

COMUNE



di

G

AMBAROGNO

sezione di Vira

piano particolareggiato del delta
regolamento edilizio

INDICE

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE	1	
Art. 1	Oggetto e campo d'applicazione	
Art. 2	Base legale	
Art. 3	Obiettivi	
Art. 4	Componenti	
Art. 5	Regolamento edilizio	
CAPITOLO II – NORME EDIFICATORIE GENERALI	2	
Art. 6	Definizioni	
Art. 7	Linee di arretramento e di allineamento	5
Art. 8	Residenza primaria	
CAPITOLO III – NORME PARTICOLARI	7	
SEZIONE 1 – PIANO DELLE ZONE		
Art. 9	Elementi del Piano delle zone	
Zona per l'abitazione		
Art. 10 a)	Zona del nucleo storico Grado di protezione I Area destinata alla residenza primaria	
Art. 11 b)	Zona di completazione del nucleo Area destinata alla residenza primaria	9
Art. 12 c)	Zona turistica residenziale	
Art. 13 d)	Zona residenziale intensiva speciale Area destinata alla residenza primaria	10
Art. 14 e)	Zona residenziale intensiva speciale	11
Art. 15 f)	Zona residenziale semi-intensiva Area destinata alla residenza primaria	
Art. 16 g)	Zona residenziale estensiva speciale	12
Art. 17 h)	Zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche	
Art. 18	Zona degli spazi liberi Zona esclusiva non edificabile	13
Zona per il tempo libero		
Art. 19 a)	Ristorante con alloggio e campeggio	
Art. 20 b)	Lido comunale	14
Art. 21 c)	Belvedere e centro tennis	
Art. 22 d)	Area di svago al Pozzasc	
Art. 23	Zona per scopi pubblici	15
Zona di pericolo		
Art. 24 a)	Zona esposta a pericolo d'esondazione	16
Art. 25 b)	Zona di pericolo indicativa, scivolamento di versante	17
Art. 26	Zona agricola estensiva	

Zona di protezione

Art. 27 a)	Zona di protezione della natura locale	
Art. 28 b)	Zona di protezione del paesaggio	18
Art. 29 c)	Zona riservata ai corsi d'acqua e alle acque stagnanti	
Art. 30 d)	Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici	19
Art. 31 e)	Punti di vista panoramici	
Art. 32 f)	Zona di protezione del pozzo di captazione	20
Art. 33 g)	Elementi emergenti	
Art. 34	Zona forestale	

Beni culturali

Art. 35 a)	Beni culturali protetti	21
------------	-------------------------	----

SEZIONE 2 – PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI PRIVATI

Piano dell'urbanizzazione

Art. 36 a)	Elementi	
Art. 37 b)	Strade	22
Art. 38 c)	Percorsi pedonali, sentieri escursionistici e percorsi ciclabili	
Art. 39 d)	Posteggi pubblici	
Art. 40 e)	Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi	
Art. 41 f)	Area ferroviaria	23
Art. 42	Autorimesse e posteggi	
Art. 43	Accessi	

CAPITOLO IV – NORME FINALI

24

Art. 44	Deroghe	
Art. 45	Entrata in vigore	

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

Oggetto e campo d'applicazione

Art. 1 Il Piano particolareggiato di Vira (in seguito PP2) disciplina l'uso ammissibile del suolo definito dal Piano delle zone del Piano regolatore di Gambarogno, sezione Vira, del 21 luglio 2011.

Base legale

Art. 2 Il PP2 si fonda sull'art. 43 1b delle Norme di attuazione del Piano regolatore di Gambarogno del 21 luglio 2011, 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.

Obiettivi

Art. 3 In base all'art. 43 1b delle Norme di attuazione del Piano regolatore di Gambarogno, il PP2 deve raggiungere i seguenti scopi:

- definire le misure d'intervento necessarie a rafforzare il ruolo di Vira quale centro dei servizi del Gambarogno;
- definire gli interventi di valorizzazione urbanistica degli insediamenti, del nucleo in particolare e degli insediamenti adiacenti in generale;
- valorizzare la funzione pubblica delle fasce di contatto con il lago e del comparto del delta fino alla zona del Pozzon;
- valorizzare gli spazi pubblici di connessione.

Componenti

Art. 4 ¹ Il PP2 si compone dei seguenti documenti vincolanti:

- a) Piano delle zone 1:1000;
- b) Piano dell'urbanizzazione 1:1000;
- c) Programma d'urbanizzazione;
- d) Regolamento edilizio.

² Il PP2 è accompagnato dal rapporto di pianificazione di carattere indicativo.

Regolamento edilizio

Art. 5 Il presente Regolamento edilizio esprime le norme di diritto comunale in materia edilizia e in applicazione degli atti normativi citati all'art. 4.

CAPITOLO II – NORME EDIFICATORIE GENERALI

Definizioni

Art. 6

1. Modifica del terreno naturale e modo di misurare le altezze

- a) Le altezze delle costruzioni sono misurate conformemente ai disposti degli art. 40 e 41 Legge edilizia cantonale.
- b) Nelle zone pianeggianti è vietata la modifica del terreno naturale. Deroghe sono ammesse in via eccezionale per raccordare la quota del terreno alla stessa quota della strada antistante.
- c) La sistemazione del terreno deve essere di regola eseguita senz'alterarne in modo sostanziale l'andamento naturale, di regola i muri di terrazzamento e terrapieni non devono superare l'altezza di m 2.50. I muri di controriva laterali alla costruzione a confine possono avere un'altezza massima di m 2.50. I muri di controriva a monte della costruzione possono essere realizzati a gradoni con altezza massima di m 1.50 per una profondità minima di m 1.50. Qualora la profondità minima è inferiore a m 1.50, l'altezza è calcolata sommando le diverse altezze.
- d) La domanda di costruzione deve essere accompagnata dalle necessarie sezioni quotate rispetto ad un punto trigonometrico fornito dal geometra.
In caso di costruzioni articolate in diversi corpi o su fondi la cui morfologia è particolarmente eterogenea, il Municipio può richiedere la presentazione delle sezioni ufficiali del geometra.

