P6	Posteggio pubblico	nuovo

ART. 43 ACCESSI

Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono permettere una buona visibilità e non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione.

Sono in particolare stabilite le disposizioni seguenti:

- a)** autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di 5.50 m dal ciglio stradale.
Deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa è munita di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza.
- b)** di regola le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%.
- c)** tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno 5 m dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%
- d)** muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità secondo quanto previsto nell'art. 8 cpv. 3.
- e)** di regola non verranno autorizzati accessi privati sulle strade cantonali.
Deroghe 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 .

ART. 44 AUTORIMESSE E POSTEGGI PRIVATI

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)

Utilizzazione	Fabbisogno per residenti ed addetti	Fabbisogno per visitatori o clienti
Residenziale: appartamenti, case unifamiliari	1 P ogni appartamento; per appartamenti superiori a 80 m ² 1P ogni 80 m ² di SUL o frazione superiore	1 P ogni 4 appartamenti
Negozi alimentari non alimentari	1 P ogni 100 m ² SUL ma almeno 0.5 P ogni posto lavoro	1 P ogni 40 m ² SUL (2) 1 P ogni 100 m ² 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, uffici di utilizzazione pubblica intensiva predisposti per utilizzazione pubblica non predisposti per utilizzazione pubblica	1 P ogni 80 m ² SUL ma almeno 0.5 ogni posto-lavoro 1 P ogni 80 m ² SUL ma almeno 0.5 ogni posto-lavoro 1 P ogni 80 m ² SUL ma almeno 0.5 ogni posto-lavoro	1 P ogni 50 m ² SUL (3) 1 P ogni 100 m ² SUL (4) 1 P ogni 300 m ² SUL (5)
Utilizzazioni speciali: cinema, luoghi di culto, luoghi d'incontro, ospedali, impianti sportivi, case per anziani e di cura	(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.** 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 del nucleo.

In questi casi il Municipio, concedendo la licenza edilizia, impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

- 3.** I posteggi all'aperto di più di 20 posti-auto devono essere arredati mediante alberatura ed essere pavimentati con copertura permeabile secondo le disposizioni dell'Autorità comunale.

Fanno stato le direttive dell'Ufficio federale per la protezione dell'ambiente contenute nella pubblicazione "Aménagement de surfaces herbeuses perméables" (Cahiers de l'environnement No 50 del maggio 1987).

D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO

(Vedi piano 1:1'000 / N. 3/4)

ART.45 DEFINIZIONE

Il piano delle attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico (AP/CP) comprende:

- a) **attrezzature d'interesse pubblico (Comune)**
vincolo a favore del Comune (AP - verde pieno)
- b) **edifici d'interesse pubblico (Comune)**
vincolo a favore del Comune (CP - grigio pieno)
- c) **attrezzature d'interesse pubblico**
vincolo di destinazione di altri Enti o privati (AP - contorno verde)
- d) **edifici d'interesse pubblico**
vincolo di destinazione di altri Enti o privati (CP - contorno grigio)

ART. 46 ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO AP (COMUNE)

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

AP1	Parco giochi	esistente	mapp.	248
AP2	Centro raccolta rifiuti e posteggio	nuovo	mapp.	301
AP3	Centro raccolta rifiuti vegetali	nuovo	mapp.	198p
AP4	Cimitero	esistente	mapp.	254p
AP5	Zona I di protezione delle sorgenti Pellegrina	diversi		
AP6	Zona I di protezione della sorgente Fontana Maggiore	nuovo	mapp.	462
AP7	Zona I di protezione della sorgente Boscone	nuovo	mapp.	414p

2. Per tutte le attrezzature pubbliche é ammessa unicamente la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto alle attività previste (locali tecnici, deposito attrezzi, servizi igienici, ecc.)

ART. 47 COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO CP (COMUNE)**1. Le costruzioni d'interesse pubblico (CP-Comune) sono:**

CP1	Sede del Municipio	esistente	mapp.	128
CP2	Centro protezione civile	nuovo	mapp.	301

2. Per la sede del Municipio valgono i parametri dell'adiacente zona EN.**3. Per il centro protezione civile valgono le seguenti disposizioni:**

- distanza da confine 3.5 m (costruzione sotterranea a confine)
- distanza dalla strada 3.0 m (costruzione sotterranea a 3.00 m)
- altezza massima 4.0 m dal terreno sistemato, compatibilmente con le linee di sicurezza della funivia

ART. 48 ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO AP (ALTRI ENTI O PRIVATI)**1. Le attrezzature d'interesse pubblico (AP - altri Enti o privati) sono:**

AP8	Area di svago (Chiesa)	nuova	mapp.	253
AP9	Piazzale funivia Monte Lema (M. Lema SA)	esistente	mapp.	129p

2. Per l' Area di svago sono ammesse unicamente la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto alle attività previste (locali tecnici, deposito attrezzi, servizi igienici, ecc.)**3. Per il Piazzale funivia Monte Lema sono ammessi unicamente interventi di arredo e di servizio agli utenti dei mezzi pubblici (area di sosta autopostali).****ART. 49 COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO CP (ALTRI ENTI O PRIVATI)****1. Le costruzioni d'interesse pubblico (CP - altri Enti o privati) sono:**

CP3	Chiesa Parrocchiale di S. Stefano	esistente	mapp.	93
CP4	Antica Chiesa di S. Stefano al Colle	esistente	mapp.	255
CP5	Ossario	esistente	mapp.	4
CP6	Stazione di partenza della funivia M. Lema	esistente	mapp.	129p

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

Destinazione d'uso		Parametri
CP 3	Chiesa Parrocchiale di S. Stefano	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento dell'edificio senza ampliamento del volume esistente.
CP 4	Antica Chiesa di S. Stefano al Colle	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento dell'edificio senza ampliamento del volume esistente.
CP 5	Ossario	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento dell'edificio senza ampliamento del volume esistente.
CP 6	Stazione di partenza della funivia M. Lema	Per la stazione di partenza della funivia Monte Lema sono ammessi piccoli ampliamenti in orizzontale se giustificato da esigenze funzionali. La distanza esistente verso il mapp. 192 non può essere diminuita.

E. PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI
(Vedi piani 1:1'000 / N. 5 e N. 6)

ART. 50 DEFINIZIONE

Il piano dei servizi pubblici specifica gli interventi inerenti l'acquedotto e le canalizzazioni.

I piani hanno carattere indicativo.

IV. DISPOSIZIONI VARIE E FINALI

ART. 51 DOMANDA DI COSTRUZIONE E PROGETTI

1. Per ciò che concerne il contenuto, la procedura e la forma della domanda di costruzione e dei progetti, fanno stato i disposti della legislazione edilizia.
2. Al progetto presentato deve essere allegata una planimetria del terreno naturale quotato con le sezioni eseguite dal geometra ufficiale.

ART. 52 DEROGHE

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

ART. 53 ENTRATA IN VIGORE

1. Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.
2. Con la loro entrata in vigore sono abrogate tutte le norme ed i piani anteriori che interessano il comprensorio d'applicazione del presente piano regolatore.

Canobbio, settembre 2000/SR-gg