

Maggio 2014

REVISIONE PR

Regolamento edilizio

Abbreviazioni leggi e normative

LAC	Legge di applicazione e complemento del CCS
LST	Legge sullo sviluppo territoriale
LBC	Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali
LPN	Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio
LCN	Legge cantonale sulla protezione della natura
LE	Legge edilizia cantonale
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio
LPAc	Legge federale sulla protezione delle acque
LSCA	Legge federale sulla sistemazione dei corsi d'acqua
OPAc	Ordinanza federale sulla protezione delle acque
OSCA	Ordinanza federale sulla sistemazione dei corsi d'acqua
OIF	Ordinanza federale sull'inquinamento fonico
PR	Piano regolatore
RLST	Regolamento della LST
RLE	Regolamento d'applicazione della LE

Altre abbreviazioni

SNV	Associazione svizzera di normalizzazione
VSS	Unione dei professionisti svizzeri della strada
GdS	grado di sensibilità al rumore
UFAFP	Ufficio federale dell'ambiente, delle foreste e del paesaggio

Nel presente Piano di indirizzo, si è già in parte tenuto conto delle linee guida cantionali "Regolamento edilizio. Progetto per la consultazione dei servizi dell'Amministrazione e della FSU", che tuttavia non sono ancora definitive. In alcuni casi, sono state pertanto formulate proposte alternative sia a livello di struttura delle norme sia nel merito dei singoli articoli, riprendendo formulazioni standard delle norme di altri comuni ticinesi ed adattandole alla realtà di Ponte Tresa.

Il presente regolamento edilizio può così essere oggetto della verifica generale da parte degli uffici cantionali competenti.

INDICE

CAPITOLO I.	NORME INTRODUTTIVE.....	1
	Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione	1
	Art. 2 Base legale	1
	Art. 3 Obiettivi	1
	Art. 4 Componenti	2
	Art. 5 Regolamento edilizio	2
CAPITOLO II.	NORME EDIFICATORIE GENERALI	2
PARTE 1	DEFINIZIONI E CONCETTI DI BASE	2
	Art. 6 Definizioni.....	2
	Art. 7 Inserimento nel paesaggio	3
	Art. 8 Condizioni per l'edificabilità di un fondo	3
	Art. 9 Frazionamento di fondi nelle zone edificabili	3
PARTE 2	DISTANZE MINIME.....	4
	Art. 10 Distanze per costruzioni principali	4
	Art. 11 Distanze per costruzioni accessorie e piscine.....	5
	Art. 12 Distanze verso l'area pubblica (piazze, strade e percorsi pedonali)	5
	Art. 13 Distanze dal bosco.....	6
PARTE 3	ALTEZZE.....	6
	Art. 14 Altezza degli edifici.....	6
	Art. 15 Supplemento per corpi tecnici sul tetto.....	7
PARTE 4	OPERE ESTERNE.....	8
	Art. 16 Sistemazione del terreno.....	8
	Art. 17 Opere di cinta	9
PARTE 5	POSTEGGI PRIVATI E ACCESSI	10
	Art. 18 Autorimesse e posteggi privati.....	10
	Art. 19 Accessi.....	10
	Art. 20 Costruzione di strade private	11
PARTE 6	DIVERSI	12
	Art. 21 Edifici articolati sulla verticale.....	12
	Art. 22 Area di svago	12
	Art. 23 Stalle, pollai e costruzioni simili, depositi.....	12
	Art. 24 Obbligo di manutenzione	13

Art. 25	Impianti solari	13
CAPITOLO III.	NORME PARTICOLARI	15
	Sezione I Piano delle zone (PZ)	15
Art. 26	Elementi del Piano delle zone.....	15
PARTE 1	CONTENUTI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI (PZ 1)	15
Art. 27	Definizione.....	15
Art. 28	Zona forestale.....	15
Art. 29	Zona senza destinazione specifica	15
Art. 30	Zona di protezione delle acque di superficie.....	16
Art. 31	Zona di protezione delle acque sotterranee.....	16
Art. 32	Elementi naturali emergenti.....	16
Art. 33	Alberature di progetto	18
Art. 34	Zone di protezione del paesaggio.....	18
Art. 35	Punti di vista e tratte panoramiche.....	19
Art. 36	Beni culturali	20
Art. 37	Perimetri di interesse archeologico e beni archeologici.....	21
Art. 38	Gradi di sensibilità al rumore.....	22
PARTE 2	DESTINAZIONI D'USO (PZ 2)	22
Art. 39	Definizione.....	22
Art. 40	Zone edificabili.....	23
Art. 41	Tabella: riassunto disposizioni di base per le zone edificabili.....	23
Art. 42	Zona nucleo storico (NS).....	24
Art. 43	Zona lungo Tresa (LT)	28
Art. 44	Zona lungo Tresa - comparto speciale (LTS)	29
Art. 45	Zona speciale San Bernardino (ZS).....	29
Art. 46	Zona speciale parco (ZP).....	30
Art. 47	Zona riva del lago (RL)	31
Art. 48	Zona residenziale semi-intensiva (R4).....	32
Art. 49	Zona residenziale semi-estensiva (R3)	33
Art. 50	Zona residenziale estensiva (R2)	33
Art. 51	Zona residenziale estensiva particolare (R2P)	34
Art. 52	Zona residenziale estensiva speciale (R2S).....	34
Art. 53	Zona mista (ZM).....	34
Art. 54	Zona turistico - alberghiera (ZA)	35
Art. 55	Piani di quartiere	36
Art. 56	Piano di quartiere PQ1 Bastia	37

Art. 57	Piano di quartiere PQ2 Ai Ronchi.....	41
Art. 58	Zona degli spazi liberi.....	42
Art. 59	Limitazioni delle abitazioni secondarie	42
Art. 60	Molestia	43
Art. 61	Zone per scopi pubblici	44
Art. 62	Zone per scopi pubblici: attrezzature di interesse pubblico AP (Comune)	45
Art. 63	Zone per scopi pubblici: attrezzature di interesse pubblico AP (altri Enti o privati).....	47
Art. 64	Zone per scopi pubblici: costruzioni di interesse pubblico CP (Comune)	47
Art. 65	Zone per scopi pubblici: costruzioni di interesse pubblico CP (altri Enti o privati).....	48

Sezione II Piano dell'urbanizzazione (PU)..... 49

PARTE 1	RETE DELLE VIE DI COMUNICAZIONE (PU 1).....	49
Art. 66	Definizione.....	49
Art. 67	Elementi della rete delle vie di comunicazione	49
Art. 68	Strade	50
Art. 69	Percorsi pedonali e cicliste.....	50
Art. 70	Posteggi pubblici	51
Art. 71	Trasporti pubblici	52
Art. 72	Attracchi natanti	52
Art. 73	Linee d'arretramento e di costruzione.....	52
PARTE 2	RETE DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE (PU 2)	53
Art. 74	Rete di smaltimento delle acque	53
PARTE 3	RETE DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO (PU 3).....	53
Art. 75	Rete di approvvigionamento idrico	53

CAPITOLO IV. NORME FINALI 54

Art. 76	Domanda di costruzione e progetti.....	54
Art. 77	Deroghe.....	54
Art. 78	Entrata in vigore	54

CAPITOLO I. NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione

1. Il Piano regolatore di Ponte Tresa (in seguito PR) disciplina scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo nel territorio del Comune di Ponte Tresa.
2. Esso si applica all'intero territorio giurisdizionale comunale.

Art. 2 Base legale

Il PR si fonda sulla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT, RS 700), sulla Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst, RL 7.1.1.1), sulla Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE, RL 7.1.2.1), sulle relative normative di applicazione, nonché sulle pertinenti norme delle leggi federali e cantonali speciali che disciplinano aspetti settoriali da integrare nella pianificazione di utilizzazione locale.

Art. 3 Obiettivi

1. Il PR è inteso, in generale, ad adempiere gli scopi e principi di cui agli artt. 1 e 3 LPT, gli obiettivi pianificatori cantonali e ad attuare le indicazioni del Piano direttore cantonale per quanto di pertinenza del Comune.
2. Esso persegue gli obiettivi indicati nel Rapporto di pianificazione, in particolare:
 - 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, in particolare della residenza primaria, turistico-ricettivi e per la produzione di servizi
 - f) la promozione della mobilità lenta.
3. Il piano regolatore crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e i vincoli previsti.

Art. 4 Componenti

1. Il PR si compone dei seguenti documenti vincolanti:
 - a) piano delle zone:

– contenuti paesaggistici e ambientali	1:2'000	PZ1
– destinazioni d'uso	1:2'000	PZ2
 - b) piano dell'urbanizzazione, e segnatamente:

– rete delle vie di comunicazione	1:2'000	PU1
-----------------------------------	---------	-----
 - c) regolamento edilizio
2. Il PR è accompagnato dai seguenti documenti indicativi:
 - a) rapporto di pianificazione con allegati
 - b) compendio dello stato dell'urbanizzazione 1:2'000 CU
 - c) complementi al piano dell'urbanizzazione, e segnatamente:

– tavola complementare	1:2'000	PU1a
– rete di smaltimento delle acque	1:2'000	PU2
– rete di approvvigionamento idrico	1:2'000	PU3

Nella fase di elaborazione definitiva del PR, si procederà all'elaborazione del programma di realizzazione, che sarà aggiunto nell'elenco dei documenti vincolanti.

Nella fase di elaborazione definitiva del PR, si procederà inoltre all'elaborazione del PR in formato geodati. A quel momento, si aggiungerà la seguente norma:

- *i piani sono costituiti da:*
 - *geodati digitali ufficializzati ai sensi dell'art. 12 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011 (RLst)*
 - *documenti cartacei.*
- *Sono preminenti rispetto ai piani cartacei i geodati digitali ufficializzati come tali dalla Sezione dello sviluppo territoriale (SST).*

Art. 5 Regolamento edilizio

Il presente Regolamento edilizio esprime le norme di diritto comunale in materia edilizia e in applicazione degli atti normativi citati all'Art. 2.

CAPITOLO II. NORME EDIFICATORIE GENERALI**Parte 1 Definizioni e concetti di base****Art. 6 Definizioni**

1. Sono applicabili le definizioni di indice di sfruttamento I.s., indice di occupazione I.o., superficie utile lorda, superficie edificabile del fondo, superficie edificata, ... riportate in Allegato; per il resto si applicano le definizioni contenute nella legislazione cantonale, segnatamente la LST ed il RLST, la LE ed il RLE.
2. Costruzioni accessorie
Le costruzioni accessorie sono costruzioni prive di funzioni autonome ed indipendenti, che non sono destinate ad abitazione o al lavoro, poste al servizio di una costruzione principale (per es. autorimesse, ripostigli, piscine coperte, ecc.); per essere considerate tali esse devono inoltre rispettare i seguenti parametri:

Nel presente Piano di indirizzo, si richiamano le definizioni contenute nelle linee guida cantonali "Regolamento edilizio. Progetto per la consultazione dei servizi dell'Amministrazione e della FSU", che tuttavia non sono ancora definitive. Nella fase di elaborazione definitiva del PR si valuterà, anche in base allo stato di avanzamento delle linee guida stesse, se inserire queste definizioni direttamente nel testo delle norme e se apportarvi delle correzioni.

- altezza massima: 3.00 m
- lunghezza massima: 40% del lato del fondo su cui sorgono; nei casi in cui questo fosse inferiore a 18.00 m, è consentita una lunghezza massima di 7.00 m.

3. Costruzioni sotterranee

Per le costruzioni sotterranee si applica l'art. 42 RLE.

Per le costruzioni sotterranee si mantiene quanto previsto dal RLE; non si richiama pertanto l'art. 11 Costruzioni sotterranee e interrato delle linee guida del regolamento edilizio.

Art. 7 Inserimento nel paesaggio

1. Gli edifici e gli impianti devono essere inseriti in modo ordinato e armonioso nel paesaggio naturale ed edificato.
2. Una costruzione è inserita nel paesaggio in maniera ordinata e armoniosa quando si integra nello spazio circostante, ponendosi in una relazione di qualità con le preesistenze e le caratteristiche dei luoghi.
3. Le facciate degli edifici lungo le strade devono di regola essere parallele all'asse stradale, a meno di prescrizioni diverse delle norme di zona o di esigenze particolari di inserimento paesaggistico – urbanistico.
4. Anche il tinteggio delle costruzioni deve permetterne un inserimento paesaggistico ordinato ed armonioso.
5. Nella relazione tecnica accompagnante i progetti devono essere illustrati i criteri utilizzati per l'inserimento del progetto nel paesaggio.

Formulazione standard

Art. 8 Condizioni per l'edificabilità di un fondo

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

- a) se è situato in una zona definita edificabile secondo il PR
- b) se è urbanizzato ai sensi della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio.

Formulazione standard

Art. 9 Frazionamento di fondi nelle zone edificabili

1. In caso di frazionamento di terreni nelle zone edificabili, il Municipio può richiedere la presentazione di uno schema di edificazione riferito alla nuova sistemazione fondiaria che si intende eseguire. Lo schema dovrà contenere le indicazioni grafiche (in scala 1:1'000 o 1:500) inerenti l'ubicazione indicativa delle future costruzioni e degli accessi ai singoli lotti.
2. Gli indici di sfruttamento, di occupazione e di edificabilità 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. La documentazione, in duplice copia, deve essere trasmessa al Municipio per esame ed osservazioni prima del frazionamento da parte del geometra.

Formulazione standard

Parte 2 DISTANZE MINIME

Art. 10 Distanze per costruzioni principali

1. Distanza da confine

- a) La distanza da confine è la misura minima fra l'edificio ed il confine del fondo privato
- b) Riservati i casi in cui siano fissate da linee di arretramento o di costruzione, le distanze minime dai confini privati sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione

2. Supplemento alla distanza da confine

Per edifici in zona residenziale le cui facciate hanno una lunghezza superiore a 16 m, le distanze minime da confine previste per le zone residenziali sono aumentate di 1/3 del maggior ingombro, per un massimo pari a 2/3 dell'altezza dell'edificio misurata a metà della lunghezza della facciata riferita al lato del fondo confinante.

Nella zona mista, per le costruzioni per la produzione di beni il supplemento alla distanza si applica per lunghezze di facciata oltre i 30 m.

Nell'ambito del presente Piano di indirizzo si mantiene il supplemento alla distanza da confine già previsto dal precedente PR. Per la zona mista, la lunghezza di facciata è fissata a 30 m.

3. Distanza tra edifici

- a) La distanza tra edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze da confine. Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale.
- b) Nuovi edifici previsti verso edifici eretti su un fondo contiguo prima del 1981 a una distanza inferiore a quella determinata secondo i precedenti cpv. 1 e 2, devono rispettare unicamente la distanza minima dal confine determinata secondo le presenti norme, ritenuta ad ogni modo una distanza minima fra edifici di 6 m.

Il 1981 è l'anno di entrata in vigore del primo PR.

4. Casi particolari

La sopraelevazione di edifici eretti prima del 1981 a una distanza inferiore a quelle determinate secondo i precedenti cpv. 1-2-3, può essere ammessa, alla medesima distanza dei piani inferiori, a condizione che:

- la sopraelevazione sia limitata ad un solo piano, e un'unica volta
- la sopraelevazione non superi l'altezza massima di zona
- siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR.

5. Convenzione tra privati (costruzioni in contiguità; a confine; deroghe)

- a) Due o più proprietari possono accordarsi, con dichiarazione da allegare alla domanda di costruzione, per costruire in contiguità, se ammesso dalle singole disposizioni di zona. La concezione architettonica dovrà essere il più possibile unitaria.
- b) Il Municipio può rilasciare deroghe alle distanze minime da confine con l'accordo del proprietario del fondo confinante che si impegna, con dichiarazione da allegare alla domanda di costruzione, ad assumere a suo carico la maggior distanza al fine di garantire il rispetto della distanza minima tra edifici definita al cpv. 3.

L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire in contiguità se ammesso dalle disposizioni di zona o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici.

- c) L'accordo con il confinante, che deve essere presentato in forma scritta e deve comprendere una planimetria con il piano di situazione, si ritiene concluso quando è stato sottoscritto e firmato da tutte le parti interessate. Il Municipio annota l'accordo nel registro comunale per il controllo delle quantità edificatorie, mentre il proprietario provvede a iscrivere tale servitù a RF.
- d) Per casi particolari, dettati da esigenze di carattere urbanistico ed architettonico, il Municipio può imporre l'obbligo della contiguità.
6. Distanza verso una zona per scopi pubblici (AP o CP)

La distanza di una costruzione dal confine di una zona per scopi pubblici (attrezzatura o costruzione), deve essere uguale almeno alla distanza da confine privato prevista dalle singole disposizioni di zona.

Art. 11 Distanze per costruzioni accessorie e piscine

1. Le costruzioni accessorie devono rispettare le seguenti distanze da confine verso altri fondi:
 - senza aperture: a confine o a 1.50 m
 - con aperture: ad una distanza minima di 1.5 m
2. Le costruzioni accessorie devono rispettare le seguenti distanze verso costruzioni principali esistenti sui fondi confinanti:
 - verso costruzioni principali senza aperture: ad una distanza minima di 3 m o in contiguità con l'accordo del vicino
 - verso costruzioni principali con aperture: ad una distanza minima di 3.0 m
3. Le piscine al coperto sono considerate costruzioni principali e devono rispettare le distanze minime da confine stabilite dalle singole disposizioni di zona.
4. Le piscine all'aperto, sporgenti non oltre 1.5 m dal terreno naturale, devono rispettare una distanza minima di 1.5 m dal confine privato. In caso di maggior sporgenza si applicano le distanze previste per le costruzioni principali.

