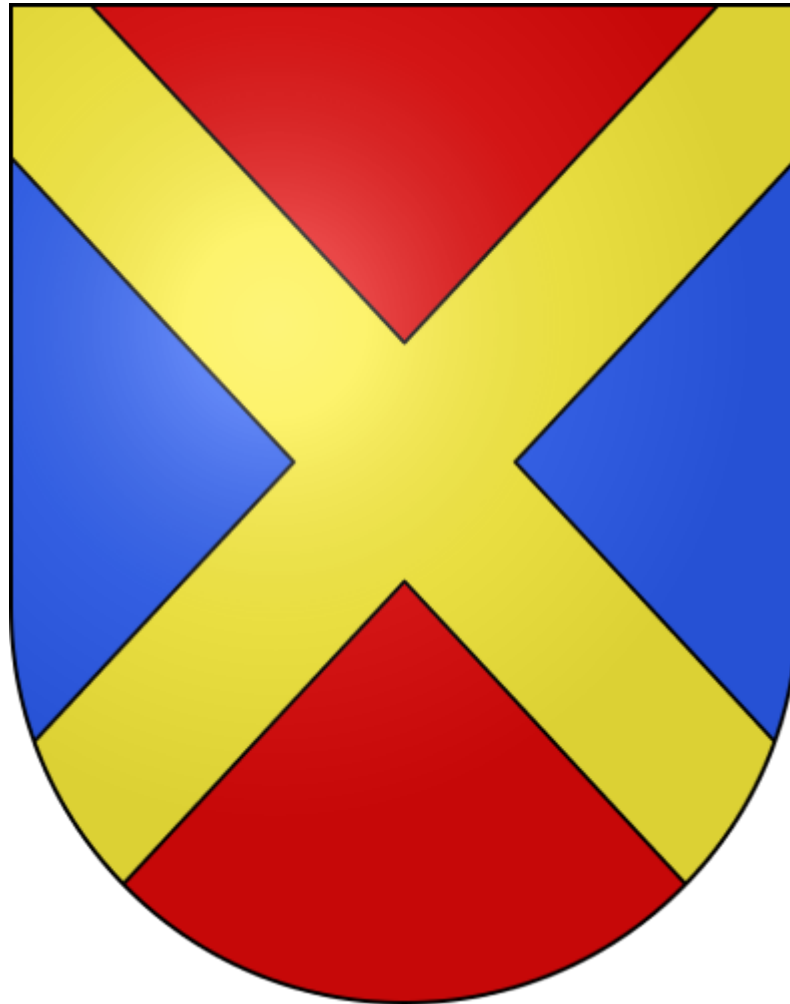


**Piano regolatore del
COMUNE DI
GORDOLA**



CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
Art. 1 Scopo e principi.....	4
Art. 2 Componenti.....	4
Art. 3 Suddivisione del territorio in zone.....	4
Art. 4 Utilizzazione edilizia dei fondi.....	4
Art. 5 Licenza edilizia.....	5
Art. 6 Urbanizzazione.....	5
Art. 7 Distanze dai confini.....	5
Art. 8 Distanze fra edifici.....	6
Art. 9 Distanze fra edifici preesistenti.....	6
Art. 10 Distanze delle costruzioni accessorie.....	6
Art. 11 Distanze da strade, piazze e sentieri.....	6
Art. 12 Distanze dai corsi d'acqua.....	7
Art. 13 Distanze dal bosco.....	7
Art. 14 Contiguità.....	7
Art. 15 Altezza degli edifici.....	8
Art. 16 Muri di cinta.....	8
Art. 17 Sistemazione del terreno.....	8
Art. 18 Trasferimento indici.....	8
Art. 19 Manutenzione dei terreni.....	9
CAPITOLO II - DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....	10
Art. 20 Zona di piano particolareggiato Santa Maria (PPSM).....	10
Art. 21 Zona dei nuclei vecchi (NV).....	10
Art. 22 Commissione di esperti.....	11
Art. 23 Zona residenziale intensiva (RI).....	11
Art. 24 Zona residenziale commerciale (RC).....	12
Art. 24 bis Comparto soggetto a piano particolareggiato Sta. Maria.....	14
Art. 25 Zona residenziale semi estensiva (RSE).....	14
Art. 26 Zona residenziale estensiva (RE).....	15
Art. 27 Zona artigianale industriale (AI).....	16
Art. 27 bis Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico.....	16
Art. 28 Zona agricola (ZAgr).....	18
Art. 29 Zona di protezione del paesaggio (ZPP).....	19
Art. 30 Zona di protezione integrale del paesaggio (ZPIP).....	19
Art. 31 Zona di protezione della natura (ZPN).....	19

Art. 32 Zona forestale (ZFo).....	20
Art. 32a Sostanza edificata fuori delle zone edificabili.....	20
Art. 33 Manufatti e oggetti naturali protetti.....	20
Art. 34 Oggetti storici protetti.....	21
Art. 34 bis Compensorio di rispetto archeologico.....	22
Art. 37 Diritti di prelazione.....	23
CAPITOLO III - NORME VARIE E FINALI.....	24
Art. 38 Misure pianificatorie di protezione delle acque.....	24
Art. 39 Superfici viarie.....	24
Art. 40 Accessi alle strade.....	24
Art. 41 Posteggi.....	24
Art. 42 Aree di svago private.....	24
Art. 43 Piani Particolareggiati.....	25
Art. 44 Ricomposizione particellare.....	25
Art. 45 Biotopo umido.....	25
Art. 46 Registro degli indici.....	25
Art. 47 Abrogazione e entrata in vigore.....	26

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Scopo e principi

Il piano regolatore disciplina l'uso del territorio del Comune conformemente alle disposizioni legali di rango superiore, in particolare conformemente agli scopi e principi degli art. 1 e 3 della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT).

Art. 2 Componenti

Fanno parte integrante delle presenti norme:

a) le rappresentazioni grafiche:

- . piano del paesaggio 1:2000
- . piano delle zone 1:2000
- . piano degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico 1:2000
- . piano della rete viaria 1:2000
- . piano indicativo dei servizi pubblici 1:2000

b) il programma di realizzazione.

