

PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI

MURALTO

NORME DI ATTUAZIONE

Approvato dal Consiglio comunale:

Risoluzione no. 82.21 del 17.1.1983

CAPITOLO I

NORME INTRODUTTIVE

Art. 1

Base legale

1. Il piano regolatore (in seguito solo PR) prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e dalla Legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 (LE) col relativo regolamento di applicazione del 22 gennaio 1974 (RALE).

Legislazione applicabile

2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LE ed il RALE unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

Art. 2

Scopo, effetti

1. Il PR ha lo scopo di provvedere principalmente:
 - a) all'organizzazione razionale del territorio e allo sviluppo armonico del Comune
 - b) alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni
 - c) alla tutela e all'avvaloramento del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.
2. Il PR crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.

Art. 3

Componenti

Il PR si compone:

- a) di rappresentazioni grafiche, ossia: in scala 1:1'000
 - piano del paesaggio
 - piano delle zone
 - piano del traffico
 - piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
 - piano indicativo dei servizi tecnologici
- b) delle presenti norme di attuazione
- c) della relazione tecnico-economica, con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi d'attuazione (piano di attuazione).

Art. 4**Campo di applicazione**

Il piano regolatore e le presenti norme trovano applicazione per tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare per tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattazioni e ampliamenti.

Art. 5**Comprensorio**

Le norme di PR sono applicabili su tutto il comprensorio comunale.

Art. 6**Ripartizione del territorio in zone**

Il territorio giurisdizionale di Muralto è suddiviso nelle seguenti zone:

- zona forestale indicativa
- territorio fuori dalle zone edificabili
- zone edificabili
- zone per edifici e attrezzature pubbliche
- superfici per il traffico.

NORME EDIFICATORIE GENERALI

Art. 7

Modifica dell'aspetto fisico del terreno

In generale lo stato fisico del terreno dei fondi non può essere alterato.

Per qualsiasi modifica dev'essere chiesta la licenza comunale.

Art. 8

Aspetto estetico e inserimento

Le costruzioni dovranno essere inserite in modo opportuno nell'ambiente. Al riguardo è richiesto il parere dell'Autorità cantonale competente.

Art. 9

Condizioni per l'edificabilità di un fondo

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

- a) se è situato in una zona definita edificabile dal PR (piano delle zone)
- b) se è urbanizzato (vedi articoli 19 e 22 LPT).

Art. 10

Requisiti di zona

I limiti di edificabilità di un fondo sono stabiliti dalle norme e dalle disposizioni edificatorie di zona, secondo gli articoli 35 e seguenti.

Art. 11

Definizioni

1. Definizioni contenute nella LE

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento, dell'indice di occupazione, della superficie utile lorda, della superficie edificabile, della superficie edificata, delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali, valgono le norme della Legge edilizia cantonale e del relativo Regolamento di applicazione.

2. Lunghezza di facciata

La lunghezza della facciata è la misura del lato del rettangolo, parallelo al confine, che circostrive l'edificio. Tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre m 10 dalla facciata considerata.

3. Linea di arretramento

La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'oggetto a cui è riferita. Essa deve essere rispettata tanto nelle nuove costruzioni quanto nelle ricostruzioni.

4. Linea di costruzione

La linea di costruzione indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti.

5. Molestia

Si distinguono aziende non moleste, poco moleste e moleste:

- a) per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare
- b) per aziende poco moleste si intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito delle aziende ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali emissioni hanno frequenza discontinua limitata nel tempo
- c) aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

6. Tipi d'intervento

Per tipi di intervento si distinguono:

- a) Il riattamento: ossia il risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione
- b) la trasformazione: ossia il risanamento di un edificio con cambiamenti di destinazione, senza ampliamenti
- c) la ricostruzione: ossia il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti
- d) l'ampliamento: ovvero aumenti della superficie edificata e della volumetria di un edificio esistente.

Art. 12
Distanze

1. Distanza da confine

La distanza minima di un edificio dal confine di un fondo è stabilita in funzione dell'altezza dell'edificio e prescritta nelle rispettive norme di zona.

