

12 APR. 1979

**NORME DI PIANO REGOLATORE
PER IL
COMUNE DI BODIO**



I N D I C E

I.

NORME INTRODUTTIVE

- Art. 1 Base legale
- Art. 2 Scopi, effetto
- Art. 3 Componenti il P.R.
- Art. 4 Comprensorio
- Art. 5 Oggetto
- Art. 6 Ripartizione del territorio in zone

II.

NORME EDIFICATORIE

- Art. 7 Condizioni per l'edificazione
- Art. 8 Aspetto estetico ed inserimento
- Art. 9 Protezione del panorama
- Art. 10 Molestia
- Art. 11 Definizioni
- Art. 12 Indice di edificazione
- Art. 13 Indici e loro utilizzazione
- Art. 14 Piano abitabile
- Art. 15 Distanza da confine
 - 15.1 Supplemento per maggiori lunghezze delle facciate
 - 15.2 Lunghezza delle facciate (ingombro)
- Art. 16 Distanza tra edifici
- Art. 17 Distanze verso l'area pubblica
- Art. 18 Convenzione tra privati
- Art. 19 Distanza dall'area forestale
- Art. 20 Distanza dai corsi d'acqua
- Art. 21 Costruzioni su fondi contigui
- Art. 22 Altezza dei corpi tecnici
- Art. 23 Costruzioni accessorie
- Art. 24 Piscine

- Art. 25 Formazione di aree di svago
- Art. 26 Verde
- Art. 27 Sopraelevazione di edifici e di case
d'abitazione esistenti
- Art. 28 Costruzioni su grandi superfici

III.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO

- Art. 29 Zona forestale
- Art. 30 Zona residua
- Art. 31 Zona idonea ad un'utilizzazione agricola
(prati e pascoli)
- Art. 32 Zona improduttiva
- Art. 33 Zone pericolose
- Art. 34 Corsi d'acqua
- Art. 35 Monumenti culturali
- Art. 36 Scarichi e deponie
- Art. 37 Campeggi
- Art. 38 Estrazioni
- Art. 39 Nuclei secondari

B. PIANO DELLE ZONE

- Art. 40 Finalità
- Art. 41 Elenco delle zone
- Art. 42 Tabella indicativa delle disposizioni di
base per le zone
- Art. 43 Zona del nucleo tradizionale NV
- Art. 44 Zona residenziale commerciale 5 piani RC 5
- Art. 45 Zona residenziale intensiva 5 piani R 5
- Art. 46 Zona residenziale intensiva 4 piani R 4
- Art. 47 Zona residenziale semi intensiva 3 piani R 3
- Art. 48 Zona residenziale estensiva 2 piani R 2
- Art. 49 Zona industriale J J

C. PIANO DEL TRAFFICO

- Art. 50 Strade*
- Art. 51 Percorsi pedonali*
- Art. 52 Accessi*
- Art. 53 Autorimesse e posteggi*

D. PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI

D'INTERESSE PUBBLICO

- Art. 54 Attrezzature ed edifici d'interesse
pubblico (AP - EP)*

I. NORME INTRODUTTIVE

Art. 1

Base legale

Il piano regolatore comunale (P.R.), le sue componenti ed in particolare le presenti norme, si basano sulla Legge Edilizia Cantonale del 19 febbraio 1973 (LE) e sul Regolamento d'Applicazione della Legge Edilizia del 22 gennaio 1974 (RALE).

Per quanto non esplicitamente disposto, sono applicabili le norme della legge edilizia cantonale e del relativo regolamento d'applicazione, come pure tutte le altre leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali che interessano l'edilizia, le foreste, le acque, la protezione dei valori storici e artistici, delle bellezze naturali e del paesaggio, ecc...

Art. 2

Scopi, effetto

2.1

Gli scopi principali del piano regolatore sono:

- a) l'organizzazione razionale del territorio e lo sviluppo armonico del Comune;
- b) la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
- c) un'opportuna organizzazione di tutti gli interventi;
- d) la tutela e l'avvaloramento del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.