Art. 3 Suddivisione del territorio in zone

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone d'utilizzazione:

AP/EP: Zona attrezzature ed edifici di interesse pubblico

PPSM : Piano particolareggiato St. Maria

NV : Zona nuclei vecchi

RI : Zona residenziale intensiva

RC : Zona residenziale commerciale

RSE : Zona residenziale semi estensiva

RE : Zona residenziale estensiva

AI : Zona artigianale industriale

ZAgr : Zona agricola

ZPP : Zona di protezione del paesaggio

ZPIP : Zona di protezione integrale del paesaggio

ZPN : Zona di protezione della natura

ZFo : Zona forestale

Art. 4 Utilizzazione edilizia dei fondi

cpv. 1 Il suolo dev'essere utilizzato in modo razionale e con misura.

cpv. 2 Gli interventi sul territorio in genere e quelli edilizi in particolare devono essere

effettuati tenendo conto della natura del fondo e della struttura architettonica/urbanistica esistente e comunque in confronto con la struttura stessa.

cpv. 3 Deve di regola esistere un rapporto ragionevole tra superficie edificata e spazi liberi; possono venir pavimentate solo le superfici indispensabili all'uso dei fondi conformemente alla loro destinazione.

Art. 5 Licenza edilizia

cpv. 1 Edifici e impianti possono essere costruiti o trasformati solo con l'autorizzazione del Municipio.

cpv. 2 L'autorizzazione è rilasciata solo se:

- a) gli edifici o gli impianti sono conformi alla funzione prevista per la zona d'utilizzazione
- b) il fondo è urbanizzato.

cpv. 3 Sono riservate le altre condizioni previste dal diritto federale, cantonale e comunale (art. 22 LPT).

Art. 6 Urbanizzazione

cpv. 1 Un fondo è urbanizzato se, ai fini della prevista utilizzazione, vi è accesso sufficiente e le necessarie condotte d'acqua, d'energia e d'evacuazione dei liquami arrivano così vicine da rendere possibile un raccordo senza dispendio rilevante (art. 19 cpv. 1 LPT).

cpv. 2 I piani facenti parte integrante delle presenti norme indicano le opere di urbanizzazione comunali.

Art. 7 Distanze dai confini

cpv. 1 Ove non sia diversamente stabilito dalle prescrizioni di zona, edifici e impianti possono sorgere a confine senza aperture o a m 2.00 dal confine con aperture.

cpv. 2 I proprietari possono accordarsi per la riduzione delle distanze dai confini previste dalle presenti norme; ai fini della licenza edilizia l'accordo si ritiene concluso se il vicino ha firmato il piano di situazione annesso alla domanda o ha altrimenti manifestato la sua volontà.

Art. 8 Distanze fra edifici

cpv. 1 Ove non sia diversamente stabilito, la distanza tra edifici è uguale alla somma delle distanze dai confini; verso edifici preesistenti non alla distanza prescritta dalle presenti norme deve tuttavia essere rispettata solo la distanza dal confine.

Art. 9 Distanze fra edifici preesistenti

Edifici preesistenti il 27 febbraio 1996 in contrasto con le norme sulle distanze dai confini e tra edifici possono essere sopraelevati al massimo di m. 3.00 purché siano rispettate tutte le altre prescrizioni.

Art. 10 Distanze delle costruzioni accessorie

cpv. 1 Le costruzioni accessorie possono essere costruite a confine per una lunghezza massima di m 10.00; se superano questa lunghezza devono stare a m 1.50 dal confine.

cpv. 2 Sono costruzioni accessorie quelle al servizio di un edificio d'abitazione, non utilizzabili per l'abitazione o il lavoro, che non superano l'altezza di m 3.00.

cpv. 3 Il Municipio può eccezionalmente autorizzare costruzioni di questo tipo anche in assenza dell'edificio principale.

Art. 11 Distanze da strade, piazze e sentieri

cpv. 1 Le distanze dalle strade e piazze pubbliche per le costruzioni sono fissate secondo le linee di arretramento o di allineamento del piano del traffico.

cpv. 2 Le linee di arretramento fissano il limite fino al quale è possibile costruire. Le linee di costruzione (allineamento) stabiliscono 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.

cpv. 3 Il rispetto delle linee di arretramento e di costruzione (allineamento) è obbligatorio per tutte le costruzioni, sia principali che accessorie e interrato. In casi particolari, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, il Municipio può concedere, una deroga alle linee di arretramento; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione.

cpv. 4 Le distanze minime di cui al precedente cpv. 1 non si applicano agli accessi; agli arredi di giardino e per le opere e i muri di cinta sempre che la sicurezza stradale sia

garantita. Il Municipio può pure autorizzare in deroga al precedente cpv. 1 piccoli impianti d'interesse pubblico, come contenitori interrati per la raccolta di rifiuti, cabine elettriche, ecc.

cpv. 5 In assenza delle linee di arretramento la distanza minima è stabilita in m 4.00 dal ciglio stradale verso sentieri pubblici m 1.00. Nella zona dei vecchi nuclei vale quanto stabilito dall'art. 21 delle presenti Norme.

Art. 12 Distanze dai corsi d'acqua

cpv. 1 Edifici e impianti, sistemazioni di terreno, muri di cinta e di sostegno devono osservare una distanza di almeno m 6.00 dal filo esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale; se i limiti sono irregolari, la distanza è misurata da un punto intermedio.

cpv. 2 In casi eccezionali, udito l'avviso del Dipartimento competente, il Municipio può concedere deroghe o imporre distanze maggiori, sia per motivi naturalistici e paesaggistici che di polizia delle acque.

Art. 13 Distanze dal bosco

cpv. 1 Le costruzioni e gli impianti in vicinanza della foresta sono ammissibili soltanto se non ne pregiudicano la conservazione, la cura e l'utilizzazione (art. 17 cpv. 1 LFor).

cpv. 2 La distanza minima delle nuove costruzioni dal limite del bosco è di 10.00 ml. Per consentire l'effettiva edificabilità del fondo, il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, può concedere eccezionalmente deroghe fino ad una distanza di 6.00 ml; la distanza viene misurata dal limite del bosco.