Art. 12 Distanze verso l'area pubblica (piazze, strade e percorsi pedonali)

1. La distanza minima verso piazze, strade pubbliche, strade private ad uso pubblico o collettivo e percorsi pedonali è definita dalle linee di arretramento o di costruzione.
2. Laddove queste linee non sono definite valgono le seguenti distanze minime:
 - 4 m dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze cantonali, comunali
 - 3 m dal ciglio delle strade pedonali e delle strade private
3. Le distanze di cui al cpv. 2 non si applicano in corrispondenza delle linee di costruzione, nonché nelle seguenti zone:
 - zona NS
 - zona speciale S. Bernardino
 - zona speciale parco - area edificabile

- zona residenziale estensiva speciale
 - mapp. 210 località Alla Pezza
 - zone AP CP
4. La distanza minima verso l'area pubblica si applica a tutte le costruzioni principali, accessorie e sotterranee; esse non si applicano a opere di cinta o di sostegno, accessi, posteggi all'aperto e pergole.
 5. Il Municipio può pure autorizzare in deroga al precedente cpv. 2, e premesso che siano garantite le esigenze di sicurezza del traffico veicolare e pedonale:
 - a) edifici e impianti di piccola entità, facilmente amovibili, come tettoie leggere ecc. a titolo precario
 - b) piccoli impianti d'interesse pubblico, come contenitori interrati per la raccolta di rifiuti, cabine elettriche, ecc.
 - c) altre costruzioni (principali, accessorie) in casi eccezionali, per giustificati motivi di ordine tecnico, costruttivo o storico-architettonico. La deroga non può essere concessa per le linee di costruzione. Per le strade cantonali è necessario il parere vincolante dell'autorità cantonale.
 6. Serramenti apribili in confine con l'area pubblica devono essere posti ad un'altezza minima di 4.5 m.

Art. 13 Distanze dal bosco

1. Tutte le nuove costruzioni devono rispettare la distanza minima di 10 m dal limite del bosco accertato.
2. In casi eccezionali il Municipio, sentito il preavviso vincolante dell'Autorità forestale, può concedere deroghe alla distanza dal bosco. In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno 6 m. Si applicano i principi di cui all'art. 13 Regolamento della Legge cantonale sulle foreste (RLCFo).

Parte 3 ALTEZZE

Art. 14 Altezza degli edifici

1. Modo di misurare l'altezza
 - a) Le altezze degli edifici sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione.
 - b) L'altezza è misurata sulla verticale delle facciate, a partire dal livello del terreno sistemato perpendicolarmente sottostante sino al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto
 - c) L'ingombro verticale rappresentato dalle falde del tetto non è computato nell'altezza delle facciate fintanto che gli spioventi non superano la pendenza di 45° (100%) in corrispondenza della base d'appoggio.
 - d) L'altezza al colmo è la misura della distanza verticale tra il punto più alto del tetto e il livello del terreno sistemato immediatamente sottostante, in proiezione perpendicolare
 - e) Nel caso di edifici contigui l'altezza massima 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
 - f) Nel caso della costruzione di corpi attici, l'altezza alla gronda e al colmo devono essere misurate dal filo superiore del cornicione di gronda dell'attico, rispettivamente dal punto più alto del tetto dell'attico.

- g) 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 non superiore al 50% della lunghezza della relativa facciata.

La norma del PR precedente relativa a rampe e accessi a locali sotterranei (lett. a) art. 14), è stata precisata definendo la dimensione massima della trincea.

2. Deroghe per terreni in forte pendenza

- a) Nel caso di terreni in zona residenziale e mista con forte pendenza può essere concessa una maggiore altezza dell'edificio rispetto alle disposizioni delle singole zone.

La maggiore altezza è stabilita nel modo seguente:

- pendenze inferiori al 30%: nessun supplemento
- pendenze maggiori o uguali al 30%: supplemento di 1.0 m
- pendenze maggiori o uguali al 40%: supplemento di 1.5 m

La scelta delle pendenze determinanti e della misura del supplemento sono state valutate in modo coerente con il supplemento ammesso per le sistemazioni esterne.

- b) La concessione della deroga è subordinata alla presentazione di almeno una sezione ufficiale del terreno naturale allestita dal geometra, sulla quale sono indicate le quote assolute, la posizione dell'edificio e la pendenza media del terreno misurata in corrispondenza dell'area effettivamente occupata dall'edificio.
- c) Restano riservati i vincoli per la protezione dei beni culturali e delle visuali.

Art. 15 Supplemento per corpi tecnici sul tetto

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. Sono considerati tali i vani per scale d'accesso al tetto, torrioni per ascensori, torri per raffreddamento dell'aria condizionata, comignoli, uscite di sicurezza e simili. Le dimensioni dei corpi tecnici devono essere contenute entro i limiti indispensabili con la loro funzionalità. Non sono ammessi supplementi per i parapetti.
2. Per i corpi tecnici è concesso un supplemento d'altezza di 2.5 m alla condizione che:
 - i corpi tecnici siano correttamente inseriti nella costruzione dal profilo architettonico e la loro realizzazione non si ponga in contrasto con gli interessi di tutela del paesaggio
 - la superficie occupata sia ridotta al minimo necessario per motivi di funzionalità ed in ogni caso non superi il 20% di quella del piano tipo
 - i corpi tecnici siano arretrati almeno di 4 m dalla facciata e contenuti entro l'angolo di 45° misurato dal filo della gronda; sono ammesse eccezioni ove sia dimostrata l'impossibilità tecnica di rispettare questa prescrizione (dimensione minima necessaria del corpo tecnico; dimensioni dell'edificio;...)
3. Tale supplemento non è concesso all'interno della zona di nucleo storico, nelle zone speciale Parco e nella zona speciale R2S. Nella zona mista, per gli edifici per la produzione di beni il supplemento può essere concesso nell'entità giustificata da oggettive esigenze tecniche o funzionali.
4. Per gli impianti solari si applica l'Art. 25.
5. Il Municipio può limitare il supplemento d'altezza per motivi estetici, ambientali e di protezione dei punti di vista.

Eccezioni per supplementi per i parapetti potranno essere se del caso valutate nell'ambito dell'elaborazione definitiva del PR.

Si è mantenuto il criterio relativo all'angolo di 45°, già previsto dal PR precedente.

Parte 4 OPERE ESTERNE

Art. 16 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.
2. La sistemazione del terreno può essere ottenuta con la formazione di:
 - a) terrapieni e muri di sostegno di altezza massima 1.50 m
 - b) muri di controriva che non superano i 0.20 m dal livello del terreno esistente, ma in ogni caso con altezza massima di 2.50 m.

Formulazione standard

La sistemazione di scarpate con elementi prefabbricati è equiparata ad un muro di sostegno se la pendenza è superiore a 1:1.

3. In casi eccezionali, per necessità tecniche o costruttive e segnatamente per terreni in forte pendenza, il Municipio può concedere i seguenti supplementi alle altezze massime stabilite al cpv. 2:
 - pendenze inferiori al 30%: nessun supplemento
 - pendenze maggiori o uguali al 30%: supplemento di 1.0 m
 - pendenze maggiori o uguali al 40%: supplemento di 1.5 m

Definizione dei supplementi alle altezze massime in modo coerente con il supplemento ammesso per le altezze degli edifici.

Nel caso di terrapieni e muri di sostegno la misura eccedente 1.50 m è conteggiata nell'altezza del fabbricato.

La concessione della deroga è subordinata alla presentazione di almeno una sezione ufficiale del terreno naturale allestita dal geometra, sulla quale sono indicate le quote assolute.

4. Se la distanza di un muro di sostegno dal filo più esterno della facciata dell'edificio è inferiore a 3.00 m, l'altezza del muro è conteggiata come parte integrante dell'altezza dell'edificio.
5. La distanza di un muro di sostegno o di controriva dal successivo muro a valle o a monte non deve essere inferiore a 3.00 m. In caso contrario l'altezza dei due muri va cumulata e complessivamente deve rispettare le disposizioni dei cpv. 2 e 3.
6. Terrapieni, muri di sostegno e di controriva sono assimilati ad opere di cinta e non sono sottoposti alle disposizioni sulle distanze dal confine e dall'area pubblica per edifici nei limiti dell'altezza massima ammessa dal presente articolo.
7. Il terreno non occupato dalle costruzioni, principali e accessorie, deve essere di regola sistemato a verde. Le aree minime da destinare a verde sono stabilite nelle singole disposizioni di zona.
8. 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.
9. Possono essere imposte le misure necessarie al fine di un inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio, in particolare per ciò che concerne le modifiche del terreno naturale, il colmataggio di avvallamenti, depressioni, piantagioni per mascheramento, ecc.

Art. 17 Opere di cinta

1. Le seguenti disposizioni riguardano le opere di cinta, di sostegno e di controriva poste a confine di proprietà. Verso la proprietà pubblica l'altezza è misurata dalla quota dell'area pubblica a contatto con il fondo oggetto della domanda di licenza edilizia, mentre se i fondi confinanti non sono allo stesso livello, l'altezza è misurata dalla quota del terreno più elevata.
2. Le opere di cinta possono essere formate da:
 - c) siepi e elementi leggeri (rete metallica; parapetti; lamiere forate; ecc.)
 - d) elementi pieni (muri)
 - e) muri di sostegno o di controriva
3. Le opere di cinta devono rispettare le seguenti altezze massime:
 - a) siepi e elementi leggeri 2.00 m
 - b) elementi pieni (muri) 1.00 m.Questi elementi possono essere sormontati da siepi o elementi leggeri fino ad un'altezza massima complessiva di 2 m.
 - c) muri di sostegno o di controriva: devono rispettare le altezze massime stabilite dall'Art. 16 e possono essere sormontati da siepi o elementi leggeri per al massimo 1 m.
4. 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 siepiIn ogni caso non derivano oneri al Comune al momento dell'esecuzione dell'opera stradale.
5. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:
 - a) All'interno della zona di nucleo storico, le opere di cinta originali devono essere mantenute. In caso di necessaria demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, esse devono essere realizzate con materiale e tecnica tradizionali. L'altezza massima è di 2.50 m; eccezioni sono ammesse per il mantenimento o la ricostruzione di opere di cinta originali di valore storico-architettonico.
 - b) le opere di cinta lungo la salita Rocchetta devono essere realizzate come muri in sasso a secco con tecnica tradizionale.
6. Al fine di salvaguardare la visuale per il traffico il Municipio ha la facoltà di imporre, sulla base delle norme VSS, le misure opportune limitando in particolare le altezze delle opere e stabilendo degli arretramenti particolari.

Formulazione standard

Parte 5 Posteggi privati e accessi

Art. 18 Autorimesse e posteggi privati

Edifici non destinati all'abitazione

1. Per il calcolo del fabbisogno di posteggi privati in caso di nuove costruzioni, riattazioni e cambiamenti di destinazione di edifici non destinati all'abitazione fanno stato gli artt. 42 s. Lst e gli artt. 51 ss. RLst.

Edifici destinati all'abitazione

2. In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o trasformazioni di edifici destinati all'abitazione che comportano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le pertinenti norme dell'Unione dei professionisti svizzeri della strada - Associazione svizzera di normalizzazione (VSS-SNV).

Il fabbisogno è calcolato come segue:

<i>Utilizzazione</i>	<i>Fabbisogno per residenti</i>	<i>Fabbisogno per ospiti</i>
<u>Zona NS</u>	1 posto-auto per 100 m2 SUL, ritenuto un minimo di 1 posto-auto ogni appartamento	-
<u>Altre zone:</u>		
▪ casa monofamiliare	1 posto-auto per 100 m2 SUL o frazione, ritenuto un minimo di 2 posto-auto ogni appartamento	
▪ case plurifamiliari e appartamenti	1 posto-auto per 100 m2 SUL o frazione, ritenuto un minimo di 1 posto-auto ogni appartamento	+ 10% per edifici con 4 o più appartamenti

Deroghe e contributi sostitutivi

3. Qualora il numero di posteggi prescritto non possa, in tutto o in parte, essere realizzato per motivi tecnico-costruttivi oppure perché la loro realizzazione si pone in contrasto con altre norme o vincoli del PR, è dovuto, per ogni posteggio non realizzato, un contributo sostitutivo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

Art. 19 Accessi

1. Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono essere compatibili con la funzione della strada, permettere una buona visibilità e non arrecare disturbo o pericolo alla circolazione. Le caratteristiche degli accessi devono essere conformi alle norme VSS-SNV.
2. Quando sia possibile la formazione di un accesso su diverse strade, esso deve essere realizzato sulla strada gerarchicamente inferiore. Di regola non sono autorizzati accessi privati sulle strade cantonali. Deroghe possono essere concesse dall'autorità cantonale.

Formulazione standard

3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni:
- a) i posteggi devono essere comodamente accessibili ed utilizzabili, e non devono, per la loro ubicazione, ostacolare il traffico veicolare, ciclabile e pedonale
 - b) le autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di 5.50 m dal ciglio stradale, compreso il marciapiede; deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa sia munita di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza o l'autorimessa sia priva di porta
 - c) gli accessi possono essere muniti di cancelli solo ad una distanza minima di 5.50 m dal ciglio stradale, compreso il marciapiede; deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui il cancello sia munito di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza
 - d) Per le zone LT e RL particolare attenzione deve essere posta al rispetto delle norme relativa alla sicurezza ed alla visibilità in corrispondenza degli accessi (distanza minima di 5.50 m dal ciglio stradale). In queste zone, i posteggi all'aperto sono ammessi solo se le manovre possono essere eseguite sul fondo privato.
 - e) di regola, le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%;
 - f) tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno 4 m dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%; inoltre i raccordi laterali devono avere un raggio minimo di 2 m;
 - g) muri di cinta, di sostegno, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visuale agli utenti delle strade pubbliche. Il Municipio, sulla base delle norme VSS, ha la facoltà di imporre l'ubicazione e limitare l'altezza delle opere di cinta nel caso in cui la visibilità fosse ostacolata.

Si è mantenuta una profondità minima di 4 m, come nel PR precedente.

Art. 20 Costruzione di strade private

1. La costruzione di nuove strade private d'accesso ad uno o più fondi è soggetta alla procedura della licenza edilizia.
2. La domanda di costruzione deve essere accompagnata da una relazione tecnica e dai piani dettagliati rappresentanti la situazione planimetrica, il profilo longitudinale, le diverse sezioni ed i raccordi con le strade pubbliche, nonché il progetto per l'evacuazione delle acque meteoriche.
3. Il Municipio può stabilire linee di costruzione o d'arretramento, alla medesima stregua che per le strade comunali, e dare le direttive per il raccordo con le strade pubbliche, le cui caratteristiche devono essere conformi alle norme VSS-SNV.
4. Il tracciato di una strada privata può essere corretto o la sua esecuzione può essere vietata per motivi di contrasto con gli scopi del PR. Le strade private di lottizzazione dovranno avere una larghezza minima di m 3.00. In funzione dell'importanza e della lunghezza della strada, possono essere imposti aumenti di larghezza e piazze di scambio e di giro.
5. La superficie delle strade private fa parte integrante delle zone edificabili e può, pertanto, essere presa in considerazione nel computo degli indici d'occupazione e di sfruttamento.

Formulazione standard

Parte 6 Diversi

Art. 21 Edifici articolati sulla verticale

1. Edifici articolati sulla verticale ("a gradoni") possono essere ammessi a condizione che sia posta particolare cura all'integrazione del complesso edilizio nel pendio e nel terreno in generale, così da garantire un'integrazione armoniosa nel paesaggio.
2. In particolare:
 - a) le strutture di servizio (scale, montacarichi, ecc...) devono essere parte integrante del complesso edilizio; esse non devono pertanto costituire corpi edificati autonomi posti ai lati degli edifici, dando un carattere disomogeneo al complesso edilizio stesso
 - b) la dimensione del complesso edilizio deve rapportarsi alle edificazioni esistenti nel territorio di riferimento, così da non risultare sproporzionata o fuori scala
 - c) il terreno ai lati del complesso edilizio deve riproporre o conservare la morfologia naturale, evitando la costruzione di muri di sostegno ai lati dell'edificazione per estendere o realizzare giardini privati.

Art. 22 Area di svago

1. Per le abitazioni con più di quattro appartamenti destinati alla residenza primaria deve essere realizzata sul sedime privato, in zona molto soleggiata e discosta dal traffico, un'area di svago unitaria, attrezzata in particolare per il gioco dei bambini. La superficie di tale area deve essere almeno pari al 20% della superficie utile lorda.
2. E' ammessa la formazione di aree di svago comuni tra proprietà contigue, a condizione che dette aree siano fruibili da parte degli interessati. In questo caso la superficie può essere ridotta al 15% della superficie utile lorda totale destinata alla residenza primaria ed il vincolo di area destinata al gioco dei bambini dovrà essere iscritto nel registro degli indici.
3. Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo in casi eccezionali quando la creazione di aree di svago nelle misure fissate dovesse risultare tecnicamente impossibile.
4. In questi casi si potrà rinunciare alla formazione dell'area di svago, o di parte di essa, tramite il pagamento di un contributo pari al 25% del costo che il Comune sopporterebbe per la formazione di un'area di superficie equivalente nella zona dell'immobile, compreso il valore del terreno. Il contributo è imposto dal Municipio al momento della concessione della licenza edilizia.

L'art. Area di svago riprende le disposizioni contenute nell'art. "Piazze da gioco" del PR precedente

Art. 23 Stalle, pollai e costruzioni simili, depositi

Formulazione standard

1. All'interno delle zone edificabili:
 - non è ammessa la costruzione di stalle, porcili e simili
 - è ammessa, ad eccezione della zona del nucleo storico, la costruzione di nuovi pollai, canili, conigliere, voliere e simili ad uso familiare a condizione che essi abbiano un aspetto decoroso e che non rechino molestia alle abitazioni circostanti

2. La loro ubicazione deve essere il più lontano possibile dalle costruzioni esistenti e dalle proprietà pubbliche, ma almeno 5 m da tutti i lati dei confini.
3. L'autorizzazione non solleva il beneficiario da una corretta manutenzione e pulizia.
4. Per casi esistenti al momento dell'entrata in vigore del PR o per nuove costruzioni che non hanno un aspetto decoroso o nel caso di fondati reclami in merito ad esalazioni o rumori molesti, il Municipio, previa diffida, può ordinare la soppressione oppure imporre le misure opportune ad eliminare gli inconvenienti lamentati.
5. E' vietato il deposito di materiali di qualsiasi natura su fondi aperti alla vista del pubblico. Quelli esistenti dovranno essere eliminati entro congruo termine stabilito dal Municipio.