2. Distanze

- a) Valgono le seguenti distanze:
 - Verso fondi privati:
 - la distanza minima verso fondi privati è definita nell'ambito di ogni singola zona di utilizzazione;
 - previo accordo scritto tra i proprietari, il Municipio concede la deroga alla distanza minima verso il fondo privato, alla condizione che il confinante che edifica successivamente assuma la maggior distanza al fine di garantire la distanza minima tra gli edifici prescritta dal cpv. b del presente articolo; l'accordo deve essere iscritto nel Registro degli indici.
- b) Distanze tra edifici:
 - la distanza minima tra edifici deve essere uguale al doppio della distanza minima verso i confini stabilita per ogni singola zona di utilizzazione.
- c) Verso edifici preesistenti:
 - la distanza minima verso un edificio sorto prima del 12 luglio 1985 deve essere di almeno m 6.00 ritenuto che la nuova
- d) Supplemento alla distanza per maggior lunghezza di facciata:
 - per il calcolo della distanza da confine si considera quale lunghezza della facciata la misura del lato (parallelo al confine) del rettangolo che circoscrive l'edificio. Tale misura non è applicata per le parti arretrate di m 6.00 (vedi schizzo illustrativo);

- qualora la lunghezza della facciata supera i valori sottoelencati le rispettive distanze da confine devono essere aumentate di 1/3 della maggior lunghezza sino a raggiungere un massimo così stabilito:

Zona	Lunghezza	Distanza
Zona residenziale estensiva	oltre m. 20.00	m. 10.00
Zona residenziale semintensiva	oltre m. 22.00	m. 10.00
Zona residenziale turistica	oltre m. 22.00	m. 10.00

- il supplemento alla distanza dai confini non si applica verso le strade pedonali e veicolari, la ferrovia e la riva demaniale del lago.

e) Verso il bosco:

- la distanza minima verso il limite del bosco accertato è stabilita in m 10.00;
- deroghe fino a m 6.00 sono concesse qualora il fondo non possa essere altrimenti edificato e riservato il preavviso del Dipartimento del territorio.

3. Superficie permeabile

La superficie permeabile corrisponde a quella parte di fondo dove deve essere garantita l'infiltrazione dell'acqua piovana. La percentuale minima della superficie permeabile è stabilita nelle Norme di zona.

4. Formazione di aree di svago

- a) Per gli insediamenti con 4 appartamenti o più deve essere realizzata un'area unitaria ad uso condominiale pari ad almeno il 15% della superficie edificabile; essa deve essere possibilmente pianeggiante e attrezzata per il gioco dei bambini o per lo svago.
- b) L'area di svago non potrà essere frazionata e assegnata ad uso riservato.

5. Costruzioni accessorie

a) Definizione

Le costruzioni accessorie sono le piccole costruzioni complementari e di servizio alla costruzione principale che non sono adibite all'abitazione e al lavoro. Le costruzioni accessorie devono essere limitate alle reali necessità dell'edificio principale e non possono superare le seguenti altezze:

- m 2.50 alla gronda;
- m 3.20 al colmo.

b) Distanze

Le costruzioni accessorie devono mantenere le seguenti distanze verso il fondo confinante:

- a m 1.50 se l'edificio è provvisto di aperture.

c) Deroghe

I posteggi su terrapieno o su soletta, sormontati da coperture aperte lateralmente, realizzati su fondi particolarmente pendenti a valle di una strada possono sorgere a confine anche se l'altezza complessiva del manufatto supera quanto ammesso per le costruzioni accessorie, riservata l'altezza massima di m 2.50 misurata dalla quota stradale.

6. Corpi tecnici e impianti tecnici

I corpi tecnici (scale, locali tecnici di ascensori, impianti di ventilazione e climatizzazione, ecc.) non sono considerati nell'altezza dell'edificio, purché rimangano contenuti entro i limiti usuali.

7. Manutenzione dei fondi

- a) I terreni devono essere mantenuti in modo decoroso e ripuliti regolarmente e secondo la necessità.
- b) Se i proprietari non vi provvedono direttamente, il Municipio, previa diffida, ne ordina l'esecuzione sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese degli obbligati.

8. Frazionamento dei fondi e trasferimento di indici

- a) I fondi non possono essere frazionati in modo da eludere le disposizioni delle presenti Norme, in particolare per quanto riguarda il calcolo degli indici di sfruttamento e di occupazione.
- b) Il travaso degli indici è ammesso solo tra fondi confinanti o tra fondi separati da una strada pedonale o veicolare, limitatamente al caso in cui tra i due fondi esiste un legame funzionale tra edificio principale e strutture accessorie.
- c) Il progetto di mutazione, che va sottoposto al Municipio per un preavviso, deve essere accompagnato dal calcolo degli indici e da eventuali proposte di traslazione di indici tra i mappali oggetto della mutazione.
- d) I travasi di indici vanno iscritti nel Registro degli indici.

9. Opere di cinta

- a) I muri di sostegno edificati a confine con le proprietà private e con le strade veicolari e pedonali sono equiparati ad opere di cinta.
- b) L'altezza massima delle opere di cinta è di m 2.50 riservate le disposizioni concernenti la sicurezza stradale.
- c) I muri di cinta a valle delle strade e dei percorsi pedonali non possono oltrepassare l'altezza massima di m 1.00. I muri di cinta a monte dei sentieri possono avere un'altezza massima di m 1.50 e possono essere sormontati da cancellate trasparenti fino ad un'altezza complessiva dell'opera di cinta di m 2.50.
- d) Se i due fondi non sono sullo stesso piano, l'altezza è misurata dal piano più basso.
- e) Al fine di salvaguardare la vista sul lago, lungo la strada litoranea o a valle del percorso pedonale panoramico d'interesse paesaggistico, l'altezza massima dei muri di cinta è stabilita in m 1.00; il muro può essere sormontato da cancellate o altre strutture trasparenti (che garantiscono la vista) per un'altezza complessiva della cinta di m 1.40.
- f) Il Municipio può imporre una determinata altezza all'interno del nucleo storico per muri di particolare valore urbanistico, dove vincolante è la relazione con le strutture murarie esistenti.

10. Molestia

- a) Si distinguono attività/contenuti non molesti, poco molesti e molesti:
- per attività/contenuti "non molesti" si intendono quelli che non provocano ripercussioni diverse da quelle che derivano dalla funzione abitativa.
 - Per attività/contenuti "poco molesti" si intendono quelli funzionanti prevalentemente durante le ore diurne e che provocano ripercussioni con frequenza discontinua e limitata nel tempo.
 - Attività/contenuti che generano ripercussioni più marcate sono considerati "molesti".
- b) Aziende o attività esistenti incompatibili con il grado di sensibilità fissato per ogni singola zona devono essere risanate ai sensi dell'art. 4 dell'Ordinanza federale sui rumori (OIF).
- c) Il Piano delle zone riporta il limite sino a dove le zone edificabili sono esposte a immissioni foniche eccessive provenienti dalla strada cantonale.
Le costruzioni all'interno del citato limite devono adottare le necessarie misure di protezione dal rumore al fine di rispettare i valori di immissione del GdS della rispettiva zona di utilizzazione. La domanda di costruzione deve essere completata dalla perizia fonica e dalle misure costruttive necessarie alla protezione.

Linee di arretramento e di allineamento

Art. 7 ¹ Le linee di arretramento indicate sul Piano del traffico fissano il limite fino al quale è possibile costruire.

² Le linee di costruzione indicate nel Piano del traffico stabiliscono l'obbligo di allineamento degli edifici lungo le stesse.