Art. 14 Contiguità

cpv. 1 I proprietari possono accordarsi per costruire in contiguità; ai fini della licenza edilizia l'accordo si ritiene concluso se il vicino ha firmato il piano di situazione annesso alla domanda o ha altrimenti manifestato la sua volontà.

cpv. 2 Non volendo più tardi il vicino usufruire della facoltà di costruire in contiguità, deve osservare la distanza tra edifici prevista dall'art. 8.

cpv. 3 Un edificio è contiguo se il rapporto di contiguità è di almeno un terzo della superficie della facciata.

Art. 15 Altezza degli edifici

cpv. 1 Ove non sia diversamente stabilito, l'altezza degli edifici è misurata conformemente agli articoli 40 e 41 della Legge edilizia; l'altezza al colmo del tetto è misurata perpendicolarmente al colmo.

cpv. 2 Gli impianti e i corpi tecnici non sono computati nell'altezza dell'edificio; nelle zone residenziali non possono superare i ml 2.50.

Art. 16 Muri di cinta

cpv. 1 L'altezza massima dei muri di cinta è di m 2.50.

cpv. 2 Se i due fondi non sono allo stesso piano, l'altezza è misurata dal piano più elevato.

cpv. 3 I muri di sostegno sono equiparati ai muri di cinta.

cpv. 4 Sono riservate le disposizioni dell'art. 49 della Legge sulle strade e quelle dell'art. 26 cpv. 2-lett. e) delle presenti norme.

Art. 17 Sistemazione del terreno

cpv. 1 La sistemazione del terreno dev'essere di regola eseguita senz'alterarne in modo sostanziale l'andamento naturale; muri di terrazzamento e terrapieni non devono di regola superare l'altezza di m 1.50 e i muri di controriva l'altezza di m 3.00.

cpv. 2 Sono riservate le disposizioni concernenti il modo di misurare l'altezza degli edifici (art. 40 e 41 LE).

Art. 18 Trasferimento indici

cpv. 1 I proprietari possono accordarsi per il trasferimento dell'indice di occupazione e di sfruttamento; il trasferimento è di regola ammissibile solo tra fondi della stessa zona di utilizzazione e solo tra fondi confinanti.

cpv. 3 L'accordo tra i privati dev'essere allegato alla domanda di costruzione; lo stesso viene annotato nel registro degli indici.

Art. 19 Manutenzione dei terreni

cpv. 1 I terreni situati nelle zone edificabili e nella zona agricola devono essere mantenuti in modo decoroso e ripuliti almeno una volta l'anno.

cpv. 2 I prati e i pascoli ai Monti Motti, Monti Metri, Vertum, Miescio di fuori, Miescio di dentro e Bazzadée devono essere falciati e ripuliti almeno una volta l'anno.

cpv. 3 Se i proprietari non vi provvedono direttamente, il Municipio ne ordina l'esecuzione sotto la comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese degli obbligati.

CAPITOLO II - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 20 Zona di piano particolareggiato Santa Maria (PPSM)

Per il comparto di St. Maria/Asinaio sono applicabili le disposizioni del relativo piano particolareggiato (NAPPSM).

Art. 21 Zona dei nuclei vecchi (NV)

cpv. 1 La zona dei nuclei vecchi è destinata all'abitazione; in quanto non siano moleste e non generino traffico supplementare non compatibile con l'abitare, sono pure ammissibili attività commerciali.

cpv. 2 Gli interventi devono essere effettuati tenendo conto della natura del fondo e della struttura architettonica/urbanistica esistente. Di regola deve esistere un rapporto ragionevole tra la superficie edificata e gli spazi liberi; possono venire pavimentate solo le superfici indispensabili per l'utilizzazione dei fondi conformemente alla loro destinazione.

cpv. 3 Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) altezza massima degli edifici:

* al filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto ml 9.00; può essere concesso un supplemento fino a ml 2.00 alle altezze dell'edificio e del colmo), al fine di una migliore disposizione e per un migliore inserimento urbanistico delle costruzioni.

Le terrazze dei tetti piani possono essere munite di un parapetto alto fino a ml 2.00 non computabile nell'altezza della costruzione.

* queste maggiori altezze non sono cumulabili.

* al colmo del tetto o della copertura ml 11.00.

* per le particelle nel nucleo Soleggio adiacenti e confinanti con la via San. Gottardo, l'altezza massima alla gronda è di ml 9.00, quella al colmo ml 11.00 e sono misurate a partire dalla quota della strada (via San Gottardo).

b) distanza dai confini:

* a confine senza aperture

* a ml 2.00 con aperture, rispettivamente ml 3.00 ove l'edificio superi l'altezza di ml 6.50

c) distanza verso edifici:

* a ml 4.00 se nel muro dell'edificio preesistente vi sono porte, finestre o altre aperture a prospetto

* in contiguità o a ml 2.00 se nel muro dell'edificio preesistente non vi sono porte, finestre o altre aperture a prospetto.

cpv. 4 Verso strade e piazze pubbliche le costruzioni devono di regola sorgere a confine. Quando la particolare situazione dei luoghi o ragioni di sicurezza della circolazione lo esigono, il Municipio può imporre soluzioni diverse; in tal caso i fondi a confine con le

strade e piazze pubbliche devono essere recintati con un muro di pietra naturale o di calcestruzzo dell'altezza di almeno ml 1.00, esclusa la sovrapposizione di altri materiali.

cpv. 5 Il Municipio può imporre soluzioni planovolumetriche e sistemazioni degli spazi esterni al fine di un inserimento armonioso dei nuovi edifici nel tessuto edilizio e urbanistico esistente; gli interessi di tutte le parti in causa devono essere equamente considerati.

cpv. 6 Gli edifici preesistenti possono essere ricostruiti sui vecchi sedimi anche quando le prescrizioni del terzo capoverso non sono rispettate, purché il loro volume rimanga sostanzialmente immutato.

Il Municipio può concedere deroghe quando si tratta di piccole aggiunte o sopraelevazioni necessarie per una razionale utilizzazione di un edificio preesistente; gli interessi dei vicini devono essere equamente considerati.

cpv. 7 Oltre a quanto richiesto dalla legislazione cantonale, la domanda di costruzione dovrà essere corredata da una documentazione fotografica dell'edificio e delle sue adiacenze.

cpv. 8 Grado di sensibilità al rumore II.