Nel territorio comunale sono vietati il deposito e le discariche di materiali di qualsiasi genere. Eccezioni possono essere accordate dal Municipio d'intesa con l'Autorità cantonale, se non si oppongono interessi preponderanti e sulla base di una domanda di costruzione.

Art. 24 Obbligo di manutenzione

1. Ogni proprietario è tenuto ad assicurare la corretta manutenzione dei propri edifici, impianti e di ogni altra opera, compreso il terreno annesso, in modo da non offendere il decoro e da non mettere in pericolo le persone e le cose.
2. In caso di inadempienza il Municipio, previa diffida e riservata la procedura di contravvenzione, può provvedere agli interventi di manutenzione e prendere le misure necessarie affinché quanto sopra prescritto venga rispettato, caricandone le spese al proprietario interessato.

Formulazione standard

Art. 25 Impianti solari

1. È ammessa la posa sia di collettori solari termici sia di moduli fotovoltaici, alle condizioni previste dal presente articolo. Essi sono definiti nel presente articolo come "impianti solari".
2. Sono applicabili le disposizioni federali in materia, in particolare l'art. 18a LPT e gli art. 32a e 32b OPT.
3. Nei casi non previsti dalle disposizioni federali in materia, sono applicabili i capoversi 4 e segg. del presente articolo.
4. La posa degli impianti solari è ammessa unicamente sugli edifici principali e accessori; è vietata su altre costruzioni e negli spazi liberi.
5. Gli impianti solari devono inserirsi in modo ordinato e armonioso nel contesto ed in particolare rispetto al carattere architettonico, alle dimensioni ed al colore della costruzione su cui sono posati.
6. Sui tetti esistenti sono ammessi gli impianti solari integrati o appoggiati sulla copertura; sui tetti nuovi e nel caso di rifacimento della carpenteria sono ammessi unicamente gli impianti solari integrati nella copertura.
7. All'interno della **zona di nucleo storico NS** valgono le seguenti ulteriori disposizioni:

- a) La posa degli impianti solari è ammessa unicamente sui tetti a falde degli edifici principali e accessori; la posa di impianti solari è in particolare vietata:
- sulle altre costruzioni (muri di cinta, pergole...)
 - sui tetti piani e sulle restanti parti degli edifici.
- b) Sulle falde degli edifici principali e accessori, la posa di impianti solari è ammessa alle seguenti condizioni:
- gli impianti solari devono inserirsi armoniosamente nel contesto di nucleo e con la dimensione, la forma e le proporzioni del tetto
 - gli impianti solari devono essere complanari alla falda su cui sono posati
 - la superficie complessiva degli impianti solari deve essere inferiore al 40% della superficie della falda su cui sono posati.
 - sulla stessa falda è vietato scorporare gli impianti solari in più gruppi
 - le strutture di sostegno e le componenti tecnologiche di accompagnamento degli impianti solari non devono essere visibili all'esterno.
- c) Valgono inoltre le seguenti disposizioni:
- gli impianti solari devono essere posati in forma regolare e compatta, di regola rettangolare;
 - gli impianti solari devono rispettare le linee principali del tetto ed inserirsi armoniosamente con gli altri elementi del tetto (comignoli, lucernari ecc.).
 - all'interno dello stesso tetto gli impianti solari devono presentare aspetto omogeneo; il colore del telaio, della cornice e della superficie degli impianti deve integrarsi armoniosamente con il colore ed il materiale della copertura del tetto.
8. All'interno delle **restanti zone edificabili** valgono le seguenti ulteriori disposizioni:
- a) Gli impianti solari integrati possono essere posati in qualsiasi parte degli edifici (tetto; facciata; aperture; sistemi di oscuramento;...). Gli impianti solari non integrati possono essere posati esclusivamente sui tetti esistenti degli edifici.
- b) Per gli impianti solari integrati la forma, il colore, l'aspetto, le componenti tecnologiche e il rapporto con gli altri elementi dell'edificio devono essere coerenti all'architettura dell'edificio.
- c) Per gli impianti solari appoggiati sui tetti o integrati solo su una parte della copertura esistente, valgono le seguenti disposizioni:
- si applica la lett. c) cpv. 7 del presente articolo
 - sui tetti piani, gli impianti devono trovarsi ad una distanza di almeno 1 m dal filo di facciata ed è ammesso un supplemento all'altezza massima di 1.50 m sull'intera superficie occupata dall'edificio; le strutture di sostegno e le componenti tecnologiche di accompagnamento devono essere organizzate in modo ordinato
 - sui tetti non piani, gli impianti solari devono essere complanari alla falda su cui sono posati; le strutture di sostegno e le componenti tecnologiche di accompagnamento degli impianti solari non devono essere visibili all'esterno.

CAPITOLO III. NORME PARTICOLARI

SEZIONE I PIANO DELLE ZONE (PZ)

Art. 26 Elementi del Piano delle zone

1. Il piano delle zone suddivide il territorio comunale in zone d'utilizzazione e delimita il perimetro della zona edificabile.
2. Esso dispone inoltre vincoli, in particolare urbanistici, di protezione della natura, dei beni culturali e del paesaggio.

Parte 1 Contenuti paesaggistici e ambientali (PZ 1)

Art. 27 Definizione

Il piano stabilisce i vincoli d'utilizzazione del territorio non edificabile e i vincoli di protezione della natura e del paesaggio.

Art. 28 Zona forestale

1. La zona forestale svolge le funzioni, ed è protetta, secondo la legislazione federale e cantonale sulle foreste e, in particolare, alla Legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991 (LFo), alla Legge cantonale sulle foreste del 21 aprile 1998 (LCFo) ed alle relative Ordinanze d'applicazione.
2. I limiti del bosco a contatto con le zone edificabili riportati nel piano delle zone hanno carattere vincolante ai sensi dell'art. 10 cpv. 2 LFo. Per il resto i limiti del bosco riportati nel piano hanno valore indicativo.
3. In caso di dissodamento la superficie dissodata è attribuita tramite procedura pianificatoria coordinata alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato promosso.
4. Se in seguito ad accertamento l'autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale zona forestale, la stessa è attribuita tramite regolare procedura pianificatoria alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.

Art. 29 Zona senza destinazione specifica

1. La zona senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali non sono previste utilizzazioni od obiettivi pianificatori particolari, segnatamente:
 - i terreni che non si prestano ad alcuna utilizzazione, segnatamente il terreno improduttivo
 - i terreni prevalentemente edificati che non possono essere assegnati ad alcun'altra zona.
2. Questa zona è soggetta alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio per le costruzioni fuori zona edificabile.

Art. 30 Zona di protezione delle acque di superficie

1. La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a Legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAC, RS 814.20), 41a e 41b dell'Ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAc, RS 814.201). Al suo interno è consentito realizzare esclusivamente impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti (cpv. 1 art. 41c OPAC)..
2. Nelle zone densamente edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione della zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti (cpv. 1 art. 41c OPAC).
3. Gli impianti esistenti possono essere mantenuti nella loro situazione di fatto (art. 41b).
4. Nella zona nucleo storico, il Municipio può concedere deroghe per garantire il migliore inserimento architettonico e urbanistico degli edifici.
5. In assenza della delimitazione dello spazio riservato alle acque, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAc del 4 maggio 2011.
6. In corrispondenza dei riali intubati non possono essere realizzate costruzioni in superficie.

Articolo ripreso dalla bozza di regolamento edilizio elaborata dal DT. E' stato aggiunto il riferimento agli edifici esistenti, che in base all'OPAc possono essere mantenuti.

Art. 31 Zona di protezione delle acque sotterranee

1. Il piano delle zone riporta a titolo orientativo le zone di protezione delle acque sotterranee ai sensi della legislazione federale e cantonale sulla protezione delle acque.
2. Sul piano è indicata la zona di protezione S3 delle sorgenti.
3. Il territorio di Ponte Tresa è inoltre in parte interessato dal settore di protezione delle acque sotterranee Ao.
4. Si richiamano le disposizioni della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC 1991) e dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc 1998), le Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee dell'UFAPF 2004, nonché il regolamento comunale della zona di protezione del Comune di Pura.

Art. 32 Elementi naturali emergenti

1. I seguenti elementi emergenti d'importanza locale indicati nel piano delle zone sono protetti come monumenti naturali ai sensi della LCN:
 - i corsi d'acqua, le loro rive naturali e la relativa vegetazione ripuale
 - i canneti
 - gli alberi protetti
 - i muri a secco
 - i rifugi per chiroterri
2. Gli elementi emergenti protetti devono essere conservati e valorizzati.

In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico. Deroghe in casi eccezionali possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Ufficio della natura e del paesaggio.

3. I soli interventi permessi sono quelli volti alla valorizzazione e alla manutenzione degli oggetti, che devono avvenire secondo tecniche tradizionali rispettose dei principi di salvaguardia dell'equilibrio ecologico.
4. Per assicurare la salvaguardia di singoli elementi emergenti protetti il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della protezione, nonché compensi finanziari.
5. La manutenzione degli elementi naturali e delle strutture protette incombe ai proprietari. Il Comune provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione necessari, qualora non lo facessero i proprietari.
6. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

Corsi d'acqua

Tutti i corsi d'acqua, insieme alle loro rive naturali e alla vegetazione ripariale, sono protetti. È vietata la copertura dei corsi d'acqua a cielo aperto, il restringimento degli alvei e delle rive esistenti, il rivestimento artificiale del fondo e delle rive. Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque. Gli eventuali interventi dovranno essere eseguiti, nel limite del possibile, con tecniche di ingegneria naturalistica.

Canneti

Sono in particolare vietate le escavazioni, i riporti e i depositi di qualsiasi genere di materiale, come pure i lavori di drenaggio e di bonifica dei terreni idrofitici e l'escavazione di materiale.

Alberi protetti

E' vietato l'abbattimento e la capitozzatura degli alberi protetti. Gli alberi abbattuti devono essere sostituiti con esemplari di essenza analoga o comunque autoctona e di dimensioni simili agli alberi abbattuti. Eventuali interventi di potatura sono ammessi se indispensabili e se eseguiti da personale qualificato.

Muri a secco

In particolare è vietata l'applicazione di cemento o di materiali leganti negli interstizi. In caso di nuova costruzione o se si rende necessaria la ricostruzione di muri a secco, gli stessi devono essere sostituiti con la tecnica preesistente o con tecniche costruttive e materiali analoghi a quelli tradizionali.

Rifugi per chiroterri

I rifugi per chiroterri (i posatoi, le strutture, il volume degli spazi disponibili, i materiali che isolano il rifugio verso l'esterno, le fessure verso l'esterno, i punti di accesso al rifugio) devono essere conservati. Deroghe sono subordinate a una sostituzione confacente degli elementi naturali ai sensi della LPN.

Ogni intervento edilizio su edifici o impianti dove è ubicato un rifugio per chiroterri deve essere preventivamente segnalato all'Ufficio della natura e del paesaggio. E' vietato arrecare disturbo agli animali e al rifugio tra aprile e settembre.

Art. 33 Alberature di progetto

1. Gli alberi di progetto, inseriti nel piano, sono posti su fondi pubblici e privati e sono costituiti da piante indigene.
2. La superficie su cui sorgono, se compresa nelle zone edificabili è computata nel calcolo delle quantità edificatorie.
3. Le alberature di progetto devono essere di principio realizzate come da piano delle zone. La specie, la grandezza e la posizione esatta delle nuove alberature devono fare l'oggetto di un progetto di dettaglio. Il Municipio può concedere modifiche rispetto alla posizione dei singoli alberi per motivi tecnici o per consentire la realizzazione degli accessi ai fondi privati e solo se è garantita la continuità dell'alberatura stessa.
4. L'onere di realizzazione e di manutenzione dell'alberatura è a carico del Comune.

Art. 34 Zone di protezione del paesaggio

1. Le zone di protezione del paesaggio indicate nel piano comprendono le aree di particolare valore paesaggistico dal profilo morfologico e dell'utilizzazione.
2. Sono istituite le seguenti zone di protezione del paesaggio di importanza locale, ai sensi dell'art. 95 Lst e dell'art. 13 cifra III RLCn:
 - ZPP1 - Comparto centrale
 - ZPP2 - Comparti di espansione a lago e lungo Tresa
3. Lo scopo delle zone di protezione del paesaggio è di:
 - ZPP1: salvaguardare e valorizzare gli elementi paesaggistici preminenti, in particolare l'edificazione storica, i parchi ed il rapporto fisico e visivo con essi
 - ZPP2: salvaguardare e valorizzare gli elementi paesaggistici preminenti, in particolare gli spazi pubblici e privati lungo le acque di superficie ed il rapporto fisico e visivo con essi.
4. In generale si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) Nelle zone di protezione del paesaggio ogni intervento deve essere compatibile con gli scopi di protezione e subordinato al rispetto delle caratteristiche proprie e dell'armonia presenti nel territorio protetto.
 - b) Nelle zone di protezione del paesaggio interne alle zone edificabili l'edificazione è ammessa alle condizioni stabilite per la zona edificabile specifica. Il Municipio può imporre materiali, forme e posizione degli edifici e dei manufatti al fine di garantire l'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio circostante.
 - c) La domanda di costruzione deve essere accompagnata in particolare:
 - dalle fotografie dell'edificio esistente e dell'intorno
 - da rappresentazioni grafiche (piani; fotomontaggi;...) che mostrino l'inserimento dell'intervento nel contesto
 - da un piano di sistemazione esterna dettagliato, che deve precisare tipo, ubicazione eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni,...Il Municipio può richiedere un preavviso ai competenti Uffici cantonali in materia di protezione del paesaggio.

5. Inoltre nella ZPP1 valgono le seguenti disposizioni:
- sono vietati gli interventi che compromettono gli elementi paesaggistici preminenti, in particolare il rapporto fisico e visivo con le acque di superficie, con il nucleo storico e con i parchi
 - gli elementi di particolare valore paesaggistico, storico e architettonico (nucleo storico; beni culturali; parchi) devono essere mantenuti e valorizzati singolarmente e nel loro insieme
 - i nuovi interventi devono inserirsi in modo ordinato e armonioso in particolare rispetto al contesto di nucleo ed ai beni culturali
6. Inoltre nella ZPP2 valgono le seguenti disposizioni:
- sono vietati gli interventi che compromettono gli elementi paesaggistici preminenti, in particolare il rapporto fisico e visivo con le acque di superficie
 - la sistemazione del terreno deve essere rispettosa della morfologia esistente, che deve essere percettibile anche dopo le necessarie trasformazioni dovute all'intervento
 - per la zona LTS, se non è in contrasto con la realizzazione delle infrastrutture ferroviaria e stradale, per la zona forestale e per la zona senza destinazione specifica, si applicano inoltre le seguenti disposizioni:
 - divieto del taglio degli alberi presenti se non in caso di morte o caduta accidentale ma solo con la clausola della sostituzione con un esemplare di specie simile che possa con il tempo raggiungere le dimensioni dell'originale.
 - l'area verde non può essere pavimentata se non per piccole superfici di transito e solo con materiali naturali che permettano l'infiltrazione in loco delle acque piovane

Art. 35 Punti di vista e tratte panoramiche

- Nel piano sono indicati i punti di vista, i coni di vista e le tratte panoramiche che devono essere salvaguardati.
- In alzato, in corrispondenza dei punti di vista e delle tratte panoramiche, il punto più alto delle coperture delle costruzioni sottostanti non può superare la linea teorica di 10° sotto l'orizzontale misurato a 1.50 m sopra la quota della strada o del filo della scarpata in corrispondenza dei quali il vincolo è stabilito.
- In pianta, in corrispondenza dei punti di vista deve rimanere libera la visuale entro un angolo di 180°, come in figura seguente.

In pianta, in corrispondenza delle tratte panoramiche deve rimanere libera la visuale entro l'area delimitata da linee perpendicolari alla direzione della tratta alle due estremità, come in figura seguente.

Il presente articolo riprende le disposizioni del PR precedente (art. "Punti di vista e visuali continue"), precisando l'estensione in pianta del vincolo.



4. Se le indicazioni del cpv. 3 rendono impossibile l'edificazione dei fondi interessati, il Municipio può valutare la concessione di una deroga a condizione che l'interesse pubblico del vincolo sia tutelato.

Eccezionalmente il Municipio può inoltre imporre altre modifiche dell'ubicazione e della dimensione degli edifici e impianti, nella misura in cui necessarie per salvaguardare le finalità del vincolo.

5. In particolare, eccezioni sono ammesse per la tratta panoramica a monte del PQ1 Bastia al fine di consentire l'edificazione.
6. Per la salvaguardia dei punti di vista nel bosco può essere prevista la possibilità del taglio degli alberi in accordo con l'Autorità cantonale.
7. Per i coni di vista si applicano le disposizioni dell'Art. 56 Piano di quartiere PQ.

Art. 36 Beni culturali

1. Istituzione della protezione

- a) Sono beni culturali protetti di interesse cantonale ai sensi della LBC:

1. Chiesa Parrocchiale di S. Bernardino: mapp. 157

- Avanzi di muratura del XV sec.

- Cappella Crivelli

- Pietà - dipinto murale in navata

2. Casa Zampini mapp. 70

- b) Sono beni culturali protetti di interesse locale ai sensi della LBC:

3. Chiesa di San Bernardino mapp. 157

4. complesso del Castello De Stoppani mapp. 420p.-421p.-
(villa, parco, fontana, lavatoio) 154-376p.-
411p.