2.2

Il P.R. crea con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.

Art. 3

Componenti il P.R.

Il piano regolatore si compone:

a) di rappresentazioni grafiche, ossia:

- piano del paesaggio
- piano delle zone
- piano del traffico
- piano delle attrezzature ed edifici d'interesse pubblico
- piano indicativo dei servizi pubblici (servizi tecnologici) come canalizzazioni e acquedotto.

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 di attuazione (piano di attuazione).

Art. 4

Comprensorio

Il piano regolatore e le rispettive norme disciplinano l'assetto, lo sviluppo e l'avvaloramento urbanistico su tutto il territorio giurisdizionale del Comune.

Art. 5

Oggetto

Oggetto d'applicazione sono in generale tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti ed ampliamenti nonché tutti gli interventi inerenti all'utilizzazione ed alla protezione del paesaggio.

Art. 6

Ripartizione del territorio in zone

Il territorio giurisdizionale del Comune è suddiviso nelle seguenti zone rappresentate nei piani in scala 1:2'000 e più precisamente:

- la zona forestale (indicativa)
- le zone edificabili
- le zone per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico
- le zone istituite dal piano del traffico
- la zona residua

II. NORME EDIFICATORIE

Condizioni per
l'edificazione

Art. 7

Un fondo è edificabile quando è equipaggiato urbanisticamente ed è inserito in una zona edificabile prevista dal piano. In particolare:

- a) quando è collegato in modo idoneo e permanente da una strada di accesso pubblica o privata;
- b) quando è ubicato in una zona in cui il Comune assicura il servizio d'acqua potabile o quando disponga d'acqua potabile propria.
In questo ultimo caso l'interessato deve presentare unitamente alla domanda di licenza edilizia un certificato ufficiale di potabilità dell'acqua;
- c) quando il fondo è compreso nel perimetro del piano generale delle canalizzazioni, conformemente alla legislazione federale contro l'inquinamento delle acque;
- d) quando è ubicato in una zona nella quale il Comune assicura un adeguato sistema di intervento per lo spegnimento di incendi.

Aspetto estetico
ed inserimento

Art. 8

Tutte le costruzioni o attrezzature devono essere inserite in modo opportuno nell'aspetto del paesaggio tipico della regione.

Le costruzioni o attrezzature non devono compromettere l'aspetto paesaggistico ed in particolare non alterare i siti pittoreschi e non deturpare i

paesaggi pittoreschi, conformemente ai disposti della legislazione cantonale sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio.

Art. 9

Protezione del
panorama

Al fine di valorizzare e mantenere i punti di vista o angoli visuali, il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente può imporre l'ubicazione precisa di un edificio, prescrivere la forma del tetto e limitare l'altezza del colmo.

Art. 10

Molestia

Si distinguono aziende non moleste, poco moleste, moleste.

Per aziende non moleste si intendono quelle che per la loro natura si inseriscono nell'abitato e non hanno ripercussioni sostanzialmente diverse da quelle che derivano dall'abitare.

Per aziende poco moleste si intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito artigianale. Il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali immissioni hanno carattere temporaneo. Aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

Art. 11

Definizioni

Per le seguenti definizioni:

- indice di sfruttamento (I.s.)
- indice di occupazione (I.o.)

- superficie utile lorda (SUL)
- superficie edificabile
- superficie edificata
- distanza e modo di misura delle stesse (D)
- altezze degli edifici e modo di misura delle stesse (H)
- sistemazione del terreno

o di altre analoghe norme edificatorie generali, valgono le norme della legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 e del relativo regolamento d'applicazione del 22 gennaio 1974.

Art. 12

Indice di edificazione

L'indice di edificazione (I.e.) definisce il volume della costruzione. Esso è il rapporto tra il volume esterno della costruzione calcolato secondo le norme SIA, formulario no. 116 e la superficie edificabile del fondo.

Questo indice trova applicazione esclusivamente nella zona industriale.

$$I.e. = \frac{\text{volume esterno della costruzione}}{\text{superficie edificabile del fondo}}$$

Art. 13

Indici e loro
utilizzazione

Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati una volta sola. In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua.