Art. 22 Commissione di esperti

cpv. 1 Il Municipio designa una Commissione di tre esperti con il compito di:

* fornire, anche preventivamente, ai privati la consulenza tecnica necessaria per l'utilizzazione edilizia dei fondi inclusi nella zona dei nuclei vecchi (NV);

* esaminare e preavvisare tutti i progetti pubblici e privati d'incidenza territoriale inclusi in detta zona.

cpv. 2 Le attribuzioni della Commissione riguardano solo il diritto di competenza comunale; sono in particolare riservate le competenze delle commissioni cantonali delle bellezze naturali e dei monumenti storici secondo le relative leggi.

cpv. 3 Solo per ragioni valide e pertinenti il Municipio può discostarsi dal preavviso della Commissione.

Art. 23 Zona residenziale intensiva (RI)

cpv. 1 La zona residenziale intensiva è destinata alla costruzione di edifici d'abitazione, di edifici commerciali e amministrativi, di alberghi e ristoranti, di edifici per aziende artigianali non moleste; sui fondi prospicienti via San Gottardo sono tuttavia ammessi anche edifici per aziende artigianali poco moleste.

cpv. 2 Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) altezza massima degli edifici

* al filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto m 18.00

* al colmo del tetto o della copertura m 20.00

b) distanza dai confini m 6.00

c) indice di sfruttamento minimo 1.0; l'indice minimo è applicabile anche alle ricostruzioni o alle trasformazioni importanti

d) indice di occupazione massimo 35%.

cpv. 3 Grado di sensibilità al rumore II.

Art. 24 Zona residenziale commerciale (RC)

cpv. 1 La zona residenziale-commerciale è destinata alla costruzione di edifici d'abitazione, di edifici commerciali e amministrativi, di alberghi e ristoranti, di edifici per aziende artigianali poco moleste.

Gli spazi commerciali e artigianali devono essere integrati nell'ambito di edifici residenziali.

cpv. 2 Inserimento nel paesaggio.

a) gli edifici e gli impianti devono essere inseriti in modo opportuno nel paesaggio;

b) per inserimento nel paesaggio si intende una composizione architettonica ed urbanistica che tenga conto di una lettura morfologica del sito specifico e che sia nel contempo capace di essere elemento costitutivo qualificato del disegno complessivo degli spazi costruiti e liberi;

c) nella relazione tecnica accompagnante i progetti, devono essere illustrati i criteri materiali utilizzati per l'inserimento del progetto nel paesaggio.

cpv. 3 Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) altezza massima degli edifici

- al filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto m 15.00, al colmo del tetto o della copertura m 17.00

- per le costruzioni posti sulla linea di allineamento l'altezza massima è misurata dalla quota del marciapiede in mezzeria della facciata, per gli edifici a valle di Via San Gottardo non posti sulla linea di allineamento l'altezza massima è misurata sulla mezzeria della facciata a monte, per gli edifici a monte di Via San Gottardo non posti sulla linea di allineamento l'altezza massima è misurata dalla quota del marciapiede di Via San Gottardo;

- in presenza di terreni in pendenza l'altezza delle facciate a valle non deve superare i m 18.00, è ammessa la realizzazione di uno zoccolo massimo di m 1.50 non computabile nelle altezze nel rispetto delle seguenti condizioni:

. lo zoccolo non deve essere adibito ad abitazione,

- . la realizzazione dello zoccolo non può essere combinata con la sistemazione del terreno ai sensi dell'art. 17 NAPR nella misura in cui la profondità del terrapieno lungo la facciata non sia di almeno ml. 5.00;
- la direzione del colmo deve essere parallela alla facciata lunga e non deve superare una pendenza massima di 30 gradi, al fine di garantire una uniformità delle facciate, è esclusa la formazione di appartamenti mansardati nei tetti a falde;
 - lungo via San Gottardo è vietata la realizzazione di facciate a timpano.
- b) distanza dai confini m 5.00, la contiguità è ammessa limitatamente ad uno sviluppo massimo di facciata di m 15.00, in questo caso la facciata deve essere priva di aperture e il confinante può costruire a sua volta in contiguità;
- c) indice di sfruttamento minimo 0.8, indice di sfruttamento massimo 1.6 l'indice minimo è applicabile anche alle ricostruzioni o alle trasformazioni importanti Deroghe all'indice di sfruttamento minimo sono ammesse, una tantum, per l'ampliamento di unità abitative esistenti prima del 27 febbraio 1996 per adeguare l'abitazione ai bisogni familiari o per renderlo adeguato agli standard abitativi odierni. Sono pure ammesse deroghe quando l'obbligo di realizzare l'indice di sfruttamento minimo comporta l'impossibilità di rispettare i parametri edificatori di zona. In ogni caso l'ampliamento non deve corrispondere a nuova costruzione;
- d) indice di occupazione massimo 50%, superficie filtrante minima pari al 60% dell'area libera da costruzioni.

cpv. 4 Grado di sensibilità al rumore II.

cpv. 5 Lungo Via San Gottardo, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari

- a) rispetto delle linee di allineamento stabilite dal piano;
- b) la fascia di terreno tra la strada e la linea di allineamento prospiciente gli edifici dev'essere pavimentata con lastre di pietra naturale o artificiale, tale fascia dev'essere liberamente accessibile al pubblico, non può essere recintata e non può essere utilizzata come posteggio pubblico o privato.

cpv. 6 Il Comune provvede all'alberatura, all'illuminazione e alla nettezza urbana della fascia di terreno di cui al cpv. 5b), per le piantagioni non sono applicabili le distanze previste dalla LAC.

cpv. 7 Il Municipio può concedere deroghe all'indice di occupazione, per gli edifici lungo la via S. Gottardo, specie per fondi di piccole dimensioni, al fine di favorire un'edificazione razionale o la contiguità.

cpv. 8 Un unico accesso stradale ai posteggi privati lungo Via San Gottardo è ammesso quando è dimostrato che non sia possibile da strade di categoria inferiore.

cpv. 9 I giardini privati segnati nel piano devono essere mantenuti nella loro struttura tipologica esistente.

cpv 10 Il piano generale d'indirizzo riporta a titolo orientativo le zone di protezione delle acque sotterranee ai sensi della legislazione federale e cantonale sulla protezione delle acque. Per gli interventi all'interno di dette zone valgono le limitazioni alle costruzioni indicate dalla LPAC, OPAC e dalle "Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee" (UFAM) 2004.