5. Villa La Rocchetta e giardino mapp. 237p.-436

6. Casa Stoppani mapp. 66

7. Villa Menotti mapp. 168

8. Casa d'abitazione mapp. 6-7-8

9. Edificio mapp. 163

10. Asilo mapp. 46

11. Edificio doganale mapp. 38

12. Cimitero mapp. 13p.-369

13. Castello di s. Martino (ruderi) mapp. 274-275

14. Portici di Casa già Martinetti mapp. 81-85-86-87

15. Arco gotico in facciata di casa Baiardi mapp. 132

16. Portale mapp. 61

17. Facciata con logge sul lato ovest della casa mapp. 81

18. Portale mapp. 138

19. Portale mapp. 146

20. Facciate con aperture ad arcate mapp. 248

- c) Ove non diversamente specificato alla precedente lett. a), la protezione del bene culturale cantonale protetto si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne.
- d) Ove non diversamente specificato alla precedente lett. b), la protezione del bene culturale locale protetto si estende alle sue parti e strutture esterne.

Fanno eccezione il Castello de Stoppani e la villa La Rocchetta, per i quali la protezione si estende anche alle sue parti e strutture interne; deroghe per la modifica delle parti e strutture interne possono essere concesse dal Municipio con l'accordo delle autorità cantonali competenti.

2. Effetti della protezione

- a) I proprietari di beni culturali immobili protetti hanno l'obbligo di conservarli nella loro sostanza, provvedendo alla manutenzione regolare.
- b) Per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse cantonale valgono le disposizioni dell'art. 24 LBC, per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse comunale quelle dell'art. 25 LBC.
- c) Il Municipio fa menzionare a registro fondiario l'assoggettamento alla LBC dei beni culturali protetti.
- d) Per il resto sono applicabili i disposti della LBC.

3. Contributo finanziario alla conservazione

- a) Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento, in misura proporzionata alle sue capacità finanziarie e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.
- b) Il Comune partecipa inoltre ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse cantonale, in misura proporzionata alle sue capacità finanziarie salvo che non vi provvedano altri enti locali.
- c) Si applicano per analogia gli artt. 8 ss. LBC e 6 e segg. Regolamento sulla protezione dei beni culturali del 6 aprile 2004 (RBC, RL 9.3.2.1.1).

Art. 37 Perimetri di interesse archeologico e beni archeologici

1. Perimetri di interesse archeologico

- a) Nel piano delle zone sono delimitati i seguenti perimetri di interesse archeologico, nei quali sono presenti o possono essere presenti contenuti archeologici immobili o mobili protetti o da proteggere ai sensi della LBC:
 - perimetro d'interesse archeologico denominato "Castello"
 - perimetro d'interesse archeologico denominato "Rocchetta"
- b) Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno della zona di interesse archeologico devono riportare negli appositi moduli l'indicazione "Perimetro di interesse archeologico". L'inizio dei lavori deve essere notificato preliminarmente per iscritto all'UBC.

2. Beni archeologici

- a) Anche all'esterno del perimetro di interesse archeologico, chiunque scopra un bene archeologico è tenuto ad informarne immediatamente il Municipio o l'UBC. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi.
- b) Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite del competente ufficio cantonale (art. 15 cpv. 3 LBC).

Art. 38 Gradi di sensibilità al rumore

1. I gradi di sensibilità al rumore attribuiti al territorio comunale sono indicati nelle specifiche disposizioni di zona.
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. I valori limite d'immissione (VLI) ai sensi dell'OIF sono potenzialmente superati all'interno dell'area delimitata nel Piano delle zone e segnatamente:
 - da entrambi i lati della via Lungolago / via Colombera entro una fascia pari a 70 m dall'asse della stessa
 - da entrambe i lati di via Lungo Tresa entro una fascia pari a 35 m dall'asse della stessa
 - da entrambe i lati di via S. Bernardino entro una fascia pari a 10 m dall'asse della stessa.

Conformemente all'art. 31 OIF, in tale area la costruzione o trasformazione di un edificio con locali sensibili al rumore può essere autorizzata soltanto se i VLI possono essere rispettati.

Le domande di costruzione relative a nuove costruzioni o trasformazioni di edifici esistenti in questa area deve essere accompagnata da una perizia fonica comprovante l'efficacia degli interventi, per la quale è riservata la verifica da parte della competente autorità cantonale.

Parte 2 Destinazioni d'uso (PZ 2)

Art. 39 Definizione

Il piano definisce le zone edificabili, suddivise per destinazione d'uso, gli interventi edilizi ammessi e parametri edificatori.

Art. 40 Zone edificabili

Le zone edificabili stabilite dal piano regolatore sono:

- Zona nucleo storico NS
- Zona lungo Tresa LT
- Zona lungo Tresa - comparto speciale LTS
- Zona speciale San Bernardino ZS
- Zona parco ZP
- Zona riva del lago RL
- Zona residenziale semi-intensiva R4
- Zona residenziale semi-estensiva R3
- Zona residenziale estensiva R2
- Zona residenziale estensiva particolare R2P
- Zona residenziale estensiva speciale R2S
- Zona mista ZM
- Zona turistico - alberghiera ZA

Art. 41 Tabella: riassunto disposizioni di base per le zone edificabili

Zona	l.s.	l.e.	l.o.	Altezza edificio		Distanza da confine	Distanza tra fabbricati	Contiguità	Area verde minima
				gronda	colmo				
NS	Valgono le disposizioni dell'art. <i>Zona nucleo storico</i> NAPR								
LT partic.	1.00	-	40%	12,5 m	14,5 m	3 m	6 m	si	secondo spazi liberi
LT partic.	-	-	80%	9,5 m	11,5 m			si	-
LTS	Sono ammessi solo interventi di ordinaria manutenzione degli edifici esistenti.								
ZS	0.65	-	50%	9,5 m 6,5 m	11,5 m 8,5 m	1,5 m	4 m	si	30%
ZP	Valgono le disposizioni dell'art. <i>Zona speciale parco</i> NAPR								
RL	0.80	-	40%	10 m a valle 6 m a monte		5 m	10 m	si	30%
R4	0.80	-	40%	12,5 m	14,5 m	5,0 m	10,0 m	si	40%
R3	0.65	-	30%	10,2 m	12,2 m	4,5 m	9,0 m	si	40%
R2	0.45	-	30%	7,5 m	9,5 m	4,0 m	8,0 m	si	50%
R2P	0.30	-	30%	7,5 m	9,5 m	4,0 m	8,0 m	si	50%
R2S	Valgono le disposizioni dell'art. <i>Piano di quartiere PQ1 Bastia</i> NAPR								
ZM	0.65	3,0 m ³ /m ²	40%	10,2 m	12,2 m	5 m	10 m	si	30%
ZA	1.00	-	40%	12,5 m a valle 9,5 m a monte		5 m	10 m	si	30%

NOTE Per i piani di quartiere facoltativi valgono le disposizioni specifiche

Zone per l'abitazione

Art. 42 Zona nucleo storico (NS)

Delimitazione e destinazioni ammesse

1. La zona del nucleo comprende gli insediamenti che, per la loro struttura edilizia risalente storicamente al passato, sono riconoscibili come nuclei abitativi originali del Comune. Tale struttura è composta dal complesso degli edifici tradizionali e dalle relative aree libere di correlazione (giardini, spazi liberi di contorno).
2. La zona nucleo storico è destinata in primo luogo all'abitazione.
3. Le costruzioni devono essere destinate in primo luogo ad uso abitativo; sono ammesse anche costruzioni per attività di produzione di beni e servizi a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico (es. uffici, negozi, esercizi pubblici...). Le costruzioni possono essere destinate interamente ad esercizio pubblico con alloggio.

Interventi edilizi ammessi

4. Le seguenti norme, che disciplinano gli interventi edilizi nella zona del nucleo, hanno per scopo di preservare la struttura urbanistica ed architettonica esistente, consentendo le modifiche intese a rafforzarne il carattere unitario.
5. Le nuove costruzioni non sono ammesse.

Sono ammessi i seguenti interventi nel rispetto dei valori architettonici ed urbanistici tradizionali ed in particolare degli allineamenti storici originali:

- a) riattamenti e trasformazioni
- b) ampliamenti verticali (sopraelevazioni) limitati, fino ad un massimo di 50 cm per migliorare le condizioni di abitabilità dei locali sotto-tetto o per realizzare un migliore inserimento estetico-architettonico con gli edifici vicini.

Ampliamenti orizzontali limitati, nel rispetto degli allineamenti storici esistenti e fino ad un massimo del 10% dell'ingombro in pianta dell'edificio originale

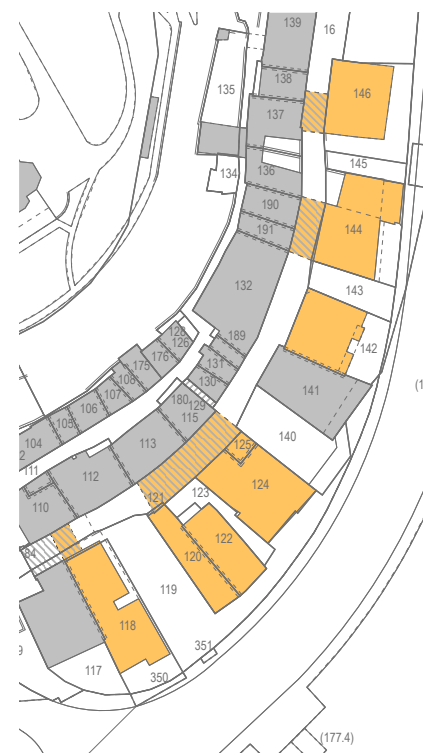
Il Municipio può imporre ampliamenti inferiori se ciò risultasse indispensabile per garantire il rispetto degli allineamenti storici e delle proporzioni originali dell'edificio

- c) la demolizione di edifici o parti di edifici esistenti è di regola esclusa. Eccezioni possono essere ammesse nei seguenti casi:
 - per gli edifici a contatto con il viadotto indicati in arancione nella figura a lato.

La ricostruzione può essere ammessa alle seguenti condizioni:

- inserimento ordinato e armonioso del nuovo volume per rapporto al contesto di nucleo ed in particolare agli edifici circostanti
- altezza massima: 13 m

Il Municipio può imporre altezze inferiori se ciò risultasse indispensabile per garantire il migliore inserimento nel contesto e segnatamente il rispetto degli allineamenti storici e delle proporzioni originali dell'edificio



- rispetto della linea di costruzione
 - rispetto delle restanti disposizioni del presente articolo e del PR
 - per parti di edifici in contrasto con le caratteristiche urbanistiche e architettoniche tradizionali. In caso di demolizione, la ricostruzione può essere ammessa solo nel caso in cui possano essere garantiti l'inserimento ordinato e armonioso nel contesto ed il rispetto delle disposizioni del presente articolo.
 - per gli edifici o parti di edifici che presentano le caratteristiche urbanistiche e architettoniche tradizionali ma si trovano in uno stato di degrado irreversibile dal profilo strutturale ed obiettivamente comprovabile. In questo caso, la ricostruzione è obbligatoria e deve avvenire nella stessa posizione, con la stessa volumetria dell'edificio o parte di edificio demolito e nel rispetto delle disposizioni estetico-architettoniche del presente articolo; il Municipio può imporre le modifiche e le deroghe necessarie per consentire l'inserimento ordinato ed armonioso nel contesto.
- d) Valgono inoltre le seguenti disposizioni:
- gli edifici tutelati a livello locale o cantonale non possono essere ampliati
 - sugli edifici contigui non sono ammessi interventi che compromettano l'unità e l'allineamento dei fronti

Nell'ambito della fase di elaborazione definitiva del PR, si valuterà l'opportunità di indicare sul piano anche gli altri elementi in contrasto con le caratteristiche urbanistiche e architettoniche tradizionali, per i quali la demolizione può essere ammessa.

Distanze e allineamenti

6. Valgono le seguenti distanze minime:
- a) verso un fondo aperto - a confine o a 1.50 m se senza aperture
 - a 1.50 m se con aperture
 - b) verso un edificio senza aperture - in contiguità o a 3.00 m se l'edificio è a confine
 - a 3.00 m se l'edificio non è a confine
 - c) verso un edificio con aperture a 4.00 m

Per casi eccezionali e per la salvaguardia degli allineamenti tradizionali, possono essere ammesse deroghe per distanze inferiori a quelle prescritte qualora non risultino lesi gli interessi dei terzi e previa autorizzazione da parte delle competenti autorità cantonali.

Il Municipio può autorizzare o imporre la contiguità se ciò risultasse indispensabile per consentire l'inserimento ordinato ed armonioso nel contesto.

Nel caso di edifici prospicienti, separati da un'area pubblica, la distanza fra edifici non si applica.

Disposizioni estetico-architettoniche - costruzioni principali e accessorie

7. È di regola ammesso unicamente il linguaggio architettonico tradizionale, secondo quanto previsto dal cpv. 8 del presente articolo. Il Municipio può concedere deroghe per l'utilizzo di linguaggi diversi nei seguenti casi, se è garantito l'inserimento ordinato e armonioso nel contesto:
- a) nel caso di ricostruzione degli edifici a contatto con il viadotto per i quali si ammette la demolizione, può essere utilizzato un linguaggio diverso come reinterpretazione del linguaggio architettonico tradizionale
 - b) per edifici esistenti in contrasto con le caratteristiche dell'architettura tradizionali, se l'utilizzo del linguaggio architettonico tradizionale non consente il migliore inserimento estetico-architettonico nel contesto o comporta interventi sproporzionati.

8. Per il linguaggio architettonico tradizionale valgono le seguenti disposizioni di carattere estetico-architettonico:
- a) il tetto deve essere a falde con pendenze che devono conformarsi alle pendenze dei tetti originali del nucleo; il tetto degli edifici principali deve essere almeno a due falde, mentre il tetto degli edifici accessori possono essere a una falda. La copertura deve essere prevista in tegole di colore bruno o in coppi scuri. Sono esclusi corpi tecnici sporgenti, abbaini, squarci e terrazze; eccezioni sono ammessi per lucernari non sporgenti dal filo della falda, di dimensione massima 1 m² per falda e se necessari per garantire la corretta aerazione e illuminazione dei locali.
 - b) i comignoli possono essere di forma e materiale tradizionale o libera. In quest'ultimo caso è obbligatoria l'esecuzione in rame o altro materiale termolaccato marrone.

Sono escluse le canne fumarie sporgenti dalle facciate; eccezioni sono ammesse solo se risulta tecnicamente impossibile la realizzazione interna e se è garantito l'inserimento ordinato e armonioso nel contesto.

In questo caso il Municipio ha la facoltà di indicarne posizione, forma ed aspetto compatibilmente con le esigenze tecniche.
 - c) la lattoneria deve essere eseguita in rame
 - d) le facciate devono essere previste con le caratteristiche dominanti degli edifici originali della zona e segnatamente per ciò che concerne i materiali, l'intonaco civile o rasapietra ed il colore. In particolare sono vietati l'intonaco plastico ed il tinteggio a dispersione o sintetico.
 - e) la posa di strati di isolamento esterna sulle facciate è ammessa solo per ampliamenti e ricostruzioni di edifici esistenti
 - f) le aperture devono rispettare il rapporto pieni/vuoti tipico delle facciate tradizionali del contesto di nucleo, con la prevalenza dei pieni sui vuoti.
 - g) Le porte e le finestre (e le aperture in genere) devono essere previste con un disegno, dimensioni e materiali di tipo tradizionale: modulo verticale ai piani rialzati; modulo orizzontale o quadrato ai piani interrati e sottotetti. Le vetrine di esposizione al piano terreno devono rispettare il ritmo delle aperture dei piani superiori ed avere dimensioni limitate. Nuove aperture possono essere ammesse se concorrono a formare un disegno equilibrato di facciata con i pieni che prevalgono sui vuoti e con ritmi ed allineamenti chiaramente riconoscibili.
 - h) per le chiusure oscuranti possono essere impiegate persiane in legno o metallo con forma, disegno e colori tradizionali; sono pure ammesse le tende interne. È escluso l'impiego di avvolgibili, lamelle a pacco, tende esterne, ecc.
 - i) i serramenti, le porte d'entrata e dei garages devono essere previste in legno o metallo con forma, disegno e colori tradizionali. È escluso l'impiego di serramenti in metallo leggero anodizzato e in materiale sintetico
 - j) i loggiati devono essere conformi alle tipologie caratteristiche esistenti. La chiusura dei loggiati esistenti è possibile solo su un piano arretrato rispetto a quello di filo facciata, salvaguardando l'effetto della profondità visuale del loggiato
 - k) gli elementi architettonici originali e caratterizzanti le facciate come balconi, loggiati, aperture, mensole, architravi, gronde, devono essere mantenuti o ripristinati.

Di regola la formazione di nuovi balconi sporgenti dalla facciata è esclusa; la formazione di nuovi balconi è ammessa solo in caso di ripristino di uno stato originario adeguatamente documentato e nel caso di ricostruzione degli edifici a contatto con il viadotto per cui è ammessa la demolizione.

- l) i parapetti dei balconi e dei loggiati devono essere eseguiti con materiali tradizionali e devono essere di semplice disegno
- m) i muri d'arredo devono essere previsti in sasso o mattoni intonacati; l'esecuzione deve avvenire a regola d'arte.
- n) non sono ammessi elementi decorativi tipo rustico (es. traversine, pietre o mattoni facciavista, ferri battuti, ecc.)
- o) è vietata la posa di impianti di climatizzazione ed aerazione sporgenti dalle facciate e visibili dalla strada pubblica
- p) armadi di comando elettrico, cassette delle lettere ed altri corpi simili non devono sporgere dal filo della facciata e possono essere realizzati in alluminio, ferro o PVC o nello stesso materiale della facciata.
Il colore di questi elementi deve armonizzarsi con quello del rivestimento di facciata.
- q) è ammessa la posa di parabole e satellitari sui tetti a condizione che le stesse non siano visibili da aree pubbliche e che il loro colore si adegui alle caratteristiche degli edifici circostanti. La posa di parabole e satellitari sulle facciate è esclusa.
- r) è vietata la posa di antenne di telefonia mobile
- s) le insegne devono essere concepite in modo tale da integrarsi al carattere del nucleo. Di regola si considerano integrate le insegne dipinte sulle facciate e le insegne luminose all'interno delle vetrine.

