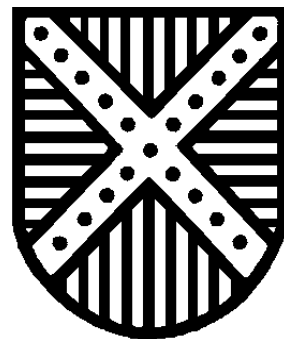


Comune di Gordola



Norme
di Attuazione
Piano Regolatore
(NAPR)

I n d i c e

Capitolo I. **DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1	Scopo e principi	Art. 11	Distanze da strade, piazze e sentieri
Art. 2	Componenti	Art. 12	Distanze dai corsi d'acqua
Art. 3	Suddivisione del territorio in zone	Art. 13	Distanze dal bosco
Art. 4	Utilizzazione edilizia dei fondi	Art. 14	Contiguità
Art. 5	Licenza edilizia	Art. 15	Altezza degli edifici
Art. 6	Urbanizzazione	Art. 16	Muri di cinta
Art. 7	Distanze dai confini	Art. 17	Sistemazione del terreno
Art. 8	Distanze fra edifici	Art. 18	Trasferimento indici
Art. 9	Distanze fra edifici preesistenti	Art. 19	Manutenzione dei terreni
Art. 10	Distanze delle costruzioni accessorie		

Capitolo II. **DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

Art. 20	Zona di piano particolareggiato Santa Maria (PPSM)	Art. 30	Zona di protezione integrale del paesaggio (ZPIP)
Art. 21	Zona dei nuclei vecchi (NV)	Art. 31	Zona di protezione della natura (ZPN)
Art. 22	Commissione di esperti	Art. 32	Zona forestale (ZFo)
Art. 23	Zona residenziale intensiva (RI)	Art. 32a	Sostanza edificata fuori delle zone edificabili
Art. 24	Zona residenziale commerciale (RC)	Art. 33	Manufatti e oggetti naturali protetti
Art. 24bis	Comparto soggetto a piano part. Sta Maria	Art. 34	Oggetti storici protetti
Art. 25	Zona residenziale semi estensiva (RSE)	Art. 34 bis	Comprensorio di rispetto archeologico
Art. 26	Zona residenziale estensiva (RE)	Art. 35	...
Art. 27	Zona artigianale industriale (AI)	Art. 36	...
Art. 27 bis	Zona edifici e attrezzature di interesse pubblico	Art. 37	Diritti di prelazione
Art. 28	Zona agricola (ZAgr)		
Art. 29	Zona di protezione del paesaggio (ZPP)		

Capitolo III. **NORME VARIE E FINALI**

Art. 38	Misure pianificatorie di protezione delle acque	Art. 43	Piani particolareggiati
Art. 39	Superfici varie	Art. 44	...
Art. 40	Accessi alle strade	Art. 45	Beni da ripristinare
Art. 41	Posteggi	Art. 46	Registro degli indici
Art. 42	Aree di svago private	Art. 47	Abrogazione e entrata in vigore

NORME DI PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI GORDOLA (del 5 dicembre 1994⁽¹⁾ e modifica del 4 aprile 2000⁽²⁾)

Il Consiglio Comunale di Gordola

⁽¹⁾ visto l'art. 24 Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio, del 23 maggio 1990;

visto il messaggio del Municipio del 18 giugno 1993 e il messaggio aggiuntivo del 28 settembre 1994;

⁽²⁾ richiamato l'art. 41 Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990;

viste le Norme del piano regolatore del 5 dicembre 1994;

considerato il messaggio del Municipio del 3 febbraio 2000 (MM no. 907)

d e c r e t a :

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:

- NTR* ...¹⁾
- AP/EP*: Zona attrezzature ed edifici di interesse pubblico ²⁾
- 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.

¹⁾ Zona abrogata; approv. C.d.S. 393/28.01.2003

²⁾ Zona nuova; approv. C.d.S. 393/28.01.2003

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. ¹⁾
- cpv. 2 ...²⁾
- cpv. 3 ...³⁾

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 rispettare tutte le altre prescrizioni. ⁴⁾

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 viario; le linee di allineamento obbligano a costruire lungo il loro tracciato, parallelamente ad esse.