Art. 24 bis Comparto soggetto a piano particolareggiato Sta. Maria

cpv. 1 La zona residenziale-commerciale e di interscambio dei trasporti è destinata all'abitazione e utilizzazioni compatibili con l'abitare come attività commerciali, uffici e laboratori di ricerca e alla realizzazione dell'interscambio dei trasporti. Sono esclusi insediamenti grandi generatori di traffico e superfici commerciali superiori a 1'000 mq (SUL).

cpv. 2 L'edificazione della zona residenziale-commerciale e d'interscambio dei trasporti è vincolata all'elaborazione di un piano particolareggiato secondo i disposti degli articoli 54 e 55 LALPT.

Grado di sensibilità al rumore II.

Art. 25 Zona residenziale semi estensiva (RSE)

cpv. 1 La zona residenziale semi-estensiva è destinata alla costruzione di edifici d'abitazione, di edifici commerciali e amministrativi, di alberghi e ristoranti, di edifici per aziende artigianali non moleste.

Sui fondi prospicienti Via San Gottardo sono tuttavia ammessi anche edifici per aziende artigianali poco moleste.

cpv. 2 Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) altezza massima degli edifici

* al filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto m 9.00

* al colmo del tetto o della copertura m 11.00

b) la distanza dai confini deve essere uguale a metà dell'altezza dell'edificio, ritenuto un minimo di m. 3.00.

c) indice di occupazione massimo 35%.

d) indice di sfruttamento massimo 0.9.

cpv. 3 Lungo il lato sud di Via Pentima, tratto ponte-cimitero, la linea di arretramento è di m 2.00 dal confine della strada (vedi allegato Ic).

cpv. 4 Lungo il lato sud di Via Gaggiolo, comparto adiacente al nucleo e compreso fra l'incrocio di Via Francesca e quello di Via Riva Bollone, devono inoltre essere rispettate le prescrizioni particolari indicate nel piano viario.

cpv. 5 Nel comparto Campagna l'altezza è misurata dalla quota della strada antistante l'edificio e in assenza di questa, dalla quota della strada più vicina.

cpv. 6 I posteggi realizzati in terreni in pendenza e ottenuti mediante la costruzione di muri di sostegno possono venir coperti con una struttura leggera (tipo acciaio e plexiglas) alla condizione che rimangano aperti ai lati.

cpv. 7 Grado di sensibilità al rumore II. Fino ad una distanza di circa 50 m dall'asse stradale di Via San Gottardo, i valori limite di immissione (VLI) sono verosimilmente superati. 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.

cpv. 8 Il piano generale d'indirizzo riporta a titolo orientativo le zone di protezione delle acque sotterranee ai sensi della legislazione federale e cantonale sulla protezione delle acque. Per gli interventi all'interno di dette zone valgono le limitazioni alle costruzioni indicate dalla LPAC, OPAC e dalle "Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee" (UFAM) 2004.

Art. 26 Zona residenziale estensiva (RE)

cpv. 1 La zona residenziale estensiva è destinata alla costruzione di edifici d'abitazione, di alberghi e ristoranti, di edifici per aziende artigianali non moleste.

cpv. 2 Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) altezza massima degli edifici

* al filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto m 9.00

* al colmo del tetto o della copertura m 11.00

L'altezza può essere aumentata di m 2.00 per la formazione di posteggi sul tetto, coperti ma aperti sui lati, come pure per la formazione di autorimesse al piano terreno su una lunghezza di metà della facciata

b) distanza minima degli edifici

* dai confini ml 3.00

* per la particella 2397 RFD la distanza minima dal confine ovest con il mappale 2396 RFD deve tuttavia essere almeno di ml. 6.00

c) indice di occupazione massimo 35%

d) indice di sfruttamento massimo 0,60

e) altezza massima dei muri di sostegno, anche a confine, m 3.00.

cpv. 3 Le autorimesse possono essere costruite alla distanza di m 1.00 dal ciglio della strada, se aperte, oppure con telecomando se chiuse; la striscia di terreno tra il ciglio della strada e le autorimesse deve rimanere libera da qualsiasi chiusura o ostacolo che impedisca l'uso per l'incrocio dei veicoli.

cpv. 4 I posteggi realizzati in terreni in pendenza e ottenuti mediante la costruzione di muri di sostegno possono venir coperti con una struttura leggera (tipo acciaio e plexiglas) alla condizione che rimangano aperti ai lati.

cpv. 5 Grado di sensibilità al rumore II.

Art. 27 Zona artigianale industriale (AI)

cpv. 1 La zona artigianale-industriale è destinata alla costruzione di edifici per la produzione artigianale, industriale leggera poco molesta, depositi coperti e per attività amministrative e commerciali, escluse le grandi superfici di vendita; abitazioni sono ammissibili solo in quanto sia dimostrata la necessità di una sorveglianza continua dell'azienda.

cpv. 2 Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) altezza massima degli edifici

* al filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto m 18.00

* al colmo del tetto o della copertura m 20.00

b) distanza dai confini m 6.00

c) indice di edificabilità minimo 5.00 mc/mq, massimo 10.00 mc/mq

d) le superfici per la circolazione e la sosta dei veicoli devono essere pavimentate

e) i depositi di materiali devono essere coperti.

cpv. 3 Lungo le strade previste dal piano regolatore deve essere formata una fascia a verde di m 2.00 di larghezza, con piantagioni d'alto fusto.

cpv. 5 Grado di sensibilità al rumore III.