2. Supplemento alla distanza da confine

Qualora la lunghezza di una facciata superi i valori sotto elencati, la distanza minima dal confine prescritta dalle norme di zona - misurata perpendicolarmente a detta lunghezza - deve essere aumentata di 1/3 della maggior lunghezza sino ai seguenti valori massimi:

Zona	lunghezza <u>oltre</u>	distanza <u>massima</u>
R2	m 18	m 6
R4	m 24	m 9
R5	m 30	m 10

Questo supplemento non è applicabile dove c'è l'obbligo del porticato.

3. Deroghe alla distanza da confine

Convenzione tra privati.

Previa convenzione tra due o più proprietari confinanti il Municipio può concedere una deroga alla distanza da confine stabilita per le singole zone. Il confinante dovrà assumersi la minore distanza in modo da garantire quella minima richiesta tra edifici.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

Sopraelevazione di edifici esistenti prima del PR.

Nel caso particolare di sopraelevazione di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine e fra edifici possono essere mantenute alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di zona.

4. Distanza tra edifici

1. La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine.
2. Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale; questa norma non si applica alle distanze tra edifici principali e le relative costruzioni accessorie.
3. La distanza "tra edifici" verso una costruzione sorta prima dell'adozione del PR deve essere di almeno m 6, ritenuto che la distanza minima da confine sia rispettata.

5. Contiguità e edificazione a confine

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

L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione. Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

6. Distanza dall'area pubblica

- a) Le distanze dalle strade, sentieri e corsi d'acqua, sono fissate dalle linee di costruzione e dalle linee di arretramento del PR. Il Municipio può concedere deroghe alla distanza dalle strade pedonali nel caso di trasformazione, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici situati ad una distanza inferiore a quella prevista.
- b) La distanza dalle attrezzature pubbliche (zona di svago, posteggi, ecc.) è uguale a quella da confine prescritta dalle norme di zona.

7. Distanza dalla vegetazione pregiata

Le nuove costruzioni dovranno rispettare la linea di arretramento riportata sul piano e fissata alla distanza minima di m 6 dai tronchi.

8. Distanza per costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine, se senza aperture, o ad almeno m 1.50 se con aperture. In ogni caso devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:

- a confine o a m 3 da edifici esistenti senza aperture;
- m 4 da edifici esistenti con aperture.

Art. 13
Costruzioni
accessorie

Per costruzioni a carattere accessorio si intendono tutte quelle che non sono destinate ad abitazione o al lavoro, ma sono al servizio di una casa d'abitazione e non abbiano una funzione industriale, artigianale o commerciale.

L'altezza misurata dal terreno sistemato alla gronda non deve superare i m 3 rispettivamente m 4 al colmo.

La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale è vincolante al rispetto di tutte le disposizioni di PR.

La costruzione accessoria non sotterranea entra nel computo della superficie edificata.

Art. 14
Frazionamento

Il frazionamento dei fondi è concesso nel rispetto delle norme

dei fondi

di PR e della legislazione cantonale in materia.
Ogni piano di frazionamento e relativo calcolo degli indici deve essere sottoposto all'approvazione del Municipio.

Art. 15**Fondi a cavallo di due zone**

Per fondi a cavallo di due zone vale la regolamentazione della zona con superficie preponderante. Tuttavia gli indici di occupazione e di sfruttamento si calcolano in modo proporzionale.

Art. 16**Area verde**

1. Per tutte le nuove costruzioni è obbligatoria la formazione di un' "area verde" direttamente accessibile a tutti gli utenti dell'edificio.
2. Quest'area deve costituire una superficie unitaria, non pavimentata, ma possibilmente alberata. Essa non potrà in ogni caso servire a posteggio, deposito o simili.
3. Le superfici minime dell' "area verde" sono specificate nelle prescrizioni di zona.
4. Per le abitazioni di cui all'art. 17 parte dell' "area verde" può essere adibita a parco da gioco.

Art. 17**Piazzali da gioco**

1. Per le abitazioni con più di 4 appartamenti, un'area unica, pari ad almeno il 20 % della SUL, deve essere destinata e attrezzata a parco da gioco per bambini.
Se la creazione di aree da gioco private risulta oggettivamente impossibile, il proprietario è tenuto a corrispondere al Comune un contributo da destinare alla formazione di aree di svago pubbliche, in conformità all'art. 30 cpv 2 RALE.
2. I proprietari di fondi limitrofi possono destinare un'area comune riservata a parco da gioco per bambini, la cui superficie può essere ridotta al 15 % della SUL totale.