Una copia dei piani di frazionamento deve essere trasmessa al Municipio prima dell'iscrizione a Registro Fondiario.

Art. 14

Piano abitabile

E' considerato abitabile ogni piano che comprende una superficie utile lorda.

Art. 15

Distanza da confine

Le distanze da confine per edifici con facciate di una lunghezza non superiore a ml 16.00 sono le seguenti:

- ml 3.00 per edifici fino a ml 7.00 di altezza
- ml 4.00 per edifici fino a ml 10.00 di altezza
- ml 6.00 per edifici fino a ml 13.00 di altezza
- ml 8.00 per edifici fino a ml 16.00 di altezza

Per altezze superiori a ml 16.00 vale quale distanza da confine la misura corrispondente ai 2/3 dell'altezza dell'edificio.

Supplemento per
maggiori lunghezze
delle facciate

15.1

La distanza da confine è aumentata di ml 0,35 ogni metro o frazione di maggior lunghezza della facciata oltre i ml 16.00 e questo fino a che la distanza raggiunga la misura uguale all'altezza del fabbricato.

Per facciate di lunghezza superiore a ml 30.00, vale quale distanza minima da confine la misura uguale all'altezza del fabbricato ($D=H$).

Lunghezza delle
facciate (ingombro)

15.2

Per il calcolo della distanza di un edificio dal confine, quale lunghezza della facciata

si intende la misura del lato del rettangolo parallelo al confine che inscrive la costruzione stessa.

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i ml 6.00

Art. 16

Distanza tra edifici

- 1) Per determinare la distanza tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale.
- 2) Per nuove costruzioni verso edifici esistenti prima della pubblicazione del P.R., situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prevista dalle norme, vale quale distanza dal confine agli effetti delle disposizioni di zona, quella risultante dalla situazione dei confini al momento dell'entrata in vigore del piano regolatore.
- 3) In ogni caso la distanza tra due edifici deve essere di almeno ml 6.00.

Art. 17

Distanze verso l'area pubblica

- a) La distanza di una costruzione verso un'area pubblica (costruzione pubblica, attrezzatura pubblica) deve essere uguale a quella verso i fondi privati prevista dalle disposizioni di zona.
- b) La distanza verso piazze e strade senza linee di arretramento è:
 - ml 10.00 dall'asse delle strade principali (min. ml 4.00 dal ciglio stradale o marciapiede);

- ml 7,00 dall'asse stradale per le altre strade pubbliche o aperte al pubblico (min. ml 4,00 dal ciglio stradale o marciapiede);
- ml 3,00 dal ciglio dei sentieri pedonali.

Art. 18

Convenzione tra privati

Quando le distanze di cui agli art. 15 e 16 sono garantite da un accordo tra i proprietari confinanti senza modificazione dei confini dei rispettivi fondi, il Municipio può rilasciare la licenza edilizia solo con la presentazione di un estratto del Registro Fondiario attestante l'avvenuta iscrizione della relativa servitù e limitazione di diritto pubblico.

Art. 19

Distanza dall'area forestale

Tutti gli edifici o gli impianti devono distare almeno ml 10 dal limite dell'area forestale attuale o prevista nell'ambito del piano. Deroche a tale distanza possono essere concesse dal Municipio in casi eccezionali qualora dovessero essere ostacolate in modo rilevante le possibilità edificatorie.

Art. 20

Distanza dai corsi d'acqua

Le distanze dai fiumi o dai torrenti dovranno tener conto delle legislazioni vigenti in materia della sicurezza delle costruzioni. Di regola dovrà essere tenuta una distanza di almeno 6 metri dal filo esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale degli alvei non corretti. Eccezioni possono essere concesse caso per caso solo dal Dipartimento dell'ambiente.