Spazi liberi e posteggi

- 9. Gli spazi liberi devono essere salvaguardati nella loro dimensione e configurazione attuale. Sono in particolare escluse nuove costruzioni principali. Nuove costruzioni accessorie sono ammesse solo nella forma di piccole sostre o depositi per materiali diversi, pergolati, grill e simili. La costruzione di piscine esterne è esclusa.
- 10. Gli accessi privati devono essere pavimentati con materiali caratteristici del nucleo tradizionale. E' esclusa in ogni caso la pavimentazione in asfalto e con prefabbricati in cemento.
- 11. Nella zona NS non si applica l'Art. 22 Area di svago.
- 12. Il Municipio può proibire la costruzione di autorimesse e posteggi se sono in contrasto con gli obiettivi di tutela dei nuclei o se sono presenti sufficienti posteggi pubblici sostitutivi. In tal caso si applica il cpv. 3 Art. 18.

Opere di cinta

- 13. Le opere di cinta devono essere conformi, per forma, dimensioni, materiali ed altezze alle opere di cinta tradizionali del nucleo.

Requisiti formali

- 14. Le notifiche e le domande di costruzione dovranno includere i seguenti documenti:
 - un rilievo completo della situazione attuale (piante, sezioni, facciate) in scala adeguata

- il progetto d'intervento in scala adeguata con la necessaria documentazione tecnica
 - una documentazione fotografica esaustiva dell'edificio oggetto di intervento e degli edifici circostanti.
15. I materiali di rivestimento, la tinteggiatura delle facciate, come pure i colori, il disegno ed i materiali di tutti gli elementi architettonici (facciate, gronda, serramenti, inferriate, ...) e le insegne, devono essere approvati dal Municipio prima dell'esecuzione, previa presentazione dei relativi campioni.

Altre disposizioni

16. Grado di sensibilità al rumore: II

Art. 43 Zona lungo Tresa (LT)

1. La zona lungo Tresa è destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Le costruzioni devono essere destinate in primo luogo ad uso abitativo; sono ammesse anche costruzioni per attività di produzione di beni e servizi a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a emissioni e all'aspetto architettonico (es. uffici, negozi, esercizi pubblici, piccolo artigianato...). Le costruzioni possono essere destinate interamente ad esercizio pubblico con alloggio.
3. Valgono i seguenti parametri edificatori:
 - In generale:
 - a) indice di sfruttamento massimo: 1.00
 - b) indice di occupazione massimo: 40%
 - c) altezza massima alla gronda: 12.50 m (misurata dalla strada cantonale)
 - d) altezza massima al colmo: 14.50 m (misurata dalla strada cantonale)
 - e) area verde minima: secondo gli spazi liberi indicati sul piano
 - Per il comparto indicato con perimetro rosso sul piano delle zone si applicano le seguenti prescrizioni particolari:
 - a) indice di sfruttamento massimo: -
 - b) indice di occupazione massimo: 80%
 - c) altezza massima alla gronda: 9.50 m
 - d) altezza massima al colmo: 11.50 m
 - e) con il consenso dell'autorità cantonale il Municipio può concedere deroghe sino a 6 m dal limite del bosco.
4. Si applicano inoltre le seguenti norme:
 - a) distanza minima da confine: a confine o a 3 m
 - b) distanza minima tra fabbricati: in contiguità o a 6 m
 - c) distanza dall'area pubblica: lungo la linea di costruzione
5. La contiguità è ammessa.
6. Grado di sensibilità al rumore: II

Art. 44 Zona lungo Tresa - comparto speciale (LTS)

1. La zona è destinata alla realizzazione delle infrastrutture stradali e ferroviarie di interesse cantonale.
2. Sugli stabili esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e di demolizione.
3. Grado di sensibilità al rumore: II

Art. 45 Zona speciale San Bernardino (ZS)

1. La zona speciale San Bernardino è destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Le costruzioni devono essere destinate in primo luogo ad uso abitativo; sono ammesse anche costruzioni per attività di produzione di beni e servizi a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a emissioni e all'aspetto architettonico (es. uffici, negozi, esercizi pubblici...). Le costruzioni possono essere destinate interamente ad esercizio pubblico con alloggio.
3. Valgono i seguenti parametri edificatori:
 - a) indice di sfruttamento massimo: 0.65
 - b) indice di occupazione massimo: 50%
 - c) altezza massima:
 - in generale: 9.50 m alla gronda
(misurata dal Vicolo Baragia) 11.50 al colmo
 - edificio più vicino a chiesa: 6.50 m alla gronda
(mapp. 40) 8.50 al colmo
(misurata da piazza Chiesa)
 - d) distanza minima da confine: a confine o a 1.50 m
 - e) distanza minima tra fabbricati: in contiguità o a 4 m
 - f) distanza dall'area pubblica: lungo la linea di costruzione; è ammessa una tolleranza massima di 1.00 m verso l'interno dei fondi per consentire il migliore inserimento nel paesaggio.
 - g) area verde minima: 30 %
4. Valgono inoltre le seguenti norme particolari:
 - a) gli interventi devono inserirsi in modo armonioso e ordinato nel contesto, ed in particolare rispetto alla chiesa di san Bernardino, agli edifici di nucleo ed agli edifici da mantenere nella zona parco
 - b) devono essere utilizzati il linguaggio architettonico ed i materiali tradizionali del nucleo; altri linguaggi architettonici e materiali possono essere ammessi a condizione che propongano una reinterpretazione del linguaggio tradizionale e che si inseriscano in modo armonioso e ordinato rispetto alla chiesa di san Bernardino, agli edifici di nucleo ed agli edifici da mantenere nella zona speciale parco
 - c) il tetto deve essere a falde

- d) il Municipio può imporre la modifica del linguaggio utilizzato o di singoli elementi architettonici affinché l'immagine complessiva degli edifici sia il più possibile unitaria.
- e) lungo la linea di costruzione, laddove non sono presenti edifici, la continuità del fronte costruito deve essere realizzata con muri di cinta pieni.

5. Grado di sensibilità al rumore: II

Art. 46 Zona speciale parco (ZP)

1. La zona speciale parco è destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Le costruzioni devono essere destinate in primo luogo ad uso abitativo; sono ammesse anche costruzioni per attività di produzione di beni e servizi a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a emissioni e all'aspetto architettonico (es. uffici, negozi, esercizi pubblici...). Le costruzioni possono essere destinate interamente ad esercizio pubblico con alloggio.
3. "Castello" al mapp. 154 *in grigio sul piano*
 - a) il "castello" deve essere conservato
 - b) sono ammessi solo interventi finalizzati al recupero delle strutture originarie ed ispirati ai principi del restauro conservativo
 - c) eventuali parti chiaramente estranee alla tipologia originaria potranno essere demolite senza possibilità di ricostruzione
 - d) sono esclusi ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti
 - e) si applica anche l'art. Art. 36 Beni culturali.
4. Altri edifici esistenti da mantenere ai mapp. 419 e 420 *in grigio sul piano*
 - a) sono ammessi ampliamenti orizzontali a condizione che mantengano riconoscibili i volumi originali; le sopraelevazioni sono vietate.
 - b) devono essere mantenute le caratteristiche estetico-architettoniche originali; si applicano pertanto le disposizioni estetico-architettoniche valide anche per la zona di nucleo storico.
In particolare, è ammesso unicamente l'utilizzo del linguaggio architettonico tradizionale; la chiusura e la formazione di aperture sono ammesse a condizione che sia mantenuta la tipologia tradizionale delle aperture e la prevalenza del pieno sul vuoto.
5. Area edificabile *area in verde pieno sul piano*
 - a) all'interno dell'area evidenziata in verde pieno sul piano sono ammessi ampliamenti orizzontali degli edifici esistenti e nuove costruzioni
 - b) Valgono i seguenti parametri edificatori:
 - SUL massima: 1'140 m2 comprensivi degli altri edifici esistenti da mantenere ai mapp. 419 e 420, escluso il "castello"
 - altezza massima alla gronda: 9.50 m alla gronda
(misurata dalla via Streccia) 11.50 m al colmo
 - distanza minima da confine: a confine o a 1.50 m
 - distanza minima tra fabbricati: in contiguità o 4 m
 - distanza dall'area pubblica: lungo la linea di costruzione

- c) Valgono inoltre le seguenti norme particolari:
- devono essere utilizzati il linguaggio architettonico ed i materiali tradizionali del nucleo; altri linguaggi architettonici e materiali possono essere ammessi a condizione che propongano una reinterpretazione del linguaggio tradizionale e che si inseriscano in modo armonioso e ordinato rispetto alla chiesa di san Bernardino, agli edifici di nucleo ed agli edifici da mantenere nella zona parco
 - il tetto deve essere di regola a falde. Il tetto piano può essere ammesso come eccezione a fronte di un progetto di qualità e se consente di mettere in evidenza le preesistenze che si intende mantenere (edifici ai mapp. 419 e 420)
 - il Municipio può imporre la modifiche affinché l'immagine complessiva degli edifici della zona sia il più possibile unitaria
 - lungo la linea di costruzione, laddove non sono presenti edifici, la continuità del fronte costruito deve essere realizzata con muri di cinta pieni.

6. Spazi liberi parco *area in tratteggio verde sul piano*

- a) al suo interno non è ammessa la costruzione di edifici principali né di edifici accessori né di piscine all'aperto. E' ammessa solo la posa di elementi leggeri ed amovibili di arredo del parco (tende, panchine, ecc.) e la pavimentazione dei percorsi di accesso necessari, a condizione che risultino inseriti in modo ordinato e armonioso nel paesaggio ed in particolare rispetto al "castello" stesso.
- b) l'andamento del terreno non può essere modificato
- c) gli alberi di alto fusto presenti non possono essere soppressi se non in caso di morte accidentale o malattia e solo a condizione della loro sostituzione con esemplari della stessa specie e dimensione
- d) la superficie deve rimanere a verde; piccole superfici pavimentate sono concesse per i percorsi di accesso necessari, a condizione dell'inserimento ordinato e armonioso nel contesto.

7. Grado di sensibilità al rumore: II

Art. 47 Zona riva del lago (RL)

1. La zona riva del lago è destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Le costruzioni devono essere destinate in primo luogo ad uso abitativo; sono ammesse anche costruzioni per attività di produzione di beni e servizi a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a emissioni e all'aspetto architettonico (es. uffici, negozi, esercizi pubblici...).

Le costruzioni possono essere destinate interamente ad esercizio pubblico con alloggio.

3. Valgono i seguenti parametri edificatori:
- a) indice di sfruttamento massimo: 0.80
- b) indice di occupazione massimo: 40%
- c) altezza massima a gronda e colmo: 10 m (misurata dal terreno naturale a valle)
6 m (misurata dalla strada cantonale a monte)

Non è ammesso l'abbuono per la sistemazione del terreno (1.50 m) o per terreni in pendenza.

- d) distanza minima da confine: 5 m
 - e) distanza minima tra fabbricati: 10 m
 - f) distanza dall'area pubblica: lungo la linea di costruzione; è ammessa una tolleranza massima di 1.00 m verso valle (lato riva lago) per consentire il migliore inserimento nel paesaggio.
 - g) area verde minima: 30 %
4. È ammessa la contiguità.
5. Valgono inoltre le seguenti norme particolari:
- a) il lato maggiore delle costruzioni principali deve essere posizionato lungo la linea di costruzione
 - b) gli spazi liberi a lago devono di regola essere trattati a verde; eccezioni sono ammesse per la realizzazione degli accessi pedonali
 - c) la sistemazione del terreno deve essere parte integrante del progetto e deve essere coerente con la sistemazione del terreno dei fondi confinanti
 - d) il tetto deve essere piano e deve essere realizzato come "quinta facciata" degli edifici.
6. Gli edifici esistenti che non rispettano questi parametri possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione e di demolizione. In quest'ultimo caso, la ricostruzione è possibile nel rispetto dei nuovi parametri edificatori.
7. Grado di sensibilità al rumore: II

Art. 48 Zona residenziale semi-intensiva (R4)

1. La zona residenziale semi-intensiva è destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Le costruzioni devono essere destinate in primo luogo ad uso abitativo; sono ammesse anche costruzioni per attività di produzione di beni e servizi a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a emissioni e all'aspetto architettonico (es. uffici, negozi, esercizi pubblici, piccolo artigianato...). Le costruzioni possono essere destinate interamente ad esercizio pubblico con alloggio.
3. Valgono i seguenti parametri edificatori:
 - a) indice di sfruttamento 0.8
 - b) indice di occupazione 40%
 - c) altezza massima alla gronda 12.50 m (misurata a valle)
 - d) altezza massima al colmo 14.50 m (misurata a valle)
 - e) distanza da confine 5.00 m
 - f) distanza tra fabbricati: 10.00 m
 - g) area verde minima 40%
4. È ammessa la contiguità.
5. Grado di sensibilità al rumore: II

Art. 49 Zona residenziale semi-estensiva (R3)

1. La zona residenziale semi-estensiva è destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Le costruzioni devono essere destinate in primo luogo ad uso abitativo; sono ammesse anche attività di produzione di servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico (es. studi medici, negozi ed esercizi pubblici di quartiere...). Le costruzioni possono essere destinate interamente ad esercizio pubblico con alloggio. I magazzini comunali esistenti al mapp. 238 possono essere mantenuti.
3. Valgono i seguenti parametri edificatori:
 - a) indice di sfruttamento massimo: 0.65
 - b) indice di occupazione massimo: 30%
 - c) altezza massima alla gronda 10.20 m (misurata a valle)
 - d) altezza massima al colmo 12.20 m (misurata a valle)
 - e) distanza minima da confine: 4.50 m
 - f) distanza minima tra fabbricati: 9.00 m
 - g) area verde minima: 40%
4. È ammessa la contiguità.
5. Le opere di cinta lungo la salita Rocchetta devono essere realizzate come muri in sasso a secco con tecnica tradizionale.
6. Grado di sensibilità al rumore: II

Art. 50 Zona residenziale estensiva (R2)

1. La zona residenziale estensiva è destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Le costruzioni devono essere destinate in primo luogo ad uso abitativo; sono ammesse anche attività di produzione di servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico (es. studi medici, negozi ed esercizi pubblici di quartiere...). Le costruzioni possono essere destinate interamente ad esercizio pubblico con alloggio.
3. Valgono i seguenti parametri edificatori:
 - a) indice di sfruttamento massimo: 0.45
 - b) indice di occupazione massimo: 30%
 - c) altezza massima alla gronda 7.50 m (misurata a valle)
 - d) altezza massima al colmo 9.50 m (misurata a valle)
 - e) distanza minima da confine: 4.00 m
 - f) distanza minima tra fabbricati: 8.00 m
 - g) area verde minima: 50%
4. È ammessa la contiguità.
5. Per il comparto di PQ2 Ai Ronchi si applica anche l'Art. 57.
6. Le opere di cinta lungo la salita Rocchetta devono essere realizzate come muri in sasso a secco con tecnica tradizionale.
7. Grado di sensibilità al rumore: II

Art. 51 Zona residenziale estensiva particolare (R2P)

1. La zona residenziale estensiva particolare è destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Le costruzioni devono essere destinate in primo luogo ad uso abitativo; sono ammesse anche attività di produzione di servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico (es. studi medici, negozi ed esercizi pubblici di quartiere...). Le costruzioni possono essere destinate interamente ad esercizio pubblico con alloggio.
3. Valgono i seguenti parametri edificatori:
 - a) indice di sfruttamento massimo: 0.30
 - b) indice di occupazione massimo: 30%
 - c) altezza massima alla gronda 7.50 m (misurata a valle)
 - d) altezza massima al colmo 9.50 m (misurata a valle)
 - e) distanza minima da confine: 4.00 m
 - f) distanza minima tra fabbricati: 8.00 m
 - g) area verde minima: 50%
4. È ammessa la contiguità.
5. Grado di sensibilità al rumore: II

Art. 52 Zona residenziale estensiva speciale (R2S)

Si applicano inoltre le disposizioni dell'Art. 56 Piano di quartiere PQ1 Bastia.