³ In mancanza delle linee di arretramento e di allineamento lungo le strade valgono le seguenti distanze:

- verso le strade cantonali: m 5.00;
- verso le strade comunali: m 3.00;
- verso le strade pedonali e ciclabili: m 3.00;
- verso i sentieri: m 3.00.

⁴ In casi eccezionali il Municipio può concedere deroghe all'obbligo di arretramento e di allineamento, in particolare:

- per costruzioni di piccola entità quali posteggi, pergolati, cinte e siepi, costruzioni interrato;
- per le costruzioni principali quando è dimostrato che il fondo non può essere razionalmente edificato altrimenti.

Residenza primaria

Art. 8 ¹ Il Piano delle zone edificabili definisce i comparti destinati alla residenza primaria.

² Un appartamento è considerato primario quando è atto a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune o vi risiede per lunghi periodi per motivi di studio o di lavoro.

³ Nei comparti destinati alla residenza primaria è ammessa la realizzazione di appartamenti destinati alla residenza secondaria nel rispetto delle seguenti condizioni:

- che sul fondo vi sia già un appartamento primario;
- che il massimo di SUL destinata a residenza secondaria non sia superiore al 30% della SUL massima ammessa per ogni fondo.

⁴ L'obbligo di realizzare residenza primaria si estende a tutte le nuove costruzioni, ai lavori di trasformazione e di riattazione e ampliamenti sostanziali che comportano la realizzazione di nuove unità alloggio.

⁵ Il Municipio può accordare delle deroghe nei seguenti casi:

- quando il proprietario ha acquisito l'abitazione in via ereditaria o per donazione in via ascendente o discendente;
- quando la natura dell'abitazione è palesemente inadatta all'uso quale residenza primaria, in particolare per quanto riguarda la limitatezza della superficie utile lorda e le condizioni igieniche-sanitarie.

⁶ Gli appartamenti secondari potranno mantenere il regime d'uso esistente.

⁷ L'appartamento utilizzato quale residenza primaria per almeno 3 anni dal proprietario può essere utilizzato successivamente quale residenza secondaria unicamente dallo stesso proprietario e dai suoi famigliari in via diretta.

⁸ Il Municipio elabora e aggiorna il catasto degli alloggi. La scheda dovrà contemplare tutti i dati necessari per il controllo del tipo d'uso dell'appartamento.

CAPITOLO III – NORME PARTICOLARI

SEZIONE 1 – PIANO DELLE ZONE

Elementi del Piano delle zone

Art. 9 ¹ Il Piano delle zone suddivide il comparto del PP2 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.

³ Il Piano delle zone riprende, a titolo orientativo, i comprensori disciplinati da altri strumenti adottati sulla base della legislazione federale e cantonale.

Zona per l'abitazione a) Zona del nucleo Grado di protezione I Area destinata alla residenza primaria

Art. 10 ¹ Il nucleo storico comprende la struttura urbanistica e gli insediamenti originari di particolare pregio rappresentativi della memoria storica collettiva da preservare e valorizzare nello spirito originario. In questi comparti sono ammessi solo interventi di restauro di tipo conservativo degli edifici privati, dei relativi spazi complementari (cortili privati, strutture murarie, orti, piantumazioni, illuminazioni e componenti d'arredo) e di valorizzazione degli spazi pubblici.

² Al fine di valorizzare la funzione aggregativa del nucleo storico sono ammesse l'abitazione, le attività commerciali e artigianali e le strutture ricettive ai sensi della Legge sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione del 01 giugno 2010 poco o non moleste.

I. Interventi ammessi

Sono ammessi interventi di riattazione e di ordinaria manutenzione degli edifici esistenti; le aggiunte posticce alla tipologia originaria devono essere eliminate. La trasformazione è ammessa solo per quegli edifici originari per cui il cambiamento di destinazione d'uso non comporta ampliamenti e modifiche architettoniche. In caso contrario questi edifici devono essere adeguatamente mantenuti come accessori complementari alla residenza.

Gli edifici accessori estranei alla struttura tipologica originaria devono essere eliminati in occasione di interventi di risanamento o manutenzione sugli edifici principali.

Gli edifici esistenti sui mappali no. 291 e 230 possono essere demoliti e ricostruiti nel rispetto delle linee di arretramento stabilite dal Piano delle zone 1:1000 e dell'altezza massima di m 7.50.

³ Prescrizioni di tipo architettonico:

- a) le aperture nella loro dimensione, disposizione e struttura devono rispettare quelle degli edifici tradizionali;
- b) i serramenti devono essere realizzati in legno o metallo, nel rispetto dei colori e delle tipologie tradizionali del nucleo;

- c) i balconi devono essere realizzati con sporgenze, forme e materiali tradizionali. Sono vietati in particolare in balconi in cemento sporgenti dalle facciate;
- d) le facciate devono coerentemente corrispondere nei materiali e nella loro lavorazione e tinteggiatura agli edifici tradizionali esistenti. Gli elementi decorativi devono essere conservati;
- e) gli elementi architettonici, quali portali, strutture murarie, affreschi, corti e pavimentazioni tradizionali devono essere mantenuti nel rispetto della loro tipologia evitando modifiche e nuovi inserimenti di elementi estranei al contesto;
- f) i pannelli solari e gli impianti fotovoltaici non devono compromettere la leggibilità tipologica del tetto e in particolare devono essere inseriti nel profilo della copertura del tetto o poggiare direttamente su di essa. Devono inoltre rispettare i seguenti criteri:
 - le tubazioni e gli altri raccordi non devono essere visibili;
 - i pannelli nel loro insieme devono formare una superficie regolare, generalmente rettangolare;
 - i pannelli non devono alterare le proporzioni del tetto e pertanto devono avere nel loro insieme una dimensione adeguata rispetto alla superficie complessiva del tetto.Le antenne televisive, come pure le paraboliche, sono ammesse sin tanto non sia possibile l'allacciamento ad un servizio alternativo di diffusione del segnale. In ogni caso devono integrarsi nel volume dell'edificio e nella sua struttura architettonica. Devono essere esteticamente inserite in modo valido nel contesto ambientale, paesaggistico e urbanistico esistente.
Le antenne private per radioamatori non sono ammesse;
- g) l'orientamento del colmo e le pendenze delle falde del tetto devono essere mantenute; i dettagli di gronda devono rispettare le modalità costruttive dei tetti tradizionali. Per il materiale di copertura, fatta eccezione per il nucleo di Indemini, sono ammesse le piode e le tegole tradizionali rosse o brune. A Indemini i materiali di copertura ammessi sono le piode e le tegole grigie;
- h) le opere da fabbro, come ringhiere, recinzioni e cancelli devono corrispondere ai disegni tradizionali e di colore nero-antracite o marrone brunito;
- i) i muri a secco che delimitano le proprietà e di sistemazione del terreno devono essere conservati;
- l) nuovi muri dovranno essere costruiti in pietra naturale; le eventuali copertine dovranno essere in pietra. Sono vietati altri sistemi costruttivi.