Art. 18**Autorimesse e**

Per nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni o

posteggi

ampliamenti è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionate secondo le norme VSS:

- a) per abitazioni, 1 posto auto per appartamento;
per appartamento superiore a mq 100, 1 posto auto ogni mq 100 di superficie utile lorda o frazione;
- b) per uffici, 1 posto auto ogni mq 40 di superficie utile lorda;
- c) per negozi, 1 posto auto ogni mq 30 di superficie utile lorda;
- d) per fabbriche e laboratori il numero dei posteggi sarà determinato caso per caso.
Di regola vale la norma di 1 posto auto ogni 2 addetti;
- e) per esercizi pubblici, 1 posto auto ogni mq 6 di superficie utile lorda e 1 posto auto ogni 2.5 letti (tenendo conto delle eventuali sovrapposizioni);
- f) per motels, 1 posto auto ogni camera;
- g) per scuole, 1 posto auto ogni aula di classe;
- h) per sale di spettacolo, 1 posto auto ogni 15 posti a sedere;
- i) per ospedali e cliniche, 1 posto auto ogni 8 letti;
- l) per destinazioni speciali, suscettibili di provocare fabbisogni particolari, le esigenze minime sono fissate caso per caso, tenendo conto delle norme VSS, delle direttive ORL e dell'esperienza di casi analoghi.

Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risulta oggettivamente impossibile.

In questo caso il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25 % del costo di costruzione del posteggio compreso il valore del terreno.

Art. 19**Supplemento di altezza**

Per la creazione di rampe e di piazzali d'accesso ad autorimesse e depositi sotterranei viene concesso un supplemento d'altezza di m 2.50 a condizione che essi si sviluppino su un fronte pari al massimo alla metà della lunghezza della relativa facciata. Resta riservato l'esame estetico e paesaggistico.

Art. 20**Obbligo di porticato**

Sui fondi con obbligo di porticato (visibili sul piano regolatore 1:1000) le nuove costruzioni e le ricostruzioni devono obbligatoriamente rispettare la linea di costruzione prevista dal piano.

Su questi fondi è obbligatoria la formazione di un porticato con profondità minima di m 3 di cui almeno m 2 destinati al pubblico transito pedonale.

Art. 21**Modifiche di**

1. Costruzioni esistenti, non soggette a vincolo di PR (linea di

**costruzioni
esistenti**

arretramento, ecc.) possono essere riattate nel rispetto della volumetria esistente.

Nel caso di trasformazione, l'indice di sfruttamento della costruzione non potrà in nessun caso superare quello permesso per la zona.

2. Aggiunte o sopraelevazioni sono concesse, unicamente nel rispetto delle norme di zona.
3. Per costruzioni soggette a vincoli di PR, sono autorizzate unicamente le opere di ordinaria manutenzione.

Art. 22

Corpi tecnici

Vanno considerati quei corpi sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio stesso. Ad esempio sono considerati tali i vani per scale di accesso al tetto, torrini per ascensori, comignoli, collettori solari, uscite di sicurezza ed altri corpi sporgenti. Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili con la loro funzionalità.

Art. 23

**Roulottes,
mobil-homes, ecc.**

Su tutto il territorio comunale è vietata la posa di case prefabbricate trainabili tipo roulottes, mobil-homes, ecc.

Art. 24

Depositi

Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere salvo che nelle zone appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le Autorità cantonali competenti.

Art. 25

**Costruzioni su
grandi superfici**

Il Municipio d'intesa con le Autorità cantonali competenti, nell'ambito delle disposizioni di zona, può permettere la costruzione su grandi superfici per le zone R2, R4, R5, RC4 alle seguenti condizioni:

1. La superficie edificabile del fondo deve essere almeno di mq 5'000.
2. Il complesso deve essere realizzato secondo il piano approvato; l'edificazione deve costituire un assieme armonico, perfettamente inserito nell'aspetto paesaggistico della zona.
3. In particolare si deve tenere conto:

- a) concentrazione razionale dei posteggi;
 - b) separazione del traffico pedonale da quello veicolare;
 - c) area attrezzata per il gioco dei bambini con una superficie minima pari al 20 % della SUL, discosta dal traffico e molto soleggiata;
 - d) eventuali condizioni supplementari richieste dal Municipio.
4. Per costruzioni su grandi superfici l' I.S. prescritto per le diverse zone, può essere aumentato dello 0.1.
Possono essere concesse deroghe alle altezze, al numero dei piani e alle distanze tra gli edifici all'interno dell'edificazione.
Le distanze dai confini devono rispettare le prescrizioni di zona, ma per edifici che superino le altezze di zona devono corrispondere ai 2/3 dell'altezza.
5. Il giudizio d'opportunità, l'esame delle condizioni, l'ampiezza delle deroghe sono da concertare, caso per caso, con le Autorità cantonali e comunali competenti.
Le concessioni suddette possono essere accordate anche a diversi proprietari che si siano impegnati per un'edificazione in comune.
Il calcolo degli indici d'occupazione e di sfruttamento viene allora eseguito sul complesso dei sedimi.
6. L'aspetto costruttivo come pure l'organizzazione spaziale del volume costruito devono essere caratterizzati da un'ottimale concezione del fabbisogno, della distribuzione e delle perdite delle quantità energetiche necessarie al suo funzionamento.
Più precisamente si terrà conto:
- a) della concezione architettonica che dovrebbe permettere di ridurre al massimo le perdite caloriche come pure uno sfruttamento ottimale degli apporti dell'irraggiamento solare sia passivo che attivo;
 - b) delle necessità di isolamento termica e dell'energia termica delle costruzioni;
 - c) dell'altezza massima dei locali;
 - d) dell'altezza e delle possibilità di raggruppamento delle costruzioni così da ridurre le perdite caloriche globali.

Art. 27**Costruzione di
importanza storico
architettonica**

Il piano evidenzia con un perimetro in grassetto le costruzioni d'importanza storico architettonica sorte tra il 1850 e il 1930. Qualora uno di questi stabili dovesse venire demolito, prima del rilascio dell'autorizzazione, il proprietario dovrà presentare al Municipio una documentazione fotografica e relativo rapporto storico dell'edificio.

CAPITOLO III**NORME E DISPOSIZIONI EDIFICATORIE DI ZONA****A. PIANO DEL PAESAGGIO****Art. 28****Territorio fuori
dalle zone
edificabili**

1. Comprende tutto il territorio giurisdizionale del Comune non definito come zona edificabile dal piano delle zone.
2. L'utilizzazione del suolo è disciplinata dalle successive norme di attuazione del piano del paesaggio.
3. L'edificabilità, riservate le eventuali ulteriori limitazioni previste dalle norme di attuazione del piano del paesaggio, è disciplinata dall'art. 24 LPT.

Art. 29**Zona forestale**

La zona forestale, inserita nel piano a titolo indicativo, è soggetta alla legislazione forestale e cantonale. In caso di dissodamento all'interno delle zone edificabili, salvo prescrizioni più restrittive delle Autorità forestali competenti, valgono le norme della zona nella quale il fondo è inserito. Le costruzioni dovranno mantenersi a una distanza minima di 8.0 ml dalla zona forestale. Questa distanza potrà venire ridotta a ml 6.0 per le zone forestali presenti all'interno delle zone edificabili.

Art. 30**Corsi d'acqua**

Sui piani sono segnalati i principali corsi d'acqua.

Tutte le opere e i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tenere conto degli obiettivi del piano e delle disposizioni della Sezione economia delle acque del Dipartimento dell'ambiente.

Art. 31

Zona senza destinazione specifica

La zona senza destinazione specifica è quella parte di territorio fuori dalle zone edificabili per la quale il piano non prevede gli obiettivi specifici di utilizzazione.

Essa comprende in particolare i terreni improduttivi, le aree rocciose, gli scorpori nelle adiacenze delle zone edificabili, ecc.

Art. 32

Alberi protetti

1. Le piante e la vegetazione di pregio o di interesse botanico devono essere salvaguardate.
2. Quale inventario delle piante da proteggere fa stato il catasto degli alberi protetti allestito dal Comune.
3. Il taglio di queste piante è per principio vietato e comunque soggetto ad autorizzazione municipale che, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, deciderà caso per caso.
4. L'autorizzazione al taglio di un albero protetto sarà concessa a condizione di poter collocare un albero giovane dello stesso tipo in luogo adatto nello stesso mappale.