¹⁾ Cpv. introdotto, ma testo invariato risp. approv. C.d.S. 817/27.02.1996; approv. C.d.S. 393/28.01.2003

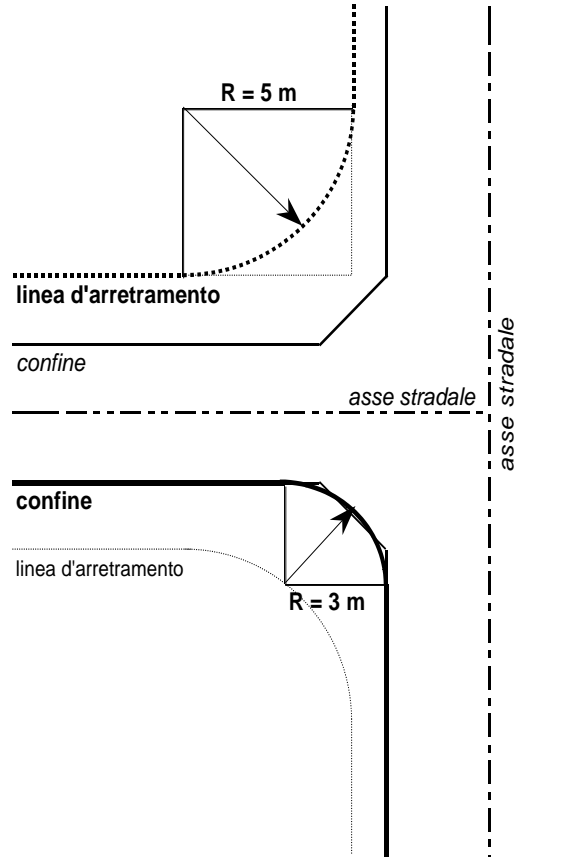
²⁾ Cpv. nuovo; stralciato d'ufficio C.d.S. 393/28.01.2003

³⁾ Cpv. nuovo; stralciato d'ufficio C.d.S. 393/28.01.2003

⁴⁾ Cpv. modificato, approvazione C.d.S. 6758/17.12.2013

cpv. 2 Dove non esistono linee di arretramento o di allineamento le nuove costruzioni devono rispettare la distanza di m. 4.00 dall'asse della strada; agli incroci di strade deve tuttavia essere rispettata una distanza minima di ml 5.00 di raggio stabilita in modo tangente alle linee d'arretramento; in casi particolari e giustificati il Municipio può concedere deroghe a questa distanza. ¹⁾
(vedi schizzo esplicativo a lato)

cpv. 3 Le opere di cinta e le siepi di regola possono essere realizzate a confine con le strade e i sentieri secondo le altezze massime prescritte dall'art. 16. Agli incroci di strade deve essere rispettata una distanza minima di ml 3.00 di raggio stabilita in modo tangente alle linee di confine. Possono essere concesse deroghe alla distanza minima ove la visuale e la sicurezza del traffico è garantita. Negli incroci, in curva e in generale nei punti ove la visuale e la sicurezza del traffico risultino compromesse l'altezza massima è ridotta a ml 0.80. ²⁾
(vedi schizzo esplicativo a lato)



cpv. 4 Le distanze dalle strade e piazze pubbliche si applicano anche alle costruzioni sotterranee. ³⁾

cpv. 5 Verso i sentieri pubblici la distanza per le costruzioni è di m 1.00 dal confine; in casi particolari e giustificati il Municipio può concedere deroghe a questa distanza. ⁴⁾

cpv. 6 Sono riservate le disposizioni degli articoli 21 e 22 delle presenti norme per le costruzioni nei nuclei e quelle del diritto cantonale sulle distanze per costruire autorimesse chiuse. ⁵⁾

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.

¹⁾ Cpv. modificato; approv. C.d.S. 393/28.01.2003

²⁾ Cpv. modificato; approv. C.d.S. 393/28.01.2003

³⁾ Il cpv. 3 è diventato cpv. 4; approv. C.d.S. 393/28.01.2003

⁴⁾ Cpv. modificato e il cpv. 4 è diventato cpv. 5; approv. C.d.S. 393/28.01.2003

⁵⁾ Il cpv. 5 è diventato cpv. 6; approv. C.d.S. 393/28.01.2003

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. ¹⁾

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. ²⁾

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).

¹⁾ Cpv. modificato, approv. C.d.S. 817/27.02.1996

²⁾ Cpv. modificato, approv. C.d.S. 393/28.01.2003

Art. 18 Trasferimento indici

- cpv. 1 I proprietari possono accordarsi per il trasferimento dell'indice di occupazione e di sfruttamento; il trasferimento é di regola ammissibile solo tra fondi della stessa zona di utilizzazione e solo tra fondi confinanti.
- cpv. 2 ...¹⁾
- 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. ²⁾
- 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. ³⁾

¹⁾ Cpv. modificato, non approv. C.d.S. 817/27.02.1996

²⁾ Cpv. modificato, approv. C.d.S. 689/20.02.2002

³⁾ Il cpv. 2 è diventato cpv. 3; approv. C.d.S. 689/20.02.2002

Capitolo II.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 20 Zona di piano particolareggiato Santa Maria (PPSM) ¹⁾

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

Art. 21 Zona dei nuclei vecchi (NV) ²⁾

- 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. ³⁾
- 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.

¹⁾ L'art. 20 (zona nucleo Rongia NTR) é abrogato e sostituito dal nuovo; approv. C.d.S. 393/28.01.2003

²⁾ L'art. 22 è sostituito dai nuovi art. 21 e 22; approv. C.d.S. 393/28.01.2003

³⁾ Cpv. modificato C.d.S. 393/28.01.2003

- 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 ¹⁾

- 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. ²⁾
- cpv. 2 Inserimento nel paesaggio. ³⁾
- 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.

¹⁾ L'art. 22 è sostituito dai nuovi art. 21 e 22; approv. dal C.d.S. 393/28.01.2003

²⁾ Cpv. modificato, approvazione C.d.S. 6758/17.12.2013

³⁾ Cpv. introdotto, approvazione C.d.S. 6758/17.12.2013

cpv. 3 Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni: ¹⁾

- 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 ²⁾

- 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. ³⁾

cpv. 9 I giardini privati segnati nel piano devono essere mantenuti nella loro struttura tipologica esistente. ⁴⁾

¹⁾ Cpv. modificato, approvazione C.d.S. 6758/17.12.2013

²⁾ Cpv. modificato, approvazione C.d.S. 6758/17.12.2013

³⁾ Cpv. introdotto, approvazione C.d.S. 6758/17.12.2013

⁴⁾ Cpv. introdotto, approvazione C.d.S. 6758/17.12.2013

Art. 24bis 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 di 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 ⁵⁾
 - 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. ¹⁾
 - c) indice di occupazione massimo 35%.
 - d) indice di sfruttamento massimo 0.9. ⁶⁾
- 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 Riasa Bollone, devono inoltre essere rispettate le prescrizioni particolari indicate nel piano viario. ²⁾
- 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. ³⁾
- cpv. 7 Grado di sensibilità al rumore II. ⁴⁾

¹⁾ Lett. modificata; approv. C.d.S. 393/28.01.2003

²⁾ Cpv. modificato; approv. C.d.S. 393/28.01.2003

³⁾ Cpv. modificato; approv. C.d.S. 393/28.01.2003

⁴⁾ Il cpv. 6 è diventato cpv. 7; approv. C.d.S. 393/28.01.2003

⁵⁾ Cpv. modificato, approvazione C.d.S. 6758/17.12.2013

⁶⁾ Cpv. introdotto, approvazione C.d.S. 6758/17.12.2013

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 11.00L'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 ¹⁾
 - ... ²⁾
 - c) indice di occupazione massimo 35%
 - d) indice di sfruttamento massimo 0,60 ³⁾
 - 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. ⁴⁾
- cpv. 5 Grado di sensibilità al rumore II. ⁵⁾

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 ⁶⁾; 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. 4 ... ⁷⁾
- cpv. 5 Grado di sensibilità al rumore III. ⁸⁾

¹⁾ Lett. modificata; approv. C.d.S. 393/28.01.2003

²⁾ Lett. modificata; non approv. C.d.S. 393/28.01.2003

³⁾ Lett. inserita d'ufficio; approv. C.d.S. 817/27.02.1996

⁴⁾ Cpv. modificato; approv. C.d.S. 393/28.01.2003

⁵⁾ Il cpv. 4 è diventato cpv. 5; approv. C.d.S. 393/28.01.2003

⁶⁾ Cpv. modificato; approv. C.d.S. 393/28.01.2003

⁷⁾ Cpv. modificato; non approv. C.d.S. 393/28.01.2003

⁸⁾ Il cpv. 4 è diventato cpv. 5; approv. C.d.S. 393/28.01.2003

Art. 27 bis Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico ¹⁾

- 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
- 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: altezza esistente del corpo aule scolastiche subalterno A
 - area verde minima 35%
 - distanza dai confini: m 5,00
 - non sono applicabili le prescrizioni concernenti le distanze tra gli edifici

1) Nuovo art.; approv. C.d.S. 5131/08.10.2008

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. ¹⁾

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. ²⁾

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. ³⁾

¹⁾ Cpv. inserito d'ufficio; approv. C.d.S. 817/27.02.1996

²⁾ Cpv. inserito d'ufficio; approv. C.d.S. 817/27.02.1996

³⁾ Cpv. inserito d'ufficio; approv. C.d.S. 817/27.02.1996

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. 32 a Sostanza edificata fuori delle zone edificabili ¹⁾

- 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. ²⁾
- 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. ^{3), 4)}
- cpv. 3 Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- a) le siepi e i boschetti, compresi i loro margini, vanno mantenuti allo stato naturale; ⁵⁾
 - 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; ⁶⁾
 - 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; ⁷⁾
 - d) i prati secchi ai Monti Motti, oggetti n.ro 5442 e 5443 inventariati dal Cantone, soggiacciono a protezione totale. E' 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; ^{8), 9)}

¹⁾ Art. nuovo, approv. C.d.S. 689/20.02.2002

²⁾ Cpv. modificato d'ufficio; approv. C.d.S. 817/27.02.1996

³⁾ Cpv. modificato d'ufficio; approv. C.d.S. 817/27.02.1996

⁴⁾ Cpv. modificato; approv. C.d.S. 689/20.02.2002

⁵⁾ Cpv. modificato d'ufficio; approv. C.d.S. 817/27.02.1996

⁶⁾ Cpv. modificato d'ufficio; approv. C.d.S. 817/27.02.1996

⁷⁾ Cpv. modificato; approv. C.d.S. 689/20.02.2002

⁸⁾ Cpv. modificato d'ufficio; approv. C.d.S. 817/27.02.1996

⁹⁾ Cpv. modificato; approv. C.d.S. 689/20.02.2002

- 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; ^{1), 2)}
 - f) la Chiesa di Sant' Antonio è considerata quartiere per la chirottero 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. ³⁾
 - g) i massi affioranti ai Monti Motti e a Vertum indicati sulla planimetria 1:1000 non possono essere manomessi.⁴⁾
- 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. ⁵⁾

Art. 34 Oggetti storici protetti

- cpv. 1 Sono sottoposti a speciale protezione i seguenti oggetti:
1. *protezione a livello cantonale* ⁶⁾
 - 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, Gaggiole ⁷⁾
 - 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. ⁸⁾
- 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.

¹⁾ Cpv. modificato d'ufficio; approv. C.d.S. 817/27.02.1996

²⁾ Cpv. modificato; approv. C.d.S. 689/20.02.2002

³⁾ Cpv. modificato d'ufficio; approv. C.d.S. 817/27.02.1996

⁴⁾ Cpv. modificato; approv. C.d.S. 689/20.02.2002

⁵⁾ Cpv. modificato d'ufficio; approv. C.d.S. 817/27.02.1996

⁶⁾ Oggetti aggiunti d'ufficio; approv. C.d.S. 817/27.02.1996

⁷⁾ Lett. nuova; approv. C.d.S. 393/28.01.2003

⁸⁾ Cpv. modificato; approv. C.d.S. 689/20.02.2002

Art. 34 bis Compensorio di rispetto archeologico ¹⁾

- cpv. 1 All'interno dei compensori 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 compensorio 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. 35 Fondi soggetti a espropriazione ²⁾**Art. 36 Fondi AP/EP di proprietà del Comune** ³⁾**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.

¹⁾ Art. aggiunto d'ufficio; approv. C.d.S. 817/27.02.1996

²⁾ L'art. 35 è stato stralciato C.d.S. 5131/08.10.2008

³⁾ L'art. 36 è stato stralciato C.d.S. 5131/08.10.2008

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.
- cpv. 2 ... ¹⁾

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. ²⁾
- 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.

¹⁾ Cpv. abrogato; approv. C.d.S. 393/28.01.2003

²⁾ Cpv. modificato; approv. C.d.S. 393/28.01.2003

Art. 44 Ricomposizione particellare ¹⁾**Art.45 Beni da ripristinare** ²⁾

cpv. 3 Il biotopo umido presente presso il centro SSIC, nel frattempo colmato, deve essere ripristinato nella zona della scuola media e del centro sportivo; le relative spese sono a carico della Società Svizzera Impresari Costruttori. ³⁾

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.

¹⁾ Art. stralciato CC 04.02.2002

²⁾ Cpv. 1 e 2 stralciati con decisione 14 aprile 2005 dal Tribunale della pianificazione

³⁾ Cpv. nuovo; approv. dal C.d.S. 393/28.01.2003

Per il Consiglio Comunale:

il Presidente:
Claudio Simoni

il Segretario:
Gianmario Matasci

approvato dal Consiglio Comunale il 5 dicembre 1994 / 3-4 aprile 2000
pubblicazione (art. 34 LALPT) dal 10 aprile al 9 maggio 1995 / dal 17 aprile al 16 maggio 2001
approvato dal Consiglio di Stato con ris. n.ro 817 del 27 febbraio 1996 / 393 del 28 gennaio 2003
aggiornate con completamento art. 19-32a-33-34 approvati dal C.d.S. con ris. 689 del 20 febbraio 2002
aggiornate con stralcio cpv. 2 e 3 dell'art. 45 decisi il 14 aprile 2005 dal Tribunale della pianificazione
aggiornate con adeguamento art. 27bis-35-36-43 approvati dal C.d.S. con ris. 5131 del 08.10.2008
aggiornate con adeguamento art. 24 cpv. 3 deciso dal C.d.S. con ris. 2491 del 19 maggio 2010
aggiornate con adeguamento art. 24 e 25 deciso dal C.d.S. con ris. 6758 del 17 dicembre 2013