Art. 53 Zona mista (ZM)

1. La zona mista è destinata in primo luogo alle attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
2. Le costruzioni devono essere destinate in primo luogo alle attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico; sono ammesse anche costruzioni ad uso abitativo a condizione che la SUL abitativa sia inferiore al 50% della SUL realizzata.
3. Valgono i seguenti parametri edificatori:
 - a) indice di edificabilità massimo: 3m³/m²
indice di sfruttamento massimo: 0.65
Gli indici sopra riportati devono essere rispettati entrambi e sull'insieme dei fabbricati.
 - b) indice di occupazione massimo: 40%
 - c) altezza massima alla gronda: 10.20 m
 - d) altezza massima al colmo: 12.20
 - e) distanza minima da confine: 4.50 m
 - f) distanza minima tra fabbricati: 9.00 m
 - g) area verde minima: 30%

4. È ammessa la contiguità.
5. Grado di sensibilità al rumore: III

Art. 54 Zona turistico - alberghiera (ZA)

1. La zona turistico-alberghiera è destinata esclusivamente all'attività turistico - alberghiera.
2. Le costruzioni devono essere destinate ad esercizi pubblici con alloggio, escluse le unità abitative locate o sublocate (affittacamere). L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze aziendali di sorveglianza o di esercizio. La residenza secondaria non è ammessa.
3. Valgono i seguenti parametri edificatori:
 - a) indice di sfruttamento massimo: 1.00
 - b) indice di occupazione massimo: 40%
 - c) altezza massima a gronda e colmo: 12.50 m (misurata dal terreno naturale a valle)
9.50 m (misurata dalla strada cantonale a monte)

Non è ammesso l'abbuono per la sistemazione del terreno (1.50 m) o per terreni in pendenza.
 - d) distanza minima da confine: 5 m
 - e) distanza minima tra fabbricati: 10 m
 - f) distanza dall'area pubblica lungo la linea di costruzione; è ammessa una tolleranza massima di 1.00 m verso valle (lato riva lago) per consentire il migliore inserimento nel paesaggio.
 - g) area verde minima: 30 %
4. È ammessa la contiguità.
5. Valgono inoltre le seguenti norme particolari:
 - a) il lato maggiore delle costruzioni principali deve essere posizionato lungo la linea di costruzione
 - b) gli spazi liberi a lago devono di regola essere trattati a verde; eccezioni sono ammesse per la realizzazione degli accessi pedonali.
 - c) la sistemazione del terreno deve essere parte integrante del progetto e deve essere coerente con la sistemazione del terreno dei fondi confinanti
 - d) il tetto deve essere piano e deve essere realizzato come "quinta facciata" degli edifici.
6. Gli edifici esistenti che non rispettano questi parametri possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione e di demolizione. In quest'ultimo caso, la ricostruzione è possibile nel rispetto dei nuovi parametri edificatori.
7. Grado di sensibilità al rumore: II

Art. 55 Piani di quartiere

1. Nei seguenti comparti, delimitati dal piano delle zone, l'edificazione è soggetta a Piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 ss. Lst:

- PQ1 Bastia
- PQ2 Ai Ronchi

Requisiti qualitativi

2. Tutti i piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:

- a) edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta;
- b) edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio;
- c) disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago (oltre alle aree già previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario;
- d) disegno unitario degli spazi non edificati, non come spazi di risulta bensì come parti del progetto dimensionate e distribuite in modo proporzionato rispetto agli spazi edificati;
- e) tracciato dei percorsi pedonali interni correttamente relazionato alle aree circostanti ed ai percorsi comunali, nonché nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare;
- f) aree veicolari ridotte al minimo;
- g) sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale;
- h) criteri architettonico-costruttivi (riduzione al minimo delle perdite caloriche, sfruttamento ottimale dell'irraggiamento solare, isolamento termico, ...) e d'inserimento spaziale (orientamento in funzione della durata d'insolazione, dell'orografia del terreno, ...) volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità.

Modo e fasi di realizzazione:

3. Il PQ può essere realizzato per fasi, nell'ambito di un progetto unitario. Al termine di ogni fase devono essere garantiti la sicurezza ed il decoro dei sedimi
4. Il finanziamento e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione interna (percorsi pedonali; area di svago; condotte acqua potabile; canalizzazioni; approvvigionamento energetico) e l'accesso veicolare sono a carico dei privati.
5. I percorsi pedonali e l'area di svago devono essere costruiti nell'ambito delle singole fasi di PQ.

Componenti:

6. Il Piano di quartiere deve comprendere:
 - a) la relazione tecnica con gli obiettivi di progetto, il resoconto dei parametri del PQ ed i concetti paesaggistici, architettonici e urbanistici del progetto per quanto attiene alle volumetrie degli edifici, alla sistemazione degli spazi esterni e alle relazioni viarie e funzionali che si vogliono stabilire con il paesaggio circostante

- b) le rappresentazioni grafiche (planimetriche e altimetriche) con i contenuti urbanistici, architettonici e funzionali del progetto
- c) la planimetria del terreno naturale quotato con le sezioni ufficiali eseguite dal geometra ufficiale
- d) il programma di realizzazione
- e) il modello plastico in scala 1:500 o maggiore comprendente l'edificazione di contorno; in aggiunta ma non in sostituzione del modello, possono essere presentati fotomontaggi e modelli tridimensionali (rendering)
- f) il Municipio ed il Dipartimento possono richiedere ogni completazione degli atti utile al giudizio.

Domanda di costruzione

7. La domanda di costruzione deve comprendere la documentazione esatta dalla legislazione edilizia cantonale e dalle presenti norme.
8. I Piani di quartiere devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione.

Altre disposizioni

9. Si applicano anche le norme della zona cui il PQ appartiene, nonché i parametri edificatori di cui all'Art. 56 e all'Art. 57.

Art. 56 Piano di quartiere PQ1 Bastia

Perimetro

1. Il perimetro del PQ1 è indicato sul piano delle zone con linea di colore viola.
2. L'edificabilità è subordinata all'approvazione di un Piano di quartiere comprendente l'intero perimetro del PQ1. Il PQ1 dovrà rispettare le prescrizioni seguenti:

Destinazione

3. Il comparto PQ1 è destinato in primo luogo all'abitazione.
4. Le costruzioni devono essere destinate in primo luogo ad uso abitativo; la residenza secondaria è esclusa. Sono ammesse anche costruzioni per attività di produzione di beni e servizi a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico (es. uffici, negozi, esercizi pubblici...).
5. La quota minima di superficie utile lorda destinata a residenza primaria è pari al 50% della SUL complessiva.
6. La quota massima di superficie utile lorda destinata a attività commerciali è pari al 30% della SUL complessiva.

Parametri edilizi

7. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 - a) Superficie utile lorda massima 3'000 m²

- b) Altezza massima 288.2 m.s.l.m.
- tetto piano: quota del punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto
 - tetto a falde: quota di colmo
- c) Distanze minime da confine, tra fabbricati, dall'area pubblica
- Valgono unicamente le linee di arretramento segnalate nei piani. Oltre le linee di arretramento non sono ammesse costruzioni principali e accessorie. Esse non si applicano a costruzioni sotterranee, opere di cinta o di sostegno, accessi. Non sono ammesse deroghe.
- È ammessa una tolleranza massima di 1.00 m verso valle e verso monte per consentire il raccordo in corrispondenza dei cambiamenti di orientamento delle facciate, nel rispetto complessivo delle linee di arretramento, per consentire il migliore inserimento nel paesaggio. Sono riservati i diritti dei terzi.

Supplementi all'altezza massima

8. Sono ammessi i seguenti supplementi all'altezza massima degli edifici, a condizione dell'inserimento ordinato e armonioso nel contesto e che siano garantite le visuali da monte:
- a) per la sistemazione del terreno a monte di profondità massima di 2 m dal confine con il mapp. 154: quanto necessario per consentire il raccordo con il pendio a monte
 - b) per tetti verdi:
 - massimo 0.30 m per gli strati di supporto alla vegetazione (strato drenante; filtrante; terra;...)
 - massimo 0.15 m per la vegetazione
 - c) per comignoli: nel rispetto delle normative antiincendio; le loro dimensioni ed il loro numero devono essere contenuti entro i limiti indispensabili per la loro funzionalità, e comunque non superiori a 2.00 m di altezza
 - d) non sono ammessi supplementi per parapetti, ascensori e corpi scala, impianti solari (pannelli fotovoltaici e collettori termici)

Alberature

9. Le alberature esistenti possono essere abbattute se necessario per l'edificazione o per garantire i coni di vista.

Volumetrie, forme e materiali degli edifici e altri manufatti

10. Gli edifici devono in principio essere posizionati in modo parallelo alle curve di livello.
11. L'immagine complessiva degli edifici deve essere unitaria.

Devono essere utilizzati il linguaggio architettonico ed i materiali tradizionali del nucleo oppure altri linguaggi architettonici e materiali che si inseriscono in modo armonioso e ordinato nel contesto di nucleo.

12. Il tetto deve essere progettato come quinta facciata degli edifici. È ammesso sia il tetto a falde sia il tetto piano. Il tetto piano deve essere trattato a verde e deve raccordarsi al pendio a monte.

Il Municipio può concedere una deroga per tetto piano non trattato a verde se il disegno del tetto è maggiormente qualificato rispetto al tetto verde e se è garantito il corretto rapporto con il pendio a monte.

13. Il muro di contenimento a valle del PQ deve essere mantenuto o ripristinato come esistente e realizzato in sasso a vista. Aperture sono ammesse solo per consentire gli accessi pedonali dal vicolo Pessina previsti presente articolo.
14. È esclusa la formazione di piscine esterne.

Zona degli spazi liberi e coni di vista

15. Nelle zone degli spazi liberi sono ammesse solo costruzioni sotterranee non sporgenti in alcun punto dal livello del terreno naturale.
16. Le zone degli spazi liberi devono essere mantenute nello stato attuale (pendio a prato), con possibilità di piccole piantumazioni. Eccezioni sono ammesse per la pavimentazione in corrispondenza del passo pedonale pubblico, per la formazione dell'accesso veicolare a nord e per gli accessi privati alle abitazioni.
17. È proibita la realizzazione di qualsiasi manufatto, recinzioni comprese. È ammessa la posa di un parapetto anti-caduta in corrispondenza del passo pedonale pubblico e del muro a valle.
18. La zona degli spazi liberi a nord è finalizzata alla formazione dell'accesso veicolare al quartiere e nel contempo deve rispondere alle esigenze ed essere fruibile per le manovre degli utenti delle infrastrutture postali e ferroviarie.
19. All'interno delle zone degli spazi liberi devono inoltre essere salvaguardati i seguenti coni di vista:
- dal lungo lago a nord del Municipio verso la chiesa di San Bernardino e viceversa
 - dal lungolago a sud del Municipio verso il parco e viceversa
 - dal percorso pedonale di nucleo (vicolo Pessina) verso il castello e viceversa

Ogni e qualsiasi costruzione, manufatto, corpo tecnico e piantumazione compreso entro i coni di vista segnalati sul piano non deve impedire le suddette visuali.

20. Le zone degli spazi liberi vincolati sul piano e le altre aree non edificate devono essere realizzate in modo unitario e coerente con gli spazi edificati.

Area di svago ad uso pubblico

21. La superficie dell'area di svago ad uso pubblico segnalata sul piano è computabile nel calcolo della superficie dell'area di svago in base all'Art. 22.
22. L'area di svago deve essere sistemata prevalentemente a prato; per la restante parte, è ammessa la pavimentazione con materiale che si inserisca in modo armonioso nel contesto.

È ammessa la posa di strutture d'arredo (panchine, ecc); eccezionalmente è ammessa la realizzazione di piccole costruzioni accessorie.

23. Per la sistemazione del terreno si applica l'Art. 16 Sistemazione del terreno.

24. Il progetto dell'area di svago deve essere concordato con il Municipio.

Posteggi e accessibilità veicolare

25. Il fabbisogno è calcolato in base all'Art. 18 Autorimesse e posteggi privati.

26. I posteggi devono essere previsti sotterranei. L'accesso veicolare ai posteggi sotterranei deve essere realizzato in corrispondenza della zona degli spazi liberi a nord del quartiere.

L'uso del suolo appartenente ad altri proprietari deve essere oggetto di apposite convenzioni.

27. L'accesso veicolare non deve pregiudicare il percorso pedonale vincolato a PR (via Streccia).

Accessibilità pedonale

28. L'accessibilità pedonale deve essere garantita realizzando in particolare:

- a) i percorsi pedonali laddove è istituito il diritto di passo pubblico sul piano, che deve essere concesso gratuitamente al Comune; questi percorsi devono presentare una larghezza minima pari a 2.00 m.
- b) almeno due accessi pedonali dal vicolo Pessina distribuiti in modo uniforme rispetto al quartiere, distanziati fra loro.

29. La pavimentazione dei percorsi pedonali deve essere realizzata con materiali tradizionali o con altri materiali che si inseriscano in modo armonioso e ordinato nel contesto di nucleo e con gli edifici del quartiere.

Componenti

30. Il modello plastico in scala 1:500 o maggiore deve comprendere l'edificazione di contorno (nucleo storico) ed il parco del "castello".

Domanda di costruzione

31. La domanda di costruzione deve comprendere anche un piano di cantiere che illustri le tecniche, i macchinari e gli impianti utilizzati; il rispetto delle norme di sicurezza e di tutela ambientale; il rispetto nella misura massima possibile dei vicini.

32. Prima dell'inizio dei lavori, il Municipio può richiedere ai promotori le garanzie relative alla realizzazione delle opere e degli impianti. In particolare il Municipio può richiedere garanzie finanziarie, sottoforma di deposito di una cauzione, di garanzia bancaria o fideiussione.

Altre prescrizioni

33. Oltre alle prescrizioni contenute nel presente articolo, si applicano i seguenti articoli di NAPR: Art. 6 Definizioni; Art. 7 Inserimento nel paesaggio; Art. 8 Condizioni per l'edificabilità di un fondo; Art. 9 Frazionamento di fondi nelle zone edificabili; Art. 10 Distanze per costruzioni principali; Art. 11 Distanze per costruzioni accessorie e piscine; Art. 17 Opere di cinta; Art. 18 Autorimesse e posteggi privati; Art. 19 Accessi; Art. 22 Area di svago; Art. 34 Zone di protezione del paesaggio; Art. 35 Punti di vista e tratte panoramiche; Art. 37 Perimetri di interesse archeologico e beni archeologici; Art. 38 Gradi di sensibilità al rumore; Art. 69 Percorsi pedonali e ciclopiste. Si applica inoltre l'Art. 16 Sistemazione del terreno ove specificato.

Art. 57 Piano di quartiere PQ2 Ai RonchiPerimetro

1. Il perimetro del PQ2 è indicato sul piano delle zone con linea di colore viola.
2. L'edificabilità è subordinata all'approvazione di un Piano di quartiere comprendente l'intero perimetro del PQ 2.
3. Il PQ2 dovrà rispettare le prescrizioni previste dall'Art. 50 Zona residenziale estensiva (R2) e le prescrizioni seguenti:

Destinazione

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso previste dall'Art. 50 Zona residenziale estensiva (R2), comprese le residenze per anziani.

Parametri edilizi

5. Si applicano i parametri edilizi dell'Art. 50 Zona residenziale estensiva (R2).
6. L'altezza massima di zona potrà essere completamente sfruttata se garantisce il rispetto delle visuali da monte (tratta panoramica).
7. Nel caso di formazione di un edificio di testata del quartiere, tale da qualificare il quartiere stesso e posto entro una fascia di profondità pari a ca. 30 m dalla strada pedonale pubblica a ovest, il Municipio può ammettere:
 - deroga all'altezza massima di zona, fino ad un massimo di 10.20 m
 - deroga alla visuale dalla tratta panoramica a monte.

Inserimento nel contesto

8. In particolare, l'inserimento ordinato e armonioso nel contesto deve consentire la tutela e la valorizzazione di:
 - alberatura e tratta panoramica a monte lungo la via Ai Ronchi, ad esempio preservando una fascia libera continua che includa l'AP giardino pubblico
 - zona AP e punto di vista a ovest del rustico esistente
 - sentiero pedonale e alberatura di progetto a ovest
 - bosco a est

Volumetrie, forme e materiali degli edifici e altri manufatti

9. Gli edifici devono in principio essere posizionati tenendo in conto le curve di livello ed in particolare il cambio di direzione a valle dell'AP giardino pubblico, ad esempio prevedendo una fascia libera a verde da monte a valle.
10. L'immagine complessiva degli edifici deve essere unitaria.
11. Il tetto deve essere progettato come quinta facciata degli edifici. È ammesso sia il tetto a falde sia il tetto piano.

Spazi liberi e area di svago

12. Gli spazi liberi devono essere realizzati in modo unitario e coerente con gli spazi edificati. In corrispondenza degli spazi liberi, la continuità del pendio verde della collina deve rimanere percepibile; ciò significa di principio eliminare i muri di contenimento e di controriva, limitandoli se del caso ove strettamente necessario.

13. L'area di svago deve essere prevista in aree fruibili e accessibili da tutte le categorie di pedoni (anziani, carrozzine,...), separata rispetto alla viabilità carrabile.

14. L'area di svago deve essere il più possibile unitaria e non frammentata.

Posteggi e accessibilità veicolare

15. Il fabbisogno è calcolato in base all'Art. 18 Autorimesse e posteggi privati.

16. I posteggi devono essere previsti sotterranei. Possono essere ammesse eccezioni per i posteggi dei visitatori a condizione che non interferiscano con l'alberatura e le visuali lungo la via ai Ronchi.

17. L'accesso e le strade carrabili devono essere parte integrante del progetto e devono occupare la superficie minima necessaria per l'accesso ai posteggi sotterranei; essi devono in particolare garantire la valorizzazione e la fruibilità dei percorsi pedonali confinanti con il quartiere. Ad esempio l'accesso carrabile potrebbe avvenire in posizione distaccata rispetto al sentiero a ovest del quartiere.

Accessibilità pedonale

18. L'accessibilità pedonale deve essere garantita; i percorsi pedonali interni al quartiere devono essere collegati alla via ai Ronchi a monte (sentiero escursionistico cantonale) e devono consentire di mantenere nella misura massima possibile l'unitarietà degli spazi liberi.

19. La pavimentazione dei percorsi pedonali deve essere realizzata con materiali che si inseriscano in modo armonioso e ordinato nel contesto e con gli edifici del quartiere.

Altre prescrizioni

20. Si applicano anche le restanti norme di PR nella misura in cui non sono in contrasto con il presente articolo.

Art. 58 Zona degli spazi liberi

1. Le zone degli spazi liberi sono contrassegnate nel piano delle zone con tratteggio dello stesso colore della zona.
2. All'interno di queste zone è vietata la costruzione di edifici principali ed accessori fuori terra; sono ammesse unicamente costruzioni sotterranee che non sporgono dal terreno sistemato.
3. E' ammessa la sistemazione del terreno secondo i disposti dell' Art. 16.
4. La superficie della zona degli spazi liberi è computabile nel calcolo degli indici edificatori.
5. Gli edifici o parti di edifici esistenti all'interno di queste zone possono subire solo interventi di manutenzione o di demolizione; la ricostruzione non è ammessa.

Art. 59 Limitazioni delle abitazioni secondarie

1. Per abitazione primaria si intende una superficie abitativa, idonea a tale scopo, utilizzata permanentemente da persone domiciliate nel Comune o residenti per ragioni di lavoro o di studio.