Art. 33

Oggetti culturali

1. Gli oggetti culturali segnati sul piano con un quadratino rosso sono nell'ordine:
 1. Chiesa di San Vittore
 2. Chiesa dell' Annunciata
 3. Rovine del Castello dei Muralti
 4. Stabile sul Vicolo Ponte Vecchio al mappale no. 467
 5. Cappelle votive.
2. Per il mantenimento e la valorizzazione di detti oggetti, è vietato ogni intervento che potrebbe danneggiare l'integrità, ostacolarne la vista e alterare l'ambiente circostante.
3. Lavori di restauro o qualsiasi altro intervento devono essere coordinati con il Municipio e le altre autorità competenti.

Art. 34

Zona di protezione

In questa zona ogni nuovo intervento è concesso unicamente nel rispetto delle norme vigenti in materia di protezione dei

monumenti e del paesaggio, nel grado delle direttive impartite dalle competenti Autorità cantonali (CMS e CBN).

B. PIANO DELLE ZONE

Art. 35

Finalità

La divisione del territorio comunale in zone è stabilita dal piano delle zone che ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti e i vincoli edificatori.

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE
PRESCRIZIONI PER LE ZONE EDIFICABILI
(valgono in ogni caso le prescrizioni delle singole zone)

ZONE	RC6	RC4	R5	R4	R2	RTS
Altezza massima degli edifici	19.50	13.50	16.50	13.50	**** 7.50	13.50
Indice di occupazione massimo	*50%	50%	30%	30%	25%	-
Indice di sfruttamento massimo	*1.8	1.2	1.0	0.8	0.4	1.8
Distanza minima da confine	variabile: f (h) minimo 3m ***					
Supplemento alla distanza da confine per lunghezza di facciata da oltre i m	-	-	30	24	18	-
Area verde minima	-	-	30%	30%	30%	**
Aziende non moleste	si	si	si	si	si	si
Aziende poco moleste	si	si	no	no	no	no
Aziende moleste	no	no	no	no	no	no
Costruzioni su grandi superfici	no	si	si	si	si	no

* vedi art. 36

** vedi art. 41

*** in funzione dell'altezza, vedi articoli delle singole zone

**** vedi art. 40

Art. 36

Zona RC 6

Comprende il centro residenziale e commerciale attorno alla Piazza Stazione.

1. Costruzioni concesse: residenziali, commerciali, turistiche e aziende poco moleste.
2. Per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti prospicienti la linea di costruzione è obbligatorio l'allineamento.
3. Dove è previsto il porticato (vedi art. 20) è obbligatoria la contiguità sui primi 4 piani (piano terreno compreso) e per una profondità massima di m 15 al piano terreno rispettivamente m 12 per gli altri 3 piani, ad eccezione dell'apertura al piano terreno prospiciente il parco del Grand Hotel che va mantenuta.
4. Per ogni intervento è richiesto il rispetto delle seguenti disposizioni:
 - altezza massima degli edifici (art. 13 LE): m 19.50.
Per le facciate degli stabili dal mappale 587 al mappale 270, l'altezza degli edifici non deve superare la linea d'altezza massima degli edifici esistenti su questi due mappali.
Per le facciate degli stabili ai mappali 560-561-570, l'altezza degli edifici non deve superare quella del palazzo esistente al mappale 560;
 - indice di occupazione massimo: 70 % per i primi due piani ed in seguito 50 %;
 - indice di sfruttamento massimo:
1.8 % di cui l' 85 % al massimo per costruzioni commerciali e aziende poco moleste;
 - entro i limiti della contiguità obbligatoria, allo scopo di realizzare gli obiettivi stabiliti dal PR, sono concesse deroghe agli indici di sfruttamento e di occupazione previsti per la zona.
Oltre tali limiti l'edificazione è possibile solo se sono rispettati gli indici massimi previsti per la zona;
 - distanza minima da confine:
 - m 3 fino a un'altezza di m 7.50
 - m 4 fino a un'altezza di m 13.50
 - m 5 fino a un'altezza di m 16.50
 - m 6 fino a un'altezza di m 19.50;
 - nelle facciate con obbligo di contiguità sui primi 4 piani, la distanza minima da confine, per ev. piani superiori al 4., viene calcolata non computando l'altezza fino al filo superiore dell'ultima soletta in contiguità (soletta di copertura del 4. piano);

- autorimesse e posteggi: vedi art. 18.

Art. 37
Zona RC4

Comprende il centro residenziale e commerciale lungo la Via San Gottardo.