⁴ **Gli spazi pubblici** (viottoli, piazzette, ecc.) devono essere sistemati in coerenza con il linguaggio originale, sia per quanto riguarda l'uso dei materiali sia per quanto riguarda la tipologia degli arredi.

⁵ Non è ammessa la formazione di autorimesse, posteggi e piazze di giro.

⁶ **Le distanze verso fondi confinanti:**

Le ricostruzioni ai sensi del cpv. 2 I. Interventi ammessi possono avvenire nell'ingombro planimetrico preesistente.

In caso di ampliamento devono essere rispettate le seguenti distanze:

- verso un fondo aperto:
 - . a confine, se la nuova costruzione non ha aperture a prospetto;
 - . a m 1.50, se la nuova costruzione ha delle aperture a prospetto.
- verso un fondo edificato:
 - . a m 4.00 verso edifici con aperture;
 - . a m 3.00 verso edifici senza aperture.
- verso un edificio senza aperture posto a confine:
 - . è ammessa la contiguità.

⁷ Grado di sensibilità al rumore: II.

**b) Zona di
completazione
del nucleo
Area destinata alla
residenza primaria**

Art. 11 ¹ La Zona di completazione del nucleo comprende gli insediamenti periferici al nucleo dove la struttura urbanistica, risultando essere meno compatta e permeabile, garantisce prospettive sull'impianto originario ed è fondamentale per la lettura paesistica del nucleo stesso. Tutti gli interventi dovranno considerare forme e strutture che permettano una ricucitura linguistica e urbanistica con l'impianto originario storico-ambientale.

In questa zona è ammessa l'abitazione, le attività commerciali e artigianali poco o non moleste.

² L'edificazione è soggetta a Piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e seguenti Lst. nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) rispetto delle linee di costruzione e di allineamento stabilite dal Piano delle zone 1:1000 e delle prescrizioni urbanistiche e architettoniche dell'art. 7 del presente Regolamento;
- b) distanze: a confine senza aperture;
a m 1.50 con aperture.
- c) i posteggi devono essere interrati.

³ Grado di sensibilità al rumore: II.

**c) Zona turistica
residenziale**

Art. 12 ¹ La Zona turistico-residenziale è destinata alla realizzazione di abitazioni individuali raggruppate, come pure abitazioni collettive, ai servizi d'interesse del quartiere e strutture alberghiere o altre attività non moleste o poco moleste.

² Valgono le seguenti norme particolari:

1. Parametri edificatori:
 - a) rispetto delle linee di arretramento stabilite dal Piano delle zone 1:1000;
 - b) altezza massima della costruzione alla gronda: m 12.00 misurati dalla quota della strada cantonale (marciapiede);
 - c) altezza massima della costruzione al colmo: m 14.00 misurati dalla quota della strada cantonale (marciapiede);

- d) indice di sfruttamento massimo 0.8; per la realizzazione di strutture alberghiere è concesso un supplemento di 0.2;
- e) indice di occupazione massimo: 40%;
- f) superficie permeabile minima: 30%;
- g) distanza minima verso i confini: m 4.00.

³ Gli edifici da conservare nella loro tipologia e segnati sul Piano delle zone 1:1000 devono essere conservati nella loro struttura architettonica esistente. Sono ammessi unicamente lavori di ordinaria manutenzione.

⁴ Grado di sensibilità al rumore: II.

**d) Zona residenziale
intensiva speciale
Area destinata alla
residenza primaria**

Art. 13 ¹ La Zona residenziale intensiva speciale lungo la strada cantonale è destinata alla realizzazione di abitazioni primarie collettive, commerci e alle attività di servizio di interesse generale non moleste o poco moleste.

² Parametri urbanistici

Devono essere rispettate le linee di arretramento e di allineamento fissate dal Piano delle zone e dell'urbanizzazione.

³ Valgono le seguenti norme particolari:

1. Parametri edificatori:

- a) altezza massima delle costruzioni alla gronda: m 15.00 misurata dalla quota stradale;
- b) altezza massima delle costruzioni al colmo: m 17.00 misurata dalla quota stradale;
- c) altezza minima delle costruzioni alla gronda: m 12.00 misurata dalla quota stradale, in tal caso l'altezza al colmo non deve superare i m. 15.00;
- d) indice di sfruttamento massimo: 1.4;
- e) rispetto delle linee di costruzione e arretramento stabilito dal Piano delle zone e dal Piano dell'urbanizzazione 1:1000;
- f) distanze verso i confini: privati sono:
 - a confine se la nuova costruzione non ha aperture a prospetto;
 - a m 5.00 se la nuova costruzione non ha aperture a prospetto;
 - contiguo verso edifici senza aperture.

2. In corrispondenza dei mappali no 252, 253 e 282 valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- a) l'edificazione deve costituire un insieme ordinato e armonioso di qualità architettonica riconosciuta, composta da volumi compatti di dimensioni e altezze differenziate e caratterizzata per la formazione di slarghi e piazzette arredate con alberature lungo il marciapiede.

Diversamente da quanto stabilito dal cpv. 3.1, l'altezza massima della costruzione è stabilita in m 214.00 s.l.m. ritenuta l'altezza minima di m 211.00 s.l.m.

- b) L'edificazione è ammessa nel rispetto delle linee di arretramento stabilito dal Piano delle zone e dal Piano dell'urbanizzazione 1:1000 e deve comprendere un posteggio d'uso pubblico di circa 60 stalli.
- c) Tetto piano obbligatorio; sono vietate le sporgenze di gronda. Le facciate, nell'uso dei materiali e nella tipologia di lavorazione, devono far riferimento alle case tipiche del nucleo storico. In particolare modo le aperture devono essere di forma tradizionale con prevalenza dell'altezza sulla larghezza e il pieno deve prevalere sul vuoto; è vietata la posa di persiane. Sono vietate le terrazze sporgenti dalla facciata.

⁴ Grado di sensibilità al rumore: II.

e) Zona residenziale intensiva speciale

Art. 14 ¹ La Zona residenziale intensiva speciale lungo la strada cantonale è destinata alla realizzazione di abitazioni collettive, commerci e alle attività di servizio di interesse generale non moleste o poco moleste.

² Parametri urbanistici

Devono essere rispettate le linee di arretramento e di allineamento fissate dal Piano delle zone e dell'urbanizzazione.

³ Valgono le seguenti norme particolari:

- 1. Parametri edificatori:
 - a) altezza massima delle costruzioni alla gronda: m 15.00 misurata dalla quota stradale;
 - b) altezza massima delle costruzioni al colmo: m 17.00 misurata dalla quota stradale;
 - c) altezza minima delle costruzioni alla gronda: m 12.00 misurata dalla quota stradale, in tal caso l'altezza al colmo non deve superare i m. 15.00;
 - d) indice di sfruttamento massimo: 1.4;
 - e) rispetto delle linee di costruzione e arretramento stabilito dal Piano delle zone e dal Piano dell'urbanizzazione 1:1000;
 - f) distanze verso i confini: privati sono:
 - a confine se la nuova costruzione non ha aperture a prospetto;
 - a m 5.00 se la nuova costruzione non ha aperture a prospetto;
 - contiguo verso edifici senza aperture.