2. Per abitazione secondaria si intende una abitazione che non rientra nella definizione di cui al precedente cpv. 1.
3. Riservate le disposizioni di cui ai seguenti cpv. 4 e 5, l'utilizzazione a scopo di abitazione secondaria è ammessa nei seguenti limiti:
 - a) nelle zone NS; LT; ZS; RL; ZP; R4; R2S; ZA non è ammessa
 - b) nelle zone R3; R2; R2P; ZM sono ammesse entro i limiti imposti dalle disposizioni della legislazione federale e cantonale in materia e nel rispetto delle seguenti prescrizioni cumulative:

Numero abitazioni per edificio	Numero max. abitazioni secondarie ammessi	SUL residenziale secondaria max. per edificio
1	-	0%
2-3	1	30%
da 4 fino a 8	2	25%
oltre 8	2	20%

4. Deroghe per la residenza secondaria possono essere concesse dal Municipio nel quadro della superficie lorda per piano preesistente, e comunque entro i limiti imposti dalle disposizioni della legislazione federale e cantonale in materia, per casi di rigore e segnatamente nei casi:
 - a) di edifici che per dimensione (< 60 m² di SUL) e stato (delle componenti portanti, dell'aerazione o simili) non permettono un riutilizzo adeguato per scopi di residenza primaria se non con investimenti sproporzionati (> del 50%) rispetto a quelli necessari per una edificazione a nuovo sostitutiva (prezzo medio di mercato al m³);
 - b) in cui l'utente è contemporaneamente proprietario e, alternativamente, ha vissuto oltre 10 anni nel Comune e vi vive tuttora od è intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente o nel quale detenga particolari legami familiari;
 - c) in cui il passaggio da abitazioni primarie ad abitazioni secondarie avviene in relazione con un'eredità, un trasferimento di domicilio o una modifica dello stato civile; oppure serve a preservare il nucleo dell'abitato.
5. Le utilizzazioni a scopo di abitazione secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente articolo e in contrasto con il medesimo possono essere mantenute.

Le condizioni di deroga riprendono sostanzialmente quelle contenute nel PR precedente; vengono precisati i limiti quantitativi di alcune di queste condizioni in modo da consentire un'interpretazione più univoca della norma.

Il presente articolo si applica in caso di trasformazione, ricostruzione, alienazione o aumento di superficie abitabile di più del 20% degli edifici.

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

Art. 60 Molestia

1. Si distinguono attività non moleste, poco moleste e moleste:
 - Per attività non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni ambientali diverse da quelle che derivano dall'abitare.
 - Per attività poco moleste si intendono tutte quelle che si svolgono prevalentemente di giorno, le cui eventuali immissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo, compatibili per intensità e durata con la funzione residenziale

- Attività con ripercussioni più marcate sono considerate moleste. In particolare sono considerate moleste le attività che, per effetto dell'affluenza di pubblico, del richiamo di traffico, degli orari d'esercizio o altre cause, provocano ripercussioni non compatibili con le caratteristiche e le esigenze della funzione abitativa.
- 2. Nella valutazione delle ripercussioni delle attività sono considerate sia le immissioni ambientali materiali (per es. (inquinamento atmosferico, rumore, vibrazioni, odore, polvere, ecc.) sia le immissioni immateriali (o ideali, quali quelle che scaturiscono da attività sconvenienti, perché atte a turbare la sensibilità morale degli abitanti del luogo, a suscitare sensazioni sgradevoli o ad impoverire la qualità di vita).
- 3. Nelle zone ove è ammessa la residenza, il turismo, gli edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico o generale (per es. parchi-gioco; zone di svago pubbliche; attrezzature sportive; scuole; centri giovanili; chiese ed altri luoghi di culto; beni culturali storici e artistici; fermate dei mezzi pubblici di trasporto; ecc.), come pure nelle loro vicinanze fino a 100 m di distanza, non sono ammesse attività moleste.
- 4. Le immissioni, materiali e immateriali, derivanti dall'esercizio della prostituzione ai sensi dell'art. 3 cpv. 1 della Legge sull'esercizio della prostituzione sono considerate di natura molesta.

Art. 61 Zone per scopi pubblici

1. La zona per scopi pubblici comprende i terreni necessari all'adempimento di compiti pubblici, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o persone del diritto privato che adempiono compiti pubblici.
2. Sono consentite le costruzioni necessarie all'adempimento di compiti pubblici previsti dal PR. Sono pure ammesse costruzioni complementari, quali chioschi, piccoli esercizi pubblici, ecc.
3. Le costruzioni esistenti non conformi alla zona possono essere mantenute, fintanto che esse o il terreno non siano necessari ai compiti d'interesse pubblico.
4. Il piano delle zone per scopi pubblici (AP-CP) definisce e localizza le superfici che sono destinate a scopi di interesse pubblico al fine di garantire uno sviluppo organico dell'insediamento.
5. Le zone per scopi pubblici comprendono:
 - a) attrezzature d'interesse pubblico (Comune)
con vincolo a favore del Comune
 - b) costruzioni d'interesse pubblico (Comune)
con vincolo a favore del Comune
 - c) attrezzature d'interesse pubblico (altri Enti o privati)
con vincolo a favore di altri Enti o privati
 - d) costruzioni d'interesse pubblico (altri Enti o privati)
con vincolo a favore di altri Enti o privati
6. Nelle zone per scopi pubblici sono pure ammessi piccoli impianti d'interesse pubblico, come contenitori interrati per la raccolta di rifiuti, cabine elettriche, ecc.

Art. 62 Zone per scopi pubblici: attrezzature di interesse pubblico AP (Comune)

1. Le attrezzature di interesse pubblico (AP-Comune) sono le seguenti:

AP 1	Parco Rocchetta Parco al Marcadello	mapp. 237p. mapp. 158, 194	esistente nuovo
AP 2	Area di svago annessa al Centro scolastico	mapp. 39p.	esistente
AP 3	Cimitero	mapp. 13p., 369	esistente
AP 4	Serbatoio di acqua potabile	mapp. 276p., 306, 319p.	esistente sostituzione
AP 5	Giardino pubblico	mapp. 268p., 218, 154p., 420 mapp. 345p., 347p., 348, 395	nuovi esistenti
AP 6	Cabina AIL	mapp. 387, 388p., 353, 156	esistenti
AP 7	Ecocentro	mapp. 11p., 13p. 366p.	nuovo

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

AP 1 Parco Rocchetta e Parco al Marcadello

Sono ammesse unicamente strutture d'arredo (panchine, ecc), piccole costruzioni accessorie e le opere di sostegno e di recinzione necessarie alla sistemazione del parco.

Si applicano inoltre le disposizioni dell'art. Art. 34 Zone di protezione del paesaggio.

Per il Parco Rocchetta si applicano inoltre le seguenti norme particolari:

- il Comune promuove la realizzazione di misure di compensazione ecologica, volte a favorire la biodiversità con l'inserimento ad esempio di siepi, boschetti, alberi autoctoni e muri a secco
- l'andamento del terreno non può essere modificato
- gli alberi di alto fusto presenti non possono essere soppressi se non in caso di morte accidentale o malattia e solo a condizione della loro sostituzione con esemplari della stessa specie e dimensione
- la superficie deve rimanere a verde; piccole superfici pavimentate sono concesse per il transito pedonale e solo con l'utilizzo di materiali naturali che permettano l'infiltrazione in loco delle acque piovane

Per il Parco Al Marcadello si applicano inoltre le seguenti norme particolari:

- deve essere realizzato in modo coerente con il posteggio P6 Al Marcadello e con il CP 4 Protezione civile e magazzino comunale.

- sono ammesse sistemazioni del terreno superiori a quelle ammesse dall'Art. 16 Sistemazione del terreno se necessarie per garantire l'accessibilità, la fruibilità del parco e la visuale verso la chiesa e verso il lago.

AP 2 Area di svago annessa al Centro scolastico

Sono ammesse unicamente strutture d'arredo (panchine, fontane, ecc), di giochi per bambini, di attività sportive e piccole costruzioni accessorie.

AP 3 Cimitero

Sono ammessi interventi di manutenzione, di riattamento e di ampliamento, nonché la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto alla destinazione prevista (loculi, locali tecnici, deposito attrezzi, ecc.).

Si richiamano le disposizioni di tutela dell'art. Art. 36 Beni culturali.

AP 4 Serbatoio di acqua potabile

Sui serbatoi esistenti al mapp. 210 in località Alla Pezza e al mapp. 306 in località Piangrande, sono ammessi gli interventi necessari per il loro funzionamento (manutenzione, eventuale sostituzione;...).

In zona AP4 è ammessa la realizzazione di un nuovo serbatoio; valgono i seguenti parametri edificatori:

- tipologia serbatoio interrato
- ingombro in pianta ca. 30 m x 10 m
- altezza massima edifici di supporto 4.00 m
- distanza dal bosco: 10 m; con l'accordo degli uffici cantonali, è ammessa la deroga a 6 m

AP 5 Giardino pubblico

La superficie dei giardini pubblici deve di regola essere trattata a verde. E' ammessa la pavimentazione dei percorsi pedonali e delle aree di sosta e di gioco.

E' ammessa la costruzione di piccole infrastrutture di svago (giochi per bambini, panchine, fontane, ecc.).

Le superfici in zona boschiva sono soggette alla legislazione federale e cantonale sul bosco. Di principio sono ammesse unicamente infrastrutture di piccole dimensioni che consentano di mantenere l'integrità del bosco (panchine; sentieri; giochi in legno). Gli interventi devono essere sottoposti all'Autorità forestale cantonale.

AP 6 Cabina ALL

Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento.

Nel caso sia necessaria una loro sostituzione, è ammessa la posa di manufatti con dimensioni simili a quelle esistenti.

AP 7 Ecocentro

Sono ammesse unicamente strutture per la raccolta dei rifiuti e segnatamente una tettoia di copertura dei contenitori per raccolta di rifiuti diversi e ingombranti, benne e container interrati per la raccolta dei rifiuti, nonché un piccolo edificio di servizio.

3. Grado di sensibilità al rumore:
 - grado II zone AP1, AP2, AP 3, AP5, AP7
 - grado III zona AP 4, AP 6, AP7

Art. 63 Zone per scopi pubblici: attrezzature di interesse pubblico AP (altri Enti o privati)

1. Le attrezzature di interesse pubblico (AP-altri Enti) sono le seguenti:

AP 8	Cabina di comando della chiusa sulla Tresa	mapp. 346	esistente
------	---	-----------	-----------
2. Sono ammessi gli interventi necessari per il funzionamento della chiusa.
3. Grado di sensibilità al rumore: III

Art. 64 Zone per scopi pubblici: costruzioni di interesse pubblico CP (Comune)

1. Le costruzioni di interesse pubblico (CP-Comune) sono le seguenti:

CP 1	Amministrazione comunale	mapp. 149p., 339p.	esistente
CP 2	Centro per attività sociali e culturali	mapp. 147, 148	esistente
CP 3	Centro scolastico	mapp. 39p.	esistente ampliamento
CP 4	Protezione civile e magazzini comunali	mapp. 158, 194	nuovo

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

CP 1 Amministrazione comunale

Sono ammesse destinazioni d'uso legate all'amministrazione comunale. Al piano terreno è ammessa la formazione di spazi da affittare per scopi commerciali (negozi, ristorazione), per uffici e servizi.

Sull'edificio esistente sono ammessi interventi di:

- manutenzione, riattamento, ampliamento
- demolizione con o senza ricostruzione.

Valgono le seguenti norme:

- altezza massima alla gronda e al colmo 13.00 m
- linguaggio tradizionale o altri linguaggi
- inserimento ordinato e armonioso del volume, delle altezze e del linguaggio architettonico rispetto al nucleo storico ed al CP2

CP 2 Centro per attività sociali e culturali

Sono ammesse destinazioni d'uso legata ad attività sociali e culturali: centro diurno; museo / archivio storico; sala multiuso;...

Sull'edificio esistente sono ammessi interventi di:

- manutenzione, riattamento, ampliamento
- demolizione con o senza ricostruzione.

Valgono le seguenti norme:

- altezza massima alla gronda e al colmo 13.00 m
- linguaggio tradizionale o altri linguaggi

- inserimento ordinato e armonioso del volume, delle altezze e del linguaggio architettonico rispetto al nucleo storico ed al CP1

CP 3 Centro scolastico

Sono ammesse destinazioni d'uso legate alle attività scolastiche. asilo nido; scuola dell'infanzia; scuola elementare; palestra; mensa scolastica;...

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di:

- manutenzione, riattamento e trasformazione
- nuova costruzione e ampliamento
- demolizione con o senza ricostruzione

Valgono i seguenti parametri edificatori:

- indice di occupazione 40%
- altezza massima alla gronda 9.50 m
- altezza massima al colmo 11.50 m

CP 4 Protezione civile e magazzini comunali

Sono ammesse le costruzioni necessarie per la formazione di rifugi di protezione civile e dei magazzini comunali.

Le costruzioni devono essere sotterranee.

Per i rifugi di protezione civile valgono le seguenti norme particolari:

- superficie: ca. 550 m²
- no. posti: ca. 500

Il progetto deve essere concordato con le autorità cantonali competenti e realizzato in modo coerente con il posteggio P6 al Marcadello e con l'AP1 giardino pubblico al Marcadello.

3. Grado di sensibilità al rumore:

- grado II zone CP 1, CP 2, CP 3, CP 4

Art. 65 Zone per scopi pubblici: costruzioni di interesse pubblico CP (altri Enti o privati)

1. Le costruzioni di interesse pubblico (CP-altri enti) sono le seguenti:

CP 5	Chiesa di San Bernardino	mapp. 157p., 162p., 198p.	esistente
CP 6	Parrocchia - Oratorio	mapp. 352	esistente
CP 7	Edificio doganale	mapp. 117, 177p.	esistente

2. Valgono i seguenti parametri edificatori:

CP 5 Chiesa di San Bernardino

Si richiamano le disposizioni di tutela dell'Art. 36 Beni culturali.

CP 6 Parrocchia - Oratorio

Sono ammessi interventi di manutenzione e demolizione con o senza ricostruzione. In caso di ricostruzione, valgono i seguenti parametri edificatori:

- Indice di occupazione: 25%
- Altezza massima alla gronda 6.50 m
- Altezza massima al colmo 8.50 m

- Distanza dalla chiesa di san Bernardino: 8.50 m
- Distanza da confine 4.00 m
- Area verde minima: 40%

Si applicano inoltre le norme particolari previste dall'Art. 45 Zona speciale San Bernardino (ZS).

CP 7 Edificio doganale

Sono ammessi interventi necessari al funzionamento dell'attività doganale senza aumento della volumetria esistente.

3. Sono attribuiti i seguenti gradi di sensibilità al rumore:
 - grado II zone CP 5, CP 6, CP 7.

SEZIONE II PIANO DELL'URBANIZZAZIONE (PU)

Parte 1 Rete delle vie di comunicazione (PU 1)

Art. 66 Definizione

La rete delle vie di comunicazione definisce e organizza la rete dei trasporti al fine di garantire lo svolgimento sicuro, funzionale ed economico della mobilità.

Art. 67 Elementi della rete delle vie di comunicazione

1. Nella rete delle vie di comunicazione sono indicati tutti gli elementi del sistema viario vincolanti sia per l'Ente pubblico che per il privato.
2. La rete delle vie di comunicazione è rappresentata nei seguenti documenti:
 - PU1 - Rete delle vie di comunicazione vincolante
 - PU1a - Rete delle vie di comunicazione indicativo
Tavola complementare
3. In particolare nella Rete delle vie di comunicazione sono riportati i seguenti elementi vincolanti:
 - strade *larghezza complessiva e relativa area di espropriazione rilevabili graficamente*
 - percorsi pedonali e ciclopiste *larghezza complessiva e relativa area di espropriazione rilevabili graficamente*
 - sentieri e passi pedonali *ubicazione dei sentieri e dei diritti di passo pedonale pubblico*
 - posteggi pubblici *ubicazione e superficie complessiva rilevabile graficamente*
 - trasporti pubblici *ubicazione area ferroviaria e porto*
 - linee d'arretramento e di costruzione *ubicazione e arretramento rilevabile graficamente*
4. In particolare nella Tavola complementare della Rete delle vie di comunicazione, di valore indicativo, sono riportati i seguenti elementi indicativi:
 - strade nuove / esistenti con modifica del calibro
 - capacità dei posteggi pubblici
 - moderazione del traffico

Per la suddivisione degli elementi vincolanti e indicativi, è stato mantenuto quanto previsto dal Manuale per la redazione dei piani del traffico (DT, dicembre 2002)

- sentieri escursionistici
 - percorso ciclabile di importanza cantonale
 - trasporti su rotaia: stazione e tracciato
 - trasporti su gomma: tratte stradali utilizzate dai mezzi pubblici e fermate
 - trasporti su acqua: attracco/imbarcadere
5. Nell'ambito dei progetti stradali sono possibili, rispetto al tracciato od all'area indicati nel piano, piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.
 6. Nelle aree vincolate come strade e percorsi pedonali sono pure ammessi piccoli impianti d'interesse pubblico, come contenitori interrati per la raccolta di rifiuti, cabine elettriche, ecc.

Art. 68 Strade

Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- strade principali (rosso)
- strade di collegamento (arancione)
- strade di servizio (giallo)

Anche le strade principali e di collegamento sono mantenute come elementi vincolanti, come da manuale del traffico.

Art. 69 Percorsi pedonali e ciclopiste

1. I percorsi pedonali/portici e ciclopiste si suddividono, secondo la loro funzione, in:
 - strade pedonali (verde)
 - portici (tratteggio verde)
 - sentieri e passi pedonali (tratteggio nero)
 - sentieri escursionistici (tratteggio giallo – tavola complementare)
2. Laddove possibile, lungo i percorsi pedonali ed escursionistici è ammesso anche il transito dei ciclisti. L'uso più restrittivo può essere regolato con misure di polizia.
3. Il tracciato dei sentieri e passi pedonali è indicativo e dovrà essere precisato nell'ambito dei progetti di dettaglio. La larghezza dei sentieri e passi pedonali deve essere pari ad almeno 2 m.
4. Valgono le seguenti norme particolari:
 - Il diritto di passo sulla via Villaggio del Sole si configura anche come passo veicolare per i mezzi necessari alla gestione della cabina AIL in località Zerbaccio.
 - Il diritto di passo sul Piazzale Stazione si configura come passo pedonale interrato, sotto il livello stradale.
5. Tramite misure di polizia, sulle strade pedonali può essere consentito il transito veicolare per i residenti, per esigenze di carico e scarico e per i servizi essenziali.
6. Il Comune ha la facoltà d'espropriare i diritti necessari alla realizzazione delle strade pedonali/portici e delle ciclopiste. I tracciati indicati come passi pedonali implicano l'istituzione di un diritto di passo pedonale pubblico sulla proprietà privata.