Art. 21

Costruzioni su
fondi contigui

Due o più proprietari possono accordarsi a costruire in contiguità alle seguenti condizioni:

- a) rispetto delle prescrizioni di zona; la contiguità è permessa quando le norme di zona la prevedono;
- b) ai fini dei disposti di cui all'art. 15 viene computata la lunghezza complessiva degli edifici contigui;
- c) la relativa convenzione deve essere iscritta a RF prima dell'inizio dei lavori;
- d) l'edificazione dei fondi contigui oggetto di convenzione deve avvenire simultaneamente.

Art. 22

Altezza dei
corpi tecnici

L'altezza di eventuali corpi tecnici potrà essere definita caso per caso. Gli stessi devono essere limitati al minimo necessario.

Art. 23

Costruzioni
accessorie

- Per costruzioni a carattere accessorio s'intendono tutte quelle (indipendenti dall'edificio principale) che non servono all'abitazione o al lavoro, ma sono al servizio di una casa d'abitazione e che non hanno un fine industriale, artigianale o commerciale.
- Le costruzioni accessorie non possono venir trasformate in costruzioni principali, senza uniformarsi alle prescrizioni del presente regolamento.

- Se la loro altezza non supera i ml 3,00 misurata dal terreno sistemato al filo superiore del cornicione di gronda, possono essere costruite a confine per una lunghezza massima di ml 10,00 per lato della particella (ad eccezione di posteggi coperti e non chiusi lateralmente al servizio della costruzione principale, per i quali può essere ammessa una lunghezza maggiore), o mantenere un arretramento minimo di ml 3,00.
- In ogni caso tutte le costruzioni accessorie devono distare:
 - ml 3,00 da edifici esistenti senza aperture
 - ml 4,00 da edifici esistenti con aperture

Art. 24

Piscine

Le piscine interrate o fuori terra, dovranno mantenere una distanza dal confine con fondi privati di almeno ml 1,50.

Le distanze verso strade e piazze senza linee di arretramento sono quelle previste dall'art. 17 b).

Le piscine coperte sono considerate come costruzioni principali.

Art. 25

Formazione di aree
di svago

Per le abitazioni con più di 5 appartamenti, deve essere prevista una superficie di terreno pari ad almeno il 15 % della superficie utile lorda usata per l'abitazione, da riservare a parco per il gioco dei bambini.

Nel caso in cui la formazione di aree di svago è oggettivamente impossibile il Municipio applica un contributo in conformità all'art. 30 cpv. 2 RALE.

Art. 26

Verde

Deve essere riservata un'occupazione minima della superficie edificabile del fondo, da mantenere a prato nella seguente misura:

20 % per la zona residenziale

10 % per la zona industriale

Art. 27

Sopraelevazione di edifici e di case d'abitazione esistenti

In generale la sopraelevazione di edifici esistenti (ampliamento esclusi) è permessa a condizione che siano rispettate le norme previste nella zona, quali: l'indice di sfruttamento, l'altezza massima, il numero dei piani massimi ammessi e le distanze minime dai confine, rispettivamente da altre costruzioni.

1) Nel caso particolare di sopraelevazione di un unico piano, per edifici monofamiliari esistenti prima della pubblicazione del PR, le distanze risultanti dai confini, rispettivamente da altre costruzioni, possono essere mantenute, rispettate le seguenti distanze minime:

- ml 1,50 verso fondo aperto se vi sono aperture

- ml 6,00 dalle altre costruzioni.

Deroghe alle distanze sopracitate potranno essere concesse unicamente con l'accordo scritto del confinante.

Art. 28

Costruzioni su grandi superfici

1) Allo scopo di favorire complessi edilizi urbanisticamente validi nella zona residenziale R5 il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, può autorizzare realizzazioni su grandi superfici e accordare le seguenti condizioni speciali:

- a) deroghe alle distanze fra edifici all'interno del complesso edilizio;
- b) deroghe all'altezza degli edifici;
- c) abbuono dello 0,1 sull'indice di sfruttamento

2) Per l'ottenimento delle suddette deroghe devono essere osservati i seguenti criteri di realizzazione:

- a) la superficie del fondo deve essere di almeno mq 8000
- b) l'edificazione deve costituire un insieme armonico, opportunamente inserito nell'aspetto paesaggistico della regione.