⁴ Grado di sensibilità al rumore: II.

f) Zona residenziale semi-intensiva **Area destinata alla residenza primaria**

Art. 15 ¹ La Zona residenziale semi-intensiva è destinata alla realizzazione di abitazioni primarie individuali o individuali raggruppate, come pure abitazioni primarie collettive e ai servizi d'interesse del quartiere o altre attività non moleste o poco moleste.

² Valgono le seguenti norme particolari:

1. Parametri edificatori:
 - a) altezza massima della costruzione alla gronda: m 8.50;
 - b) altezza massima della costruzione al colmo: m 10.50;
 - c) indice di sfruttamento massimo: 0.5;
 - d) indice di occupazione massimo: 40%;
 - e) superficie permeabile minima: 40%;
 - f) distanza minima verso i confini: m 3.00.

³ Grado di sensibilità al rumore: II.

g) Zona residenziale estensiva speciale

Art. 16 ¹ La Zona residenziale estensiva speciale è destinata alla realizzazione di abitazioni individuali, individuali raggruppate, come pure strutture alberghiere non moleste.

² Valgono le seguenti norme particolari:

1. Parametri edificatori:
 - a) altezza massima della costruzione alla gronda: m 7.00;
 - b) altezza massima della costruzione al colmo: m 9.00;
 - c) indice di sfruttamento massimo: 0.3;
 - d) indice di occupazione massimo: 25%;
 - e) superficie permeabile minima: 40%;
 - f) distanza minima verso i confini: m 5.00;
 - g) quota minima del piano di calpestio dei locali abitabili: m. 198.00 s.m.l.

³ Grado di sensibilità al rumore: II.

h) Zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche

Art. 17 ¹ La Zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche corrisponde alla Zona degli orti e frutteti lungo la sponda destra del riale della Vadina ed è destinata alla realizzazione di case monofamiliari nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche del luogo.

² Parametri paesaggistici:

In generale è vietata l'eliminazione degli elementi naturali o storico-culturali (siepi naturali, corsi d'acqua, muri a secco, ecc.), come pure le modifiche sostanziali della conformazione naturale del terreno e la soppressione della copertura vegetale ed arborea. Deroghe sono ammesse quando l'edificazione non può essere eseguita diversamente; in questo caso andranno adottate misure compensative e di ripristino degli elementi eliminati.

In tal senso la domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un progetto paesaggistico per le sistemazioni esterne con particolare attenzione a:

- a) gestione del verde;
- b) sistemazioni naturalistiche verso i riali;
- c) gestione delle pavimentazioni, recinzioni e muri di sostegno;
- d) arredi esterni, pavimentazioni, ecc.

³ Valgono le seguenti norme particolari:

1. Parametri edificatori:
 - a) altezza massima della costruzione alla gronda: m 7.00;
 - b) altezza massima della costruzione al colmo: m 9.00;
 - c) indice di sfruttamento massimo: 0.3;

 - d) indice di occupazione massimo: 25%;
 - e) superficie permeabile: 70%, di cui almeno il 40% a prato e giardini;
 - f) distanza minima verso i confini: m 3.00.

⁴ Qualora la pendenza del terreno fosse superiore al 40% è ammesso un supplemento alle altezze di m 1.50, alla condizione che l'edificio mantenga una distanza minima dal confine di m 4.00.

La pendenza superiore al 40% deve essere comprovata con la presentazione delle sezioni ufficiali tracciate sulle facciate laterali della costruzione.

⁵ Grado di sensibilità al rumore: II.

Zona degli spazi liberi

Zona esclusiva non edificabile

Art. 18 ¹ La Zona degli spazi liberi ha lo scopo di preservare delle aree libere da costruzioni e di valorizzarne la loro funzione paesaggistica e naturalistica complementare agli insediamenti.

² La Zona degli spazi liberi privati a lago ha lo scopo di garantire uno stacco paesaggistico e urbanistico tra la strada cantonale e il lago. In questa zona non sono ammesse costruzioni principali e accessorie. Sono ammessi arredi di giardino; le pavimentazioni in pietra dovranno essere limitate. Eventuali piantumazioni dovranno essere eseguite con essenze tipiche dell'ambiente lacustre.

³ La Zona degli spazi liberi, spiagge naturali e svago a lago è destinata allo svago al lago e deve essere di accesso e uso pubblico. In questa zona non sono ammesse nuove costruzioni.

Zona per il tempo libero

a) Ristorante con alloggio e campeggio

Art. 19 ¹ Al fine di promuovere l'offerta turistica ricettiva e di garantire uno stationamento organizzato dei campeggiatori in corrispondenza dei mappali no. 358, 359 e 361 è istituita una Zona per il tempo libero ai sensi degli art. 20 Lst e 27 RLst.

² In questa zona sono ammesse attività della ristorazione, di alloggio e campeggio.

La realizzazione del campeggio soggiace all'allestimento del Piano globale della sistemazione del campeggio ai sensi dell'art. 7 della Legge sui campeggi del 26 gennaio 2004 e del relativo Regolamento di applicazione del 27 aprile 2004.

³ Sul mappale no. 358, all'interno delle linee di arretramento, stabilite dal Piano delle zone e dell'urbanizzazione 1:1000, è ammessa la costruzione del ristorante, dell'alloggio e delle strutture di servizio al campeggio e al lido pubblico nel rispetto delle seguenti norme particolari:

1. Parametri edificatori
 - a) altezza massima alla gronda: m 205.00 s.l.m.;
 - b) altezza massima al colmo: m 207.00 s.l.m.;
 - c) indice di occupazione massimo 40%;
 - d) indice di sfruttamento massimo: 0.6.

⁴ Grado di sensibilità al rumore II.

b) Lido comunale

Art. 20 La Zona del lido (mappali no. 356 e 360 parziale) è destinata allo svago al lago. In questa zona sono ammesse opere di pavimentazione e piccoli arredi e giochi.

c) Belvedere e centro tennis

Art. 21 ¹ La Zona destinata a campi da tennis e al ristorante (mappale no. 253) corrisponde ad un comparto periferico al nucleo dove la struttura urbanistica, risultando essere meno compatta e permeabile, garantisce prospettive sull'impianto originario ed è fondamentale per la lettura paesistica del nucleo stesso.