Art. 27 bis Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico

cpv. 1 La zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico è destinata alla realizzazione di edifici e impianti di interesse pubblico o di edifici e impianti privati di interesse pubblico.

cpv. 2 Le attrezzature e gli edifici pubblici di interesse pubblico sono i seguenti e occupano i seguenti fondi

- a) palazzo comunale, mappale no. 3
- b) scuola dell'infanzia e protezione civile, sala polivalente in località "Campisci", mappali no. 52 e 54
- c) edifici scolastici e altre strutture d'interesse pubblico in località "S. Antonio" mappali no. 2413, 2414, 2540, 2543, 2544, 2580, 2581, 2582, 2583
- d) edifici scolastici e altre strutture di interesse pubblico in località "Monda" mappali no. 641, 642, 643
- e) centro scolastico comunale al "Burio", mappali no. 2395, 2401
- f) scuola media Roviscaglie, mappale no. 520
- g) cimitero comunale, mappale no. 343
- h) centro sportivo e di svago "Roviscaglie", mappale no. 248
- i) parco giochi e area ricreativa del "Carcale", mappale no. 364 parziale
- l) area di svago a Gordemo, mappali no. 1793 (parte), 1822 (parte)
- m) giardini pubblici in località "Campisci", mappali no. 94, 95, 96 (parte)
- n) edificio per attività ricreative, culturali e sportive, ex deposito militare, mappale no. 354
- o) magazzino comunale, mappali no. 3 e 804
- p) serbatoi per l'acqua potabile, mappali no. 1626, 1828, 2254, 2491, 2509, 2632, 2876
- q) centri di raccolta differenziata dei rifiuti
 1. mappale no. 754
 2. mappale no. 445
 3. mappale no. 1500
 4. mappale no. 364
 5. mappale no. 356
 6. mappale no. 75/94
 7. mappale no. 3
 8. mappale no. 854
 9. mappale no. 886
 10. mappale no. 2078
 11. mappale no. 2006
 12. mappale no. 825
 13. mappale no. 1624.

cpv. 3 Le attrezzature e gli edifici privati di interesse pubblico sono:

- a) chiesa e casa parrocchiale e centro parrocchiale polifunzionale, mappali no. 2412, 2413, 2414, 2540
- b) chiesa a Gordemo, mappale no. 1823
- c) casa per anziani, mappali no. 2399, 2407 e 1127
- d) SSIC, sede società impresari e costruttori, mappali no. 629, 534

cpv. 5 Parametri edificatori

I parametri edificatori e le condizioni urbanistiche applicabili per gli edifici e le attrezzature

di interesse pubblico sono:

a) Scuola dell'infanzia protezione civile e sala polivalente in località "Campisci"

* altezza massima delle costruzioni: m 6,00

* distanza verso i fondi privati: m 4,00

* indice di occupazione massimo: 35%

* gli spazi esterni necessari alle attività della scuola dell'infanzia possono essere attrezzati e arredati secondo le esigenze di natura pedagogica

* il percorso pedonale esistente lungo il sedime della ferrovia deve essere mantenuto aperto al pubblico transito

* gli alberi esistenti nella fascia lungo la ferrovia devono essere mantenuti

* la protezione civile deve essere interrata, l'accesso veicolare non deve attraversare gli spazi destinati allo svago e alla ricreazione della scuola dell'infanzia

b) Centro per la società degli impresari e costruttori (SSIC)

* altezza massima delle costruzioni: m 18,00

* area verde minima: 35%

* distanza dai confini: m 6,00

* non sono applicabili le prescrizioni concernenti le distanze tra gli edifici

c) Scuola media

* altezza massima delle costruzioni: 213.50 m.s.l.m.

* area verde minima 35%

* distanza dai confini: m 5,00

* non sono applicabili le prescrizioni concernenti le distanze tra gli edifici

d) Centri di raccolta separata dei rifiuti:

* altezza massima delle costruzioni m 1.50

* grado di sensibilità al rumore (GdS) III

cpv. 6 Parametri edificatori

I parametri edificatori e le condizioni urbanistiche non specificatamente definite dal cpv 5 del presente articolo saranno precisati nell'ambito di un piano particolareggiato ai sensi degli art. 54 e 55 LALPT.

cpv. 7 Grado di sensibilità al rumore: II

Art. 28 Zona agricola (ZAgr)

cpv. 1 La zona agricola è destinata all'attività agricola, riservate le limitazioni d'ordine paesaggistico e ambientali.

cpv. 2 Nuove costruzioni sono ammesse solo in quanto siano indispensabili per l'attività agricola e siano conformi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

cpv. 3 Sono riservate le eccezioni secondo l'art. 24 LPT.

cpv. 4 Grado di sensibilità al rumore III.

Art. 29 Zona di protezione del paesaggio (ZPP)

cpv. 1 La zona di protezione del paesaggio è intesa a salvaguardare e valorizzare la diversità biologica, la funzione ricreativa e l'aspetto paesaggistico dei vigneti che contornano l'abitato nella fascia collinare.

cpv. 2 Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) sono vietate importanti modifiche della morfologia del terreno e altri interventi con impatto paesaggistico sostanziale; deroghe possono essere concesse sotto condizione di adeguati ripristini e sostituzioni in loco
- b) l'ubicazione, l'aspetto e le dimensioni di eventuali interventi edilizi secondo l'art. 24 LPT devono conformarsi alle finalità di protezione.

cpv. 3 Nel comparto del Carcale sono ammessi interventi di svuotatura della vasca di deposito, conformemente alle finalità della protezione del pericolo.

Art. 30 Zona di protezione integrale del paesaggio (ZPIP)

cpv. 1 La zona di protezione integrale del paesaggio è intesa a conservare nella loro integrità morfologica i promontori del Burio e del Dunedo.

cpv. 2 Non sono permessi interventi di nessun genere, tranne la gestione dello stato esistente, interventi di rivalorizzazione e coltivazioni tradizionali.