In particolare si deve tener conto:

- 1. concentramento razionale dei posteggi; almeno la metà dei posti auto devono essere sotterranei;
- 2. separazione del traffico pedonale e veicolare;
- 3. area per il gioco dei bambini, lo svago e il verde alberato, di forma regolare e in posizione molto soleggiata, lontana dal traffico veicolare. Superficie minima 25 % della superficie edificabile del fondo;
- 4. eventuali esigenze supplementari a richiesta del Municipio.

3) La superficie del fondo così come costituita al momento della presentazione della domanda di costruzione non potrà essere diminuita e neppure edificata con costruzioni all'infuori di quelle concesse con la licenza di costruzione.

4) Le concessioni suddette possono essere accordate anche a diversi proprietari che si siano accordati per un'edificazione in comune. Il calcolo degli indici di occupazione e di sfruttamento viene allora eseguito sul complesso dei sedimi.

5) La licenza di costruzione è rilasciata solo dopo l'iscrizione a Registro Fondiario delle deroghe concesse e delle servitù imposte.

III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 29

Zona forestale

La zona forestale inserita nel piano a titolo indicativo è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.

La delimitazione di questa zona forestale ha carattere puramente indicativo.

In caso di dissodamento all'interno della zona edificabile, oltre eventuali disposizioni dell'Autorità competente, valgono le norme della zona limitrofa.

Art. 30

Zona residua

La zona residua non è edificabile.

Sono riservate le eccezioni previste dall'art. 27 dell'ordinanza generale sulla protezione delle acque del 19 giugno 1972.

Essa comprende la parte di territorio non assegnata alla zona edificabile e che non è zona forestale.

Nel caso di riattamento, risanamento o ricostruzione di edifici esistenti devono essere rispettate le caratteristiche architettoniche delle costruzioni esistenti nella regione.

Art. 31

Zona idonea ad un'utilizzazione agricola (prati e pascoli)

La zona idonea ad un'utilizzazione agricola è quella parte di zona residua in cui il piano prevede la salvaguardia e il potenziamento dell'utilizzazione primaria.

In questa zona sono in linea di principio permesse solo attività inerenti allo sfruttamento agricolo.

La costruzione di edifici di carattere rurale è permessa in questa zona nel rispetto della legislazione federale e cantonale contro l'inquinamento delle acque.

Per la salvaguardia degli obiettivi perseguiti dal PR, il Municipio può imporre l'ubicazione delle costruzioni.

Art. 32

Zona improduttiva

La zona improduttiva è quella parte di zona residua in cui non ci sono obiettivi pianificatori particolari.

Lo stato dei fondi potrà evolvere da prato a terreno improduttivo e quindi a bosco, senza che gli obiettivi del piano siano compromessi.

Art. 33

Zone pericolose

Le zone pericolose sono quelle soggette a forze naturali quali corsi valangari, frane, slittamenti ecc.

Esse sono segnalate nel piano a titolo indicativo. In queste zone è proibita la costruzione di edifici ed installazioni che servono ad alloggiare uomini o animali oppure che siano utilizzati regolarmente per lavoro.

Il Municipio, sentito il parere dell'Autorità militare competente, ha la facoltà di richiedere una perizia che stabilisca il grado di pericolosità qualora una domanda di costruzione dovesse interessare questa zona.

Art. 34

Corsi d'acqua

Tutte le opere o i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica esistente, devono tener conto degli obiettivi del piano. Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.

Art. 35

Monumenti culturali

Il monumento culturale segnalato nel piano è la chiesa parrocchiale di S. Stefano.

Sono vietati gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità dello stesso.

Art. 36

Scarichi e deponie

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

Art. 37

Campeggi

L'eventuale formazione di campeggi deve rispettare gli obiettivi del PR.

Devono inoltre essere ossequiate tutte le disposizioni che regolano la materia ed in particolare la legislazione contro l'inquinamento delle acque.

Possono essere emanate disposizioni particolari per