² Valgono le seguenti norme particolari:

1. Parametri edificatori:
 - a) l'edificazione deve essere eseguita all'interno delle linee di arretramento stabilite dal Piano delle zone;
 - b) deve essere garantito un collegamento di interesse pubblico tra la quota del livello superiore e la passeggiata a lago, a servizio anche dei motulesi;
 - c) altezza massima: m 209 s.l.m., deroghe sono ammesse per il corpo tecnico necessario per la formazione del collegamento pedonale verticale e per la formazione del parapetto.

2. L'edificazione è vincolata alla presentazione di un progetto preliminare.

³ Grado di sensibilità al rumore: II.

d) Area di svago al Pozzasc

Art. 22 Nell'area di svago (mappali no. 524 e 1395 parziale) sono ammessi semplici arredi e piazze di sosta.

Zona per scopi pubblici

Art. 23 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 di diritto privato che adempiono compiti pubblici.

² Le costruzioni esistenti non conformi alla zona possono essere mantenute fintanto che esse o il fondo non siano necessari ai compiti d'interesse pubblico.

³ Il Piano delle zone delimita le seguenti Zone d'interesse pubblico:

1. Centro scolastico, scuole elementari e medie e strutture complementari: mappali no. 311 e 312.
Parametri edificatori:
 - è ammessa l'ordinaria manutenzione.
2. Chiesa: mappale no. 304.
Parametri edificatori
 - vale quanto stabilito dall'art. 35 del presente Regolamento.
3. Oratorio e casa parrocchiale: mappali no. 305, 415 e 301B.
Parametri edificatori:
 - Casa parrocchiale: residenza, mappale no. 415A vale quanto stabilito dall'art. 10 del presente Regolamento;
 - Oratorio: spazi aggregativi e appartamenti primari mappali no. 415B, 305 e 301:
 - . rispetto delle linee di arretramento stabilite dal Piano delle zone;
 - . altezza massima alla gronda m 11.00 misurati dalla quota del terreno naturale fronte nord (giardino facciata ovest della casa parrocchiale);
 - . valgono le condizioni tipologiche stabilite dall'art. 10 del presente Regolamento.
4. Chiesa patriziale: mappale no. 273.
Parametri edificatori:
 - vale quanto stabilito dall'art. 35 del presente Regolamento.
5. Scuola dell'infanzia: mappale no. 257, Scuola dell'infanzia e spazi complementari.
Parametri edificatori:
 - vale quanto stabilito dall'art. 10 del presente Regolamento.
6. Ex Casa comunale: mappale no. 253, sala pubblica e spazi commerciali.
Parametri edificatori:
 - vale quanto stabilito dall'art. 10 del presente Regolamento.
7. Belvedere, giardino pubblico: mappali no. 372 e 321 parziale, giardino arredato per la sosta.
8. Cimitero: mappale no. 314.
9. Porto delle barche: 45 posti, mappale no. 319.
Parametri edificatori:
 - vale quanto stabilito dall'art. 35 del presente Regolamento.
10. Zona edificabile di interesse comunale (ZEIC): mappali no. 213 e 214 appartamenti primari e posteggio coperto di interesse pubblico per un numero di ca 30 stalli.
Parametri edificatori:
 - a) altezza massima delle costruzioni alla gronda: m 15.00 misurata dalla quota stradale;
 - b) altezza massima delle costruzioni al colmo: m 17.00 misurata dalla quota stradale;

- c) altezza minima delle costruzioni alla gronda: m 12.00 misurata dalla quota stradale, in tal caso l'altezza al colmo non deve superare i m. 15.00;
 - d) rispetto delle linee di costruzione e arretramento stabilito dal Piano delle zone e dal Piano dell'urbanizzazione 1:1000;
 - e) distanze verso i confini: privati sono:
 - a confine se la nuova costruzione non ha aperture a prospetto;
 - a m 5.00 se la nuova costruzione non ha aperture a prospetto;
 - contiguo verso edifici senza aperture.
 - 11. Centro raccolta rifiuti: mappali no. 315, 316 e 317, contenitori per la raccolta separata dei rifiuti.
Parametri edificatori:
 - i contenitori devono essere interrati. Deroghe sono ammesse per la raccolta RSU.
 - 12. Magazzino comunale: mappale no. 524, deposito.
Parametri edificatori:
 - il magazzino comunale esistente sul mappale no. 524 può essere mantenuto; in caso di dismissione dell'attuale funzione esso dovrà essere considerato in funzione della destinazione ricreativa e di svago del comparto (vedi art. 18 del presente Regolamento).
 - 13. Stazione di pompaggio dell'acqua potabile: mappale no. 524.
Parametri edificatori:
 - altezza massima della costruzione: m 6.00.
 - 14. Imbarcadero: mappale no. 319.
Parametri edificatori:
 - ordinaria manutenzione.
 - 15. L'attracco temporaneo a scopo turistico, 5 posti: mappale no. 320.
Parametri edificatori:
 - l'attracco deve considerare una adeguata integrazione con la struttura tipologica dell'adiacente porto.
 - 16. I servizi pubblici: mappale no. 304.
Parametri edificatori:
 - è ammessa l'ordinaria manutenzione.
 - 17. I posteggi pubblici (vedi Piano dell'urbanizzazione).
- ⁴ Grado di sensibilità al rumore: II.

Zona di pericolo
a) Zona esposta a
pericolo
d'erosione

Art. 24 I. Pericolo elevato (Grado I), medio (Grado II) e basso (Grado III)

¹ Sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione, a condizione che:

- a) i locali abitabili siano protetti completamente contro l'evento centenario e
- b) siano adottati adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi (protezioni stagne, impermeabilizzazioni, ecc.).

² Sono ammesse le riattazioni e la manutenzione ordinaria. In caso di riattazione, l'adozione di adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.

³ Per le zone esposte a pericolo elevato, medio e basso, il Comune appronta un'organizzazione in caso d'allarme ed un piano di evacuazione.

II. Pericolo residuo

L'adozione di adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.

III. Costruzioni sensibili

Nelle zone esposte a pericolo residuo, le costruzioni sensibili sono ammesse; quelle suscettibili di provocare gravi danni, a condizione che siano adottati adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi. Per le costruzioni destinate a un elevato numero di persone, tali accorgimenti sono consigliati.

b) Zona di pericolo indicativa, scivolamento di versante

Art. 25 ¹ Nel Piano delle zone sono riportate, a titolo indicativo, le aree non edificabili esposte a pericoli di movimenti di versante.

² Ogni intervento nelle aree esposte a pericoli naturali riportate a titolo indicativo nel Piano delle zone deve essere sottoposto alla competente Autorità cantonale, la quale può esigere la presentazione di una perizia tecnica intesa a determinare il grado di pericolo.

Zona agricola estensiva

Art. 26 ¹ La Zona agricola svolge le funzioni definite negli art. 16 LPT e 27 cifra VIII RLst.

² Essa comprende i terreni che, nell'interesse generale, devono essere coltivati dall'agricoltura.

³ Nella Zona agricola estensiva non sono ammesse costruzioni principali e accessorie.

⁴ Alla Zona agricola estensiva è attribuito il grado III di sensibilità al rumore.

Zona di protezione

a) Zona di protezione della natura locale

Art. 27 ¹ Sono istituite le seguenti Zone di protezione della natura ai sensi dell'art 13 cifra II RLCN a protezione di biotopi e geotopi di protezione locale:

- ZPNL1, delta e corso d'acqua della Vadina.

² La Zona di protezione della natura comprende le aree di particolare valore naturalistico. I suoi contenuti sono protetti.

³ Riservata l'applicazione degli artt. 24 e segg. LPT, valgono inoltre le seguenti norme particolari:

- a) sono promossi gli interventi volti alla conservazione e alla valorizzazione dei valori naturalistici presenti, come pure alla tutela delle popolazioni animali e vegetali protette;

- b) sono ammesse le utilizzazioni compatibili con le finalità di protezione;
- c) sono vietati tutti gli interventi suscettibili di alterare, direttamente o indirettamente, l'ambiente naturale;
- d) per ogni intervento deve essere richiesta l'autorizzazione dell'Autorità cantonale competente. Le domande di costruzione devono essere accompagnate in particolare da un piano di sistemazione dettagliato, che deve precisare tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni, ecc.

⁴ Il Municipio è tenuto alla sorveglianza delle Zone di protezione della natura.

⁵ Il Comune gestisce le Zone di protezione della natura d'interesse locale. A tal fine, il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della gestione, nonché i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale.

b) Zona di protezione del paesaggio

Art. 28 Sono istituite le seguenti Zone di protezione del paesaggio ai sensi dell'art. 95 Lst e dell'art. 13 cifra III RLCN.

¹ A protezione di paesaggi di importanza locale:

- il comparto Ragno/Gabbi Pozzasc lungo il corso del torrente Vadina fino alla foce.

² Se non diversamente stabilito dal presente Regolamento, in generale si applicano le seguenti norme:

- sono vietate le modifiche della morfologia del terreno;
- sono vietate le opere di cinta;
- i contenuti naturali, le strutture e i biotopi come pure i passaggi ecologici sono protetti;
- il proprietario è obbligato a provvedere al mantenimento delle superfici aperte e dei muri a secco. Il Municipio sorveglia e verifica che le opere di mantenimento siano regolarmente eseguite, se del caso interviene presso il proprietario;
- è vietata la piantumazione di essenze non autoctone;
- le attività agricole devono essere di tipo estensivo. In particolare, le strutture agricole quali vigneti e orti devono essere conservati e arredati mediante l'impiego di materiali tradizionali.

c) Zona riservata ai corsi d'acqua e alle acque stagnanti

Art. 29 ¹ Per garantire la protezione contro le piene, le funzioni ecologiche e la fruibilità pubblica delle acque di superficie, ai sensi della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC, art. 36a) e dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAC, art. 41a) del 28 ottobre 1998, vengono definite le seguenti zone:

- a) Spazio riservato ai corsi d'acqua - SRCA;
- b) Spazio riservato alle acque stagnanti – SRAS.

Queste sono considerate delle Zone di protezione; vengono riportate sul Piano delle Zone e sul Piano del paesaggio ed hanno valore legale.

² L'utilizzo e lo sfruttamento estensivo dello spazio riservato alle acque (SRCA/SRAS) è disciplinato secondo l'art. 41c dell'OPAc. Nello spazio riservato alle acque è consentito realizzare esclusivamente impianti ad ubicazione vincolata e di interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.

Nello spazio riservato alle acque sono vietate le modifiche della morfologia del terreno, se non per opere di rinaturalizzazione, la realizzazione di opere di cinta e l'utilizzo di concimi o prodotti fitosanitari.

Gli impianti esistenti, realizzati in conformità con le vigenti disposizioni e utilizzabili conformemente alla loro destinazione, situati entro lo spazio riservato alle acque, sono per principio protetti nella propria situazione di fatto.

Lo SRCA/SRAS si sovrappone alle destinazioni di utilizzazione definite dal Piano delle zone. I potenziali edificatori (indici) delle aree edificabili possono essere conteggiati ai fini dello sfruttamento del fondo.

In queste zone le Autorità comunali e cantonali possono promuovere interventi di ripristino e di valorizzazione al fine di migliorare le funzioni idrauliche, il valore ecologico, la qualità paesaggistica e la fruibilità pubblica delle acque e delle zone circostanti.

³ 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.

d) Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici

Art. 30 Perimetro di interesse archeologico

¹ 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.

² Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno del perimetro 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.

Beni archeologici

³ 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.

e) Punti di vista panoramici

Art. 31 ¹ Nel Piano delle zone sono indicati i punti di vista panoramici che hanno lo scopo di garantire una adeguata prospettiva visiva sul lago e sui nuclei. Dalla Zona campeggio fino al limite Ovest del Piano particolareggiato, lungo la strada cantonale, i punti di vista devono essere considerati continui.

² L'edificazione coinvolta dalla presenza di punti di vista deve garantire una prospettiva visiva sul lago e sui nuclei. Ogni intervento su fondi interessati dalla presenza di punti di vista soggiace ad una Domanda di costruzione preliminare composta dalla seguente documentazione:

- impianto planivolumetrico della costruzione;
- sezioni ufficiali del terreno fino al punto di vista;
- modinatura;
- fotomontaggi.

³ Di principio gli edifici, gli impianti, le opere di sistemazione del terreno e le opere di cinta non devono precludere la vista.

f) Zona di protezione del pozzo di captazione

Art. 32 Le aree di protezione del pozzo di captazione sono definite sulla base delle direttive e procedure stabilite dalla Legge sulla protezione delle acque (LPAC e relative Ordinanze di applicazione).

g) Elementi emergenti

Art. 33 ¹ I seguenti elementi emergenti d'importanza locale indicati nel Piano delle zone sono protetti come monumenti naturali ai sensi della LCN:

- Rifugi dei chiroterri.
- N. 1870 importanza nazionale - Campanile Chiesa S. Maria Maddalena.
- N. 1429 importanza cantonale - Chiesa S. Maria Maddalena - Vira.
- N. 1428 importanza locale - Chiesa della Maria Ausiliatrice - Vira.
- N. 1560 importanza locale - Chiesa SS. Pietro e Paolo - Vira.

² Gli elementi emergenti protetti devono essere conservati e valorizzati. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne 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 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 i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale.

Zona forestale

Art. 34¹ La Zona forestale svolge le funzioni naturalistiche -paesaggistiche di protezione e ricreative ed è protetta secondo la legislazione federale e cantonale sulle foreste.

² I limiti del bosco a contatto con le Zone edificabili riportati nel Piano delle zone hanno carattere vincolante. Per il resto i limiti del bosco riportati nel Piano hanno valore indicativo.

Beni culturali

a) Beni culturali protetti

Art. 35 ¹ Sono beni culturali protetti di interesse locale ai sensi della LBC:

- Chiesa parrocchiale dedicata a San Pietro e Paolo e il sagrato, mappale no. 304;
- Oratorio di Sta Maria Maddalena, mappale no. 273;
- Antico convento francescano, mappale no. 276;
- Casa borghese seicentesca, mappale no. 233;
- Casa borghese settecentesca, mappale no. 298;
- Casa tardomedievale e affresco rappresentante la Madonna con il bambino tra due Santi, mappale no. 232 sub A;
- Affreschi sulle facciate degli edifici del nucleo, mappali no. 309, 310, 301, 305, 286, 272, 269 e 518;
- Le fontane, mappali no. 274 e 312;
- Porto comunale, mappale no. 319;
- Darsena, demanio cantonale, mappali no. 419 e 453;
- Portali, mappale no. 233;
- Ponte sulla Vadina, mappali no. 513 e 523;
- Via storica IVS di interesse regionale, T1179.0.1 mappali no.339, 513 e 523.

² I beni culturali devono essere salvaguardati nel loro specifico carattere tipologico; eventuali interventi di risanamento, come pure interventi sugli edifici dove sono ubicati detti beni, devono essere progettati in collaborazione con l'Ufficio cantonale dei beni culturali.

³ Ove non diversamente specificato ai precedenti cpv. 1 e 2, la protezione del bene culturale immobile protetto si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne.

⁴ La manutenzione dei beni culturali è compito dei proprietari i quali hanno l'obbligo di conservare il bene senza modifiche e di provvedere alla sua manutenzione regolare. Il Municipio può intervenire quando l'onere a carico del privato è manifestamente troppo oneroso. I proprietari sono inoltre tenuti a notificare al Comune l'alienazione del bene protetto.

⁵ 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 locale valgono quelle dell'art. 25 LBC.

⁶ Il Municipio fa menzionare a Registro fondiario l'assoggettamento alla LBC dei beni culturali elencati al cpv. 1.

SEZIONE 2 – PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI PRIVATI

Piano

dell'urbanizzazione

a) Elementi

Art. 36 Il Piano dell'urbanizzazione stabilisce tutti gli elementi dell'urbanizzazione, vincolanti sia per l'Ente pubblico sia per i privati.

b) Strade

Art. 37¹ Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- a) strade principali: strade che assicurano il collegamento tra le regioni;
- b) strade di servizio: strade che servono i fondi.

**c) Percorsi
pedonali, sentieri
escursionistici e
percorsi ciclabili**

Art. 38¹ I percorsi pedonali, sentieri escursionistici e i percorsi ciclabili si suddividono in:

- a) strade ad uso prevalentemente pedonale: strade ad uso prevalentemente dei pedoni. Il transito di veicoli a motore è di principio ammesso per i confinanti e il servizio a domicilio. Sono riservate contrarie misure di polizia.

La passeggiata a lago: lungo il tratto in corrispondenza del mappale no. 313 deve mantenere una distanza di m 2.00 dal limite del bosco accertato. La fascia tra il limite del bosco e la passeggiata a lago deve essere mantenuta a verde naturale e arredata con panchine e soste. Il muro deve essere mantenuto nella sua struttura tipologica originaria;

- b) strada ciclopedonale: strade utilizzate dai ciclisti e dai pedoni. Il passaggio di velocipedi e veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia;
- c) il percorso pedonale e la passerella pedonale.

² Il Piano dell'urbanizzazione disciplina le strade di competenza comunale e riporta a titolo orientativo le strade di competenza federale o cantonale.

³ Nell'ambito dei progetti stradali comunali sono possibili, rispetto al tracciato indicato nel Piano dell'urbanizzazione, piccole modifiche dettate

d) Posteggi pubblici

Art. 39¹ I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive, in

- posteggi all'aperto;
- posteggi coperti

e secondo la loro destinazione e modalità d'uso.

² Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| - Posteggio coperto lunga durata | 63 posti auto; |
| - Posteggio all'aperto corta durata | 27 posti auto; |
| - Posteggio all'aperto corta durata | 22 posti auto; |
| - Posteggio coperto lunga durata | 30 posti auto; |
| - Posteggio all'aperto lunga durata | 18 posti auto. |

**e) Alberature e arredi
di strade, piazze
pubbliche e posteggi**

Art. 40 Nelle aree destinate al traffico sono ammessi filari alberati, sistemazioni di aree verdi ed elementi di arredo urbano (servizi igienici, cabine, tettoie, strutture per la raccolta dei rifiuti domestici, sculture, fioriere, aiuole e singoli alberi, ecc.).

f) Area ferroviaria **Art. 41** ¹ L'area ferroviaria è disciplinata dal diritto federale.

² 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.

Autorimesse e posteggi

Art. 42 ¹ Per costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e riattamenti sostanziali è obbligatorio la formazione di posteggi per autoveicoli dimensionati secondo le Norme VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada).

² I posteggi necessari sono così stabiliti

- 1 posto auto per ogni appartamento; per appartamenti la cui superficie utile lorda è superiore ai 100 mq, un posto auto supplementare per ogni frazione di 100 mq;
- per uffici 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda;
- per negozi, commerci e laboratori 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda;
- per attività industriali e artigianali e di servizio, da determinare caso per caso in proporzione al personale impiegato, di regola vale la norma di 1 posto auto ogni due addetti;
- per ristoranti, caffè, bar, e simili: 1 posto auto ogni 6 posti a sedere;
- per strutture alberghiere e simili: 1 posto auto per ogni camera.

Per tutti gli altri casi fanno stato le Norme VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada).

³ Qualora la formazione dei posteggi risulta tecnicamente impossibile, il Municipio procede all'incasso di un contributo sostitutivo pari ad almeno il 30% del costo di un posteggio, compreso il valore del terreno.

Accessi

Art. 43 Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono permettere una buona visibilità e non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione:

- autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di 5.00 dal ciglio stradale, compreso il marciapiede. Derghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa è munita di un congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza o nel caso in cui l'autorimessa sia priva di porta;
- di regola le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%;
- tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno 3.50 dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%;
- muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità agli utenti delle strade pubbliche;
- di regola non sono autorizzati accessi privati sulle strade cantonali quando l'accesso è possibile attraverso una strada comunale; derghe possono essere concesse dall'Autorità cantonale.

CAPITOLO IV – NORME FINALI

Deroghe

Art. 44 Oltre che nei casi previsti nelle Norme precedenti, nel rispetto delle finalità e dello spirito del PR, il Municipio può concedere deroghe conformemente all'art. 66 Lst.

Entrata in vigore

Art. 45 Il presente Regolamento edilizio, adottato dal Consiglio comunale il ..., entra in vigore con la sua approvazione da parte del Consiglio di Stato.