Art. 31 Zona di protezione della natura (ZPN)

cpv. 1 La zona di protezione della natura è intesa a salvaguardare e a valorizzare le funzioni biologiche delle fasce golenali e ripuali lungo i principali corsi d'acqua.

cpv. 2 Sono ammesse attività che contribuiscono a mantenere e promuovere l'esistenza di ambienti naturali diversificati e ben strutturati, che hanno lo scopo di salvaguardare o favorire la presenza di specie animali e vegetali protette; sono pure ammesse le attività e gli interventi compatibili con le esigenze di protezione.

cpv. 3 I principali accessi a queste aree sono convenientemente segnalati con le informazioni circa le finalità e le modalità di protezione.

cpv. 4 L'accesso dei veicoli alle zone protette è vietato; il Municipio provvede alle

necessarie segnalazioni.

cpv. 5 La gestione delle zone di protezione della natura è sorvegliata dal Municipio; se i proprietari non vi provvedono direttamente, esso ne ordina l'esecuzione sotto la comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese degli obbligati.

cpv. 6 I termini di tutela delle Bolle di Magadino sono inoltre definiti dall'Ordinanza per la protezione delle Bolle di Magadino del 30 marzo 1979.

Art. 32 Zona forestale (ZFo)

cpv. 1 L'area boschiva è definita e protetta dalla legislazione forestale.

cpv. 2 Sono inoltre applicabili le norme di protezione naturalistica e paesaggistica previste da leggi speciali e dal piano regolatore.

Art. 32a Sostanza edificata fuori delle zone edificabili

cpv. 1 La sostanza edificata esistente fuori delle zone edificabili viene inventariata.

cpv. 2 Essa è disciplinata dalle norme sulla sostanza edificata fuori dalle zone edificabili (NSFZE).

Art. 33 Manufatti e oggetti naturali protetti

cpv. 1 Sono sottoposti a speciale protezione, su tutto il territorio comunale, le recinzioni tradizionali fatte di pietrame, come pure gli altri manufatti tradizionali, fontane, piazzali, muri a secco e simili.

cpv. 2 In linea di principio è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare l'equilibrio naturale o biologico dei seguenti oggetti protetti indicati nel piano del paesaggio 1:2000/1:5000, nei piani 1:1000 dei nuclei dei monti e nel piano generale d'indirizzo:

- * i prati secchi, in particolare quelli al cpv. 3d);
- * le zone umide di riproduzione degli anfibi;
- * le siepi ed i boschetti, compresi i loro margini;
- * gli alberi pregevoli protetti, in particolare quelli al cpv. 3c);
- * le sorgenti affioranti nel nucleo di Vertum, e quella adiacente all'edificio scheda 15 fuori zona RFD (Miescio di fuori);
- * i corsi d'acqua, comprese le rive naturali e la vegetazione ripuale.

cpv. 3 Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le siepi e i boschetti, compresi i loro margini, vanno mantenuti allo stato naturale;
- b) interventi sui corsi d'acqua, qualora necessari per motivi di sicurezza, dovranno essere considerati secondo la loro compatibilità ambientale; per eventuali sistemazioni dovranno essere adottate, laddove possibile, tecniche di ingegneria naturalistica. Per gli interventi di manutenzione delle opere di premunizione esistenti è comunque prioritaria l'esigenza della sicurezza su quella ambientale;
- c) è vietato l'abbattimento o la capitozzatura degli alberi pregevoli e protetti marcati sui piani 1:1000 dei nuclei Monti Motti, Monti Metri e Bazzadée;
- d) i prati secchi ai Monti Motti, oggetti n.ro 5442 e 5443 inventariati dal Cantone, soggiacciono a protezione totale. È in particolare vietata ogni attività incompatibile con la loro esistenza (divieto di concimare, arare o trasformare i terreni); devono essere sottoposti ad una regolare manutenzione, eliminando i cespugli e le piante che vi crescessero e tagliando in modo regolare il fieno dopo la fioritura o comunque non prima del 15 giugno. Sono riservati l'Ordinanza sui contributi per la gestione agricola, in particolare il "Regolamento per la gestione di carattere ecologico dei terreni secchi e il versamento di contributi specifici" del 13 febbraio 1992, emanati dal Cantone;
- e) il laghetto dei Monti Motti, sito di riproduzione anfibi d'importanza cantonale, e le zone umide in località Selvatica in prossimità della vecchia cava, sito di riproduzione anfibi d'importanza locale, soggiacciono a protezione totale. È vietata ogni attività o intervento incompatibile con la loro conservazione;
- f) la Chiesa di Sant' Antonio è considerata quartiere per la chiroterro fauna con categoria di protezione III; eventuali lavori che possono in qualche modo compromettere i quartieri devono essere svolti al di fuori dei periodi di riproduzione (maggio-luglio) per eventuali trattamenti del legno in prossimità del quartiere è permesso esclusivamente l'utilizzo di prodotti innocui ai pipistrelli. Inoltre sarà da evitare la chiusura dei fori d'entrata o l'apertura di nuovi fori.
- g) i massi affioranti ai Monti Motti e a Vertum indicati sulla planimetria 1:1000 non possono essere manomessi.

cpv. 4 Il gruppo d'alberi e i boschetti esistenti sul fondo particella no. 2758 del RFD, località Montecucco, non possono essere distrutti.

cpv. 5 Il Municipio, sentiti i servizi cantonali competenti, può concedere deroghe in casi particolari.

Art. 34 Oggetti storici protetti

cpv. 1 Sono sottoposti a speciale protezione i seguenti oggetti:

1. protezione a livello cantonale

- a) affresco e tele nella Chiesa di Sant'Antonio Abate, fondo particella no. 2412 del RFD

b) affresco Madonna con bambino casa Salmina, mapp. 919 RFD (iscritta come casa Biarini)

2. protezione a livello comunale

a) la Chiesa di Sant'Antonio Abate, fondo particella no. 2412 del RFD

b) il mulino, fondo particella no. 2914 del RFD; la protezione si estende al vano di lavorazione, ai macchinari e impianti esterni (ruota e canale di adduzione)

c) la Casa Badasci, fondo particella no. 868 del RFD

d) il vano con vecchio torchio, fondo particella no. 2842 del RFD

e) la nevera esistente nelle cantine della Casa Martignoni, fondo particella no. 905 del RFD

f) la Casa Borradori, fondo particelle no. 903 e 904 del RFD

g) il ponte della vecchia mulattiera della Val Verzasca sul riale della Valle della Cazza

h) gli oggetti indicati nel piano particolareggiato della zona del nucleo tradizionale della Rongia

i) l'affresco della Natività di G.B. Vanoni sulla casa Moranda, mappale 377 RFD, Gaggiolo

j) gli oggetti riportati dei piani dei nuclei 1:1000 o in quello generale 1:5000 dell'inventario della sostanza edificata fuori delle zone edificabili, in particolare le cappelle, le meridiane e gli affreschi sugli edifici dei monti, le fontane di pietra naturale, le carraa con i relativi muri laterali (ciosse) lungo i sentieri che collegano i nuclei dei monti, la parte sud dell'edificio contenente la graa, fondo particella 2188 FZ a Bazzadée.