Art. 70 Posteggi pubblici

1. I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive, in:
 - posteggi all'aperto
 - posteggi coperti
2. Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

Posteggio	Tipologia	Capienza
P1 Baragia	coperto e all'aperto	100 posti-auto *
P2 Lungo Tresa - sud	all'aperto	11 posti-auto
P3 Lungo Tresa - centro	all'aperto	20 posti-auto
P4 Lungo Tresa - nord	all'aperto	18 posti-auto
P5 Via Regina	all'aperto	26 posti-auto
P6 Al Marcadello	coperto	140 posti-auto * di cui 20 posti-auto P+R
P7 Via Lugano	all'aperto	20 posti-auto

* La capienza approssimativa rispettivamente del P1 e del P6 indicata in tabella può variare a condizione che la capienza complessiva dei due posteggi non superi 240 posti-auto, di cui almeno 54 realizzati nel P1 e almeno 100 realizzati nel P6. L'eventuale aumento delle capienze di questi posteggi rispetto a quanto indicato in tabella deve essere verificato dal profilo dell'impatto del traffico indotto sulla cantonale.

3. È inoltre ammesso il mantenimento dei seguenti posteggi:

Posteggio	Tipologia	Capienza
mapp. 177 - lungo Tresa	all'aperto	10 posti-auto
mapp. 160 - FLP	all'aperto	53 posti-auto di cui 33 posti-auto P+R

4. Per i posteggi coperti indicati al punto 2 valgono le seguenti disposizioni:
 - inserimento nel paesaggio ordinato e armonioso
 - integrazione nella morfologia del terreno
 - la sistemazione del terreno deve essere realizzata di regola con scarpate sistemate a verde; in caso di impossibilità tecnica, è ammessa la realizzazione di muri di altezza massima pari a 2.50 m. Per i fronti a valle si applicano le disposizioni dei cpvv. 5 e 6 del presente articolo.
5. Per il posteggio P1 Baragia valgono inoltre le seguenti disposizioni:
 - tipologia: interrato, con un piano fuori terra o come combinazione dei due
 - altezza max. 290 m.s.m. (escluso parapetti)
 - distanza da confine 3 m; sono ammesse costruzioni a confine se poste a quota inferiore delle costruzioni ai mappali confinanti

- accesso: da valle, all'incrocio fra via Alle Scuole e via Baraglia
 - fronte a valle: il fronte a valle può sporgere al massimo 6 m rispetto alla quota dell'accesso a valle
 - copertura: posteggio all'aperto oppure giardino pubblico; nel caso di formazione di un giardino pubblico, si applicano le disposizioni relative alla zona AP Giardino pubblico
6. Per il posteggio P6 Al Marcadello valgono inoltre le seguenti disposizioni:
- tipologia: interrato
 - altezza max. 296 m.s.m. (escluso parapetti)
 - distanza da confine 3 m; sono ammesse costruzioni a confine se poste a quota inferiore delle costruzioni ai mappali confinanti
 - accesso: inserito in modo ordinato rispetto al contesto, preferibilmente da valle in corrispondenza del Piazzale Stazione
 - copertura: secondo quanto previsto per l'AP1 parco
 - all'interno del P6 è ammesso l'inserimento dei posti protezione civile e dei magazzini comunali (CP4)
 - il progetto deve essere realizzato in modo unitario con il CP4 Protezione civile e magazzini comunali e con l'AP1 Parco al Marcadello

Art. 71 Trasporti pubblici

1. Sul piano sono indicati i seguenti trasporti pubblici:
 - trasporti su rotaia: area ferroviaria (*area tratteggiata bianco-nera*)
2. L'area ferroviaria è disciplinata dal diritto federale. Eventuali costruzioni senza rapporto con l'attività ferroviaria possono essere autorizzate se conformi al disciplinamento pianificatorio della zona di PR confinante e pertinente dal profilo urbanistico.

Art. 72 Attracchi natanti

1. Sul piano è indicata l'area indicativa del porto d'interesse locale.
2. La capacità approssimativa è di ca. 80 posti-barca.

Art. 73 Linee d'arretramento e di costruzione

1. Le linee d'arretramento (tratteggio rosso) indicate sul piano fissano il limite fino al quale è possibile costruire.
2. Le linee di costruzione (tratteggio blu) indicate sul piano fissano il limite lungo il quale è obbligatorio costruire; sono ammesse rientranze o limitate interruzioni, purché non venga compromessa l'immagine di continuità e di unitarietà spaziale.
3. La distanza minima verso l'area pubblica si applica a tutte le costruzioni principali, accessorie e sotterranee; esse non si applicano a opere di cinta o di sostegno, accessi, posteggi all'aperto e pergole.
4. Per eventuali deroghe fanno stato le disposizioni dell'Art. 12 cpv. 5. Le deroghe non possono essere concesse per le linee di costruzione.

Parte 2 Rete di smaltimento delle acque (PU 2)**Art. 74 Rete di smaltimento delle acque**

1. Il piano della rete di smaltimento delle acque specifica gli interventi inerenti alle canalizzazioni, alla depurazione delle acque luride ed all'evacuazione delle acque chiare.
2. Il piano ha carattere indicativo / orientativo.
3. Per la rete di smaltimento delle acque valgono le norme ed i regolamenti federali, cantonali e comunali di merito.

Parte 3 Rete di approvvigionamento idrico (PU 3)**Art. 75 Rete di approvvigionamento idrico**

1. Il piano della rete di approvvigionamento idrico specifica gli interventi inerenti all'acquedotto.
2. Il piano ha carattere indicativo.
3. Per la rete di approvvigionamento idrico valgono le norme ed i regolamenti federali, cantonali e comunali di merito.

CAPITOLO IV. NORME FINALI

Art. 76 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.
3. Nell'ambito della procedura d'autorizzazione di una nuova costruzione il Municipio può chiedere la verifica del tracciamento del fabbricato da parte del geometra revisore. I costi sono a carico dell'istante.
4. Nella relazione tecnica accompagnante i progetti devono essere illustrati i criteri materiali considerati per l'inserimento del progetto nel paesaggio ai sensi dell'Art. 7.

Art. 77 Deroghe

1. Oltre che nei casi previsti nelle norme precedenti, Il Municipio può concedere deroghe alle presenti disposizioni.
2. La concessione della deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
 - a) esistenza di una situazione eccezionale
 - b) rispetto delle finalità e dello spirito del piano regolatore
 - c) 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. 78 Entrata in vigore

1. Il presente regolamento edilizio, previa adozione da parte del Consiglio comunale e pubblicazione secondo le disposizioni della Lst, entra in vigore con la sua approvazione da parte del Consiglio di Stato.
2. Con la loro entrata in vigore è abrogata ogni altra norma contraria o incompatibile dei regolamenti comunali sin qui in vigore.

ALLEGATO

DEFINIZIONI

estratto dal *"Regolamento edilizio Progetto per la consultazione dei servizi dell'Amministrazione e della FSU"* (SST, dicembre 2012)

CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI

Definizioni

Art. 6

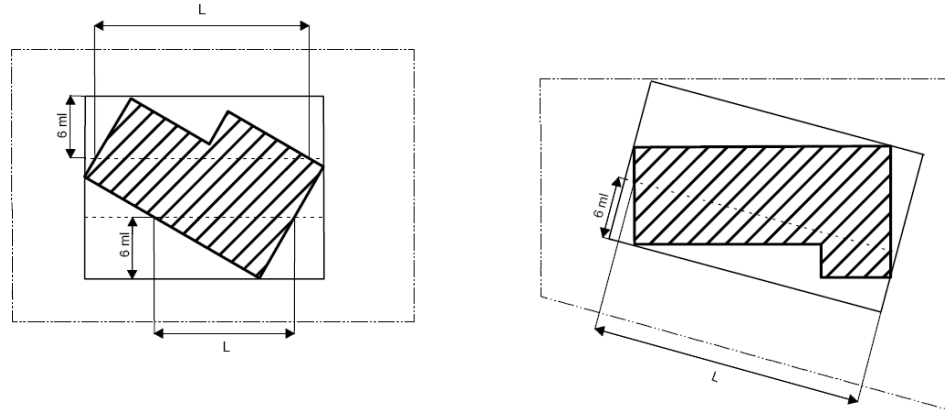
1. Costruzione (manufatto): edificio o impianto;
2. edificio: opere costruita di superficie o sotterranea, durevole o provvisoria, se utilizzata in un determinato luogo per un lasso di tempo non irrilevante o per periodi ricorrenti;
3. impianto: opera che serve ai trasporti, alle comunicazioni, ecc., come pure quella che modifica in modo considerevole la configurazione del terreno;
4. costruzioni sensibili: costruzioni destinate a un elevato numero di persone (es. scuole, ospedali, alberghi) o suscettibili di provocare gravi danni (es. costruzioni con sostanze pericolose, discariche, depuratori, centrali elettriche);
5. urbanizzazione: vedi art. 19 cpv. 1 LPT;
6. indice di sfruttamento (IS), indice di occupazione (IO): vedi art. 37 LE, 40 Regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE, RL 7.1.2.1.1);
7. superficie utile lorda (SUL), superficie edificabile o superficie edificabile del fondo (SEF), superficie edificata (SE): vedi art. 38 LE¹¹;
8. indice di edificabilità (IE): rapporto fra il volume della costruzione fuori terra e la superficie edificabile del fondo (SEF);
9. volume della costruzione fuori terra: volume della costruzione nelle sue dimensioni esterne sul terreno determinante, escluse le parti aperte (non completamente chiuse);
10. costruzione (operazione del costruire): esecuzione *ex novo* o sostituzione di un'opera demolita o distrutta;
11. trasformazione: cambiamento di destinazione oppure modifica sostanziale dell'aspetto esterno, segnatamente ad es. a seguito di ampliamento o di un altro importante intervento;
12. trasformazione parziale: modifica non rilevante della volumetria, dell'aspetto esterno o della destinazione, che non ingenera ripercussioni sostanzialmente nuove sull'uso ammissibile del suolo, sull'urbanizzazione o sull'ambiente;
13. restauro: operazione intesa ad assicurare la conservazione e la funzionalità di edifici e a ripristinare, per quanto possibile e opportuno, gli aspetti compromessi;
14. riattamento: risanamento di un edificio esistente, mediante interventi che travalicano i limiti dell'ordinaria manutenzione, ma che conservano la sostanza della costruzione, senza ampliamenti né cambiamenti di destinazione;
15. manutenzione ordinaria: interventi effettuati periodicamente al fine di mantenere in efficienza la costruzione;
16. ricostruzione: rifacimento di un edificio demolito o distrutto di recente¹², nel rispetto delle preesistenze per quanto attiene all'ubicazione, alle di-

¹¹ Il trasferimento di quantità edificatorie, alle condizioni espresse dall'art. 38a LE e dalla relativa giurisprudenza, deve essere riportato nel Registro comunale delle quantità edificatorie (art. 38b cpv. 2 lett. a LE). Analogamente deve essere riportata a Registro la superficie vincolata computabile come edificabile giusta l'art. 38 cpv. 2 § LE (art. 38b cpv. 2 lett. b LE).

¹² La ricostruzione di un edificio demolito o distrutto in passato (*non* di recente), equivale ad una nuova costruzione (cfr. art. 6 cifra 10).

mensioni, alla destinazione ed all'aspetto architettonico;

17. ampliamento: aumento della volumetria di un edificio esistente;
18. lunghezza della facciata: misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circoscrive l'edificio; tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i 6.00 ml dalla facciata considerata;



19. costruzioni accessorie: v. art. 10;
20. costruzioni sotterranee e interrato: v. art. 11;
21. corpi tecnici: elementi costruttivi, di dimensioni contenute, che sporgono oltre il tetto e servono alla funzionalità degli edifici che li supportano, in rapporto di subordinazione ai medesimi (per es. vani per scale d'accesso al tetto, uscite di sicurezza, torrioni degli ascensori e degli impianti di raffreddamento, collettori solari, comignoli, ecc.);
22. muro di cinta: manufatto che serve a chiudere un fondo verso l'esterno, allo scopo di proteggerlo da invasioni o immissioni;
23. muro di sostegno: muro che ha per funzione (anche) di sostenere il terreno; allo stesso sono assimilate le opere di sistemazione del terreno formate da vasche di cemento prefabbricate (cd. verduro), posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale;
24. muro di controriva: muro di sostegno che sorregge il taglio del terreno scavato; allo stesso sono assimilate le opere di sistemazione del terreno formate da vasche di cemento prefabbricate (cd. verduro), posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale;
25. terreno sistemato: livello del terreno aperto, al servizio di una costruzione in senso lato, come un giardino, un tappeto verde o un cortile, ottenuto mediante modifica del terreno naturale;
26. terreno naturale: terreno mai modificato, oppure modificato nel passato con un inserimento armonioso nella morfologia del terreno adiacente;
27. aperture a prospetto: quelle che, se rivolte verso il fondo vicino, consentono di guardare in esso, immettendovi lo sguardo sia sporgendo che non sporgendo il corpo dalle medesime;
28. aperture a semplice luce: quelle che servono ad assicurare unicamente il passaggio di luce ed aria, e non consentono di guardare sul fondo vicino senza far capo ad altri mezzi (scale, ecc.);
29. area verde: area (minima) da arredare a verde, utilizzando di principio vegetazione indigena, secondo le prescrizioni stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione; sono computabili unicamente superfici di carattere unitario, esclusi quindi scorpori di terreno;

- sono parimenti esclusi dal computo i tetti verdi e le coperture a verde di autorimesse e simili; nell'area verde è esclusa l'utilizzazione a scopo di posteggio, deposito o destinazioni simili; nelle zone per l'abitazione può essere utilizzata come area di svago;
30. abitazione (funzione abitativa): utilizzazione a scopo di residenza, primaria o secondaria;
 31. abitazione primaria¹³: superficie abitativa, idonea a tale scopo, utilizzata permanentemente da persone domiciliate nel Comune o residenti per ragioni di lavoro o di studio;
 32. abitazione secondaria: abitazione che non rientra nella definizione di cui alla precedente cifra 31)
 33. attività di produzione di beni: attività produttive del settore secondario dell'economia, con l'impiego di risorse di personale e infrastrutturali (artigianato e industria); attività di produzione intensiva di beni: si caratterizza per rilevanti immissioni, grandi volumi di costruzione, ampie superfici di produzione, deposito, posteggio, ecc.;
 34. attività di produzione di servizi: attività legate al settore terziario dell'economia, caratterizzate dalla fornitura di beni (commercio) o da prestazioni d'opera; produzione intensiva di servizi: attività del terziario che necessitano di grandi superfici e generano immissioni importanti, in particolare per il traffico indotto, quali centri commerciali, centri logistici, ecc. (grandi generatori di traffico¹⁴);
 35. compatibilità con l'ambiente abitativo: idoneità a coesistere con l'abitazione di attività diverse da essa, perché provocano al massimo immissioni occasionali, compatibili per intensità e durata con la funzione abitativa, e per il loro aspetto architettonico s'inseriscono in modo coerente e armonico nel contesto abitativo;
 36. immissioni¹⁵: ripercussioni ambientali materiali (inquinamento atmosferico, rumore, vibrazioni, odore, polvere, ecc.) o immateriali (ideali, quali quelle che scaturiscono da attività sconvenienti, perché atte a turbare la sensibilità morale degli abitanti del luogo, a suscitare sensazioni sgradevoli o ad impoverire la qualità di vita);
 37. aspetto architettonico: ciò che appare allo sguardo, sia relativamente ad una nuova costruzione sia al modo in cui più costruzioni sono in relazione fra loro;
 38. precario: forma di licenza in deroga, subordinata alla condizione che il proprietario si impegni, verificandosi determinati presupposti, segnatamente per motivi d'interesse pubblico e su richiesta del Municipio, a rimuovere l'opera a sue spese, rispettivamente a cessare un'attività, rinunciando al risarcimento degli investimenti effettuati¹⁶;
 39. posteggio privato: superficie di proprietà privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli non aperto al pubblico;

¹³ Vedi art. 52; cfr. anche l'Ordinanza sulle abitazioni secondarie del 22 agosto 2012, RU 2012 4583 ss.

¹⁴ Cfr. art. 72 ss. Lst.

¹⁵ Queste specificazioni sono di natura pianificatoria e vanno applicate indipendentemente dalle disposizioni di diritto federale sulla protezione dell'ambiente, valutando in modo astratto e secondo criteri oggettivi le ripercussioni solitamente derivanti da un certo tipo d'insediamenti nel contesto territoriale in cui sono inseriti.

¹⁶ Il *precario* non permette di rilasciare licenze in contrasto con il diritto nei casi in cui l'autorità non disponga di facoltà di deroga (come pure nei casi in cui non siano adempiute le premesse della deroga), ma consente soltanto di evitarne il diniego subordinandole a determinate condizioni (cfr. STA 52.2004.413 del 10.2.2005, consid. 3.6). Le concessioni a titolo precario sono riportate nel Registro comunale delle quantità edificatorie (art. 38b cpv. 2 lett. d LE).

40. posteggio privato ad uso pubblico: superficie di proprietà privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli aperto al pubblico;
41. posteggio pubblico: superficie di proprietà pubblica o privata, ma in possesso dell'ente pubblico, sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli aperto al pubblico.