1. Costruzioni concesse: residenziali, commerciali, turistiche e aziende poco moleste.
2. Per le nuove costruzioni: le ricostruzioni e gli ampliamenti prospicienti la linea di costruzione è obbligatoria l'allineamento.
3. Dove è previsto il porticato (vedi art. 20) è obbligatoria la contiguità sui primi 3 piani (piano terreno compreso) e per una profondità massima di m 12.
4. Per ogni intervento è richiesto il rispetto delle seguenti disposizioni:
 - altezza massima degli edifici (art. 13 LE): m 13.50
 - indice massimo di occupazione: 50 %
 - indice massimo di sfruttamento: 1.2.
 Entro i limiti della contiguità obbligatoria, allo scopo di realizzare gli obiettivi stabiliti dal PR, sono concesse deroghe agli indici di sfruttamento e di occupazione previsti per la zona.
 Oltre tali limiti l'edificazione è possibile solo se sono rispettati gli indici massimi previsti per la zona;
 - distanza minima da confine:
 - m 3 fino ad una altezza di m 7.50
 - m 4 fino ad una altezza di m 13.50.
 Nelle facciate con obbligo di contiguità sui primi 3 piani, la distanza minima da confine, per ev. piani superiori, viene calcolata computando l'altezza dal filo superiore dell'ultima soletta in contiguità (soletta di copertura del 3. piano);
 - parco giochi bambini, posteggi, costruzioni su grandi superfici: vedi norme generali.

Art. 38
Zona R5

Comprende una fascia sotto Via San Gottardo e Via Sempione:

1. Costruzioni concesse: residenziali, commerciali, turistiche e aziende non moleste.

2. Per ogni intervento è richiesto il rispetto delle seguenti disposizioni:
 - altezza massima degli edifici (art. 13 LE): m 16.50
 - indice massimo di occupazione: 30 %
 - indice massimo di sfruttamento: 1.0
 - distanza minima da confine:
 - m 3 fino a un'altezza di m 7.50
 - m 4 fino a un'altezza di m 13.50
 - m 5 fino a un'altezza di m 16.50
 - area verde minima: 30 % della SE
 - parco giochi bambini, posteggi, costruzioni su grandi superfici, vedi norme generali.

Art. 39
Zona R4

Comprende parte della zona a monte di Via San Gottardo, il quartiere a Est del riale Rabissale e la zona adiacente al Centro Civico.

1. Costruzioni concesse: residenziali, commerciali, turistiche e aziende non moleste.
2. Per ogni intervento è richiesto il rispetto delle seguenti disposizioni:
 - altezza massima degli edifici (art. 13 LE): m 13.50
 - indice massimo di occupazione: 30 %
 - indice massimo di sfruttamento: 0.8
 - distanza minima da confine:
 - m 3 fino a un'altezza di m 7.50
 - m 4 fino a un'altezza di m 13.50
 - area verde minima: 30 % SE
 - parco giochi bambini, posteggi, costruzioni su grandi superfici, vedi norme generali.

Art. 40
Zona R2

Comprende la parte alta del comprensorio comunale.

1. Costruzioni concesse: residenziale, commerciali, turistiche e aziende non moleste.
2. Per ogni intervento è richiesto il rispetto delle seguenti disposizioni:
 - altezza massima degli edifici (art. 13 LE): m 7.50
 - indice massimo di occupazione: 25 %
 - indice massimo di sfruttamento: 0.4
 - distanza minima da confine: m 3 per lunghezza di facciata

- fino a m 18
 - area verde minima: 30 % della SE
 - parco giochi bambini, posteggi, costruzioni su grandi superfici vedi norme generali.
3. Per terreni con pendenza uguale o superiore al 30 % è concessa una maggior altezza di m 0.60.

Art. 41
Zona RTS

Comprende la zona delimitata dalla ferrovia, la Piazza Stazione, Viale Verbanò e Via Rabissale.

1. Sono concessi interventi di riattamento, trasformazione e ampliamento con destinazione residenziale, turistica, artigianale non molesta e locali commerciali.
La demolizione degli edifici è per principio vietata. Eccezioni possono essere concesse solo per ragioni statiche; in questo caso è autorizzata la ricostruzione nel rispetto di tutte le prescrizioni di zona.
2. Indice di sfruttamento massimo: 1.8.
Altezza massima degli edifici: m 13.50 misurati per la parte sud da Viale Verbanò e per la parte nord da Via Pescatori rispettivamente Via Scazziga.
La delimitazione delle zone sud e nord è riportata nel piano 1:1'000.
3. Distanze:
 - a) dai vicoli: m 3 dall'asse o a filo del confine dove la distanza dall'asse del vicolo risultasse superiore a m 3;
 - b) dalle strade: sono fissate dalle linee di arretramento e di costruzione;
 - c) in base alla LAC: dai fondi privati: verso un fondo aperto, a confine o a m 1.50;
verso un edificio senza aperture, in contiguità o a m 3;
verso un edificio con aperture m 4.
4. Gli interventi edilizi dovranno adeguarsi ai valori ambientali e tradizionali e rispettare l'aspetto formale degli edifici vicini. In particolare:
 - a) il tetto dev'essere completo, a due o più falde con pendenza compresa tra il 30 e il 40 % ed avere una copertura in materiale cotto di colore rosso;
per ogni sopraelevazione, la forma del tetto preesistente dovrà essere mantenuta;
i corpi tecnici dovranno essere incorporati nel sottotetto;
 - b) le chiusure delle finestre dovranno essere eseguite con

- persiane (gelosie);
- c) dove non è indicata la linea di costruzione valgono gli allineamenti esistenti; a questa norma può derogare il Municipio allo scopo di meglio inserire l'edificazione tessuto edilizio;
in caso di costruzione in arretramento dovrà esser formato muro di cinta, di regola di 2 m di altezza;
- d) potrà inoltre essere prescritta qualsiasi misura di carattere estetico volta a garantire un corretto inserimento nel paesaggio.

C. PIANO DEL TRAFFICO

Art. 42

Strade private

1. La costruzione di strade private di accesso a uno o più fondi è soggetta a concessione municipale.

2. La domanda di concessione deve essere accompagnata dai piani dettagliati, corredati da una relazione tecnica, da cui risultino la situazione planimetrica, il profilo longitudinale, le diverse sezioni ed i raccordi con le strade pubbliche, nonché il collegamento con la rete comunale delle fognature.
3. Il Municipio stabilisce le linee di costruzione e di eventuale arretramento, alla medesima stregua delle strade comunali, e dà le direttive per il raccordo con le strade pubbliche.
4. Strade private di lottizzazione aperte al pubblico transito dovranno avere una larghezza minima di m 3.50.
In funzione dell'importanza e della lunghezza della strada, possono essere imposti aumenti di larghezza e piazze di scambio e di giro.
5. A seconda dell'importanza della strada, il Municipio dà le necessarie direttive per il raccordo con le strade pubbliche. In tutti i casi, per una profondità minima di m 6.00 a partire dal raccordo con la strada pubblica, la strada privata deve avere una sezione viabile di m 5.20.
Per le strade cantonali le deroghe sono di competenza dell'Autorità cantonale.
6. Sulle strade private non sono garantiti i servizi pubblici salvo convenzioni speciali stipulate caso per caso.

Art. 43

Accessi e visibilità

Gli accessi sulle strade devono consentire una buona visibilità e non devono ostacolare il traffico viario, in particolare:

- a) porte, cancelli, catene, barriere ecc. di accesso a posteggi o autorimesse devono essere arretrate di almeno m. 5.50 dal ciglio stradale compreso il marciapiede.
Deroghe possono essere concesse, dall'autorità competente, per ragioni di tutela paesaggistica;
- b) per una profondità di almeno m 4 dalla proprietà pubblica l'accesso deve avere una pendenza massima del 5 %;
- c) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità determinata caso per caso in funzione delle esigenze del traffico;
- d) di regola non verranno autorizzati accessi privati sulle strade cantonali.
Deroghe verranno concesse dove accessi su altre strade sono tecnicamente impossibili.

D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO

Art. 44
Zona AP-EP

Comprende le superfici adibite o riservate per le attrezzature e costruzioni di interesse pubblico.

L'edificazione non deve pregiudicare le esigenze funzionali

e qualitative della zona AP-EP e di quelle limitrofe.

Le costruzioni devono tenere conto dei parametri pianificatori delle zone circostanti.

E. PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

Art. 45

Definizione

Il piano dei servizi tecnologici specifica gli interventi inerenti all'acquedotto, alle canalizzazioni e alla depurazione delle acque.

Il piano ha carattere indicativo.