cpv. 2 Il Municipio allestisce un inventario delle cappelle, dei dipinti murali e delle fontane e ne tutela la salvaguardia nel limite del possibile.

cpv. 3 I proprietari di questi beni hanno l'obbligo di provvedere alla loro conservazione e di astenersi dal farne un uso indecoroso; allo scopo di difenderne la visibilità e la prospettiva, il Municipio può prescrivere speciali distanze e altre norme particolari.

cpv. 4 Il Comune può concedere un sussidio per le opere di restauro quando il sacrificio richiesto al proprietario per la conservazione risultasse troppo oneroso.

cpv. 5 Al fine di assicurare l'accesso del pubblico al mulino, al vecchio torchio e alla nevera sopra indicati, il Municipio può stipulare particolari convenzioni con i proprietari.

Art. 34 bis Comprensorio di rispetto archeologico

cpv. 1 All'interno dei comprensori d'interesse archeologico, delimitati sul piano del paesaggio, al fine di salvaguardare il patrimonio archeologico, ogni lavoro di scavo è subordinato alla supervisione dell'Ufficio cantonale dei Monumenti storici, che stabilisce le modalità dell'intervento e valuta le necessità di rilievo e di recupero degli eventuali reperti presenti.

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

Art. 37 Diritti di prelazione

cpv. 1 A carico dei fondi particella 868 del RFD (Casa Badasci) e particelle no. 903 e 904 (Casa Borradori) è istituito un diritto di prelazione a favore del Comune.

cpv. 2 Il diritto di prelazione è esercitabile entro sei mesi dall'iscrizione del contratto di compravendita nel Registro Fondiario.

cpv. 3 La restrizione è specificamente menzionata nel Registro Fondiario.

CAPITOLO III - NORME VARIE E FINALI

Art. 38 Misure pianificatorie di protezione delle acque

Le misure pianificatorie di protezione delle acque sono stabilite da piani di protezione particolari, elaborati e adottati secondo la legislazione speciale.

Art. 39 Superfici viarie

cpv. 1 La funzione delle superfici viarie è determinata dal piano del traffico.

cpv. 2 Per l'esecuzione delle nuove strade e percorsi pedonali previsti dal piano regolatore, come pure per l'ampliamento sostanziale delle strade esistenti, è elaborato un piano particolareggiato.

Art. 40 Accessi alle strade

L'accesso alle strade pubbliche è regolato conformemente alla legislazione cantonale sulle strade.

Art. 41 Posteggi

cpv. 1 I posteggi sono disciplinati da un regolamento speciale.

Art. 42 Aree di svago private

cpv. 1 Nelle zone destinate alla residenza con edifici di 6 e più appartamenti, deve essere prevista un'area di svago e di ricreazione convenientemente sistemata nella misura minima del 20% della SUL.

cpv. 2 Quando l'esecuzione dell'area di svago fosse oggettivamente impossibile o inopportuna (LALPT art. 29 lett. d), deve essere corrisposto un contributo sostitutivo pari al 25% del costo dell'area stessa, incluso il valore del terreno.

cpv. 3 I proprietari di fondi limitrofi devono, ove possibile, creare aree comuni di svago e ricreazione.

In questo caso la superficie necessaria può essere ridotta del 15% della SUL, ritenuto un minimo di 100 mq.

Art. 43 Piani Particolareggiati

cpv. 1 Il seguente comparto è soggetto all'elaborazione di un piano particolareggiato ai sensi degli art. 54 e 55 LALPT:

a) zona Sta Maria

cpv. 2 I comprensori soggetti al piano particolareggiato sono definiti dal piano delle zone edificabili.

cpv. 3 I piani particolareggiati devono permettere la riqualifica urbanistica e funzionali di quei comparti che assumono una particolare valenza per uno sviluppo socioeconomico di qualità del Comune.

Art. 44 Ricomposizione particellare

Conformemente all'art. 83 LALPT si propone una ricomposizione particellare del comparto compreso fra via Centro Sportivo, via Tratto di Fondo, via St. Maria e via Tratto di Mezzo inglobando le particelle no. 224/ 225/ 226/ 227/ 228/ 229/ 233/ 234/ 235/ 236/ 237/ 238/ 239/ 597 del RFD.

Art. 45 Biotopo umido

cpv.1 Nel Piano delle zone di PR è indicato il perimetro entro cui è recuperato il biotopo con ambienti umidi e acquatici, a compensazione del biotopo umido eliminato nel comparto del centro Società Svizzera impresari costruttori (SSIC).

Esso è inserito nella zona boschiva con funzioni di svago del Bosco del Carcale.

cpv.2 Il biotopo umido compensativo deve essere realizzato in base ad un progetto di ingegneria ambientale e naturalistica.

Esso deve avere carattere multifunzionale di recupero e riqualificazione naturalistica, di sostegno alle attività didattiche-ricreative e di valorizzazione dell'assetto paesaggistico e fruitivo dell'intero comparto pubblico.

cpv. 3 La Società Svizzera impresari costruttori (SSIC) contribuisce alle spese di realizzazione, secondo specifici accordi con il Comune di Gordola.

Art. 46 Registro degli indici

Nel registro degli indici sono in particolare annotati il trasferimento degli indici, i frazionamenti di terreni aventi incidenza sugli indici, gli accordi tra i privati in deroga alle

distanze e le autorizzazioni a titolo precario.

Art. 47 Abrogazione e entrata in vigore

Il piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato il 17 ottobre 1978 è abrogato a contare dall'approvazione del presente da parte del Consiglio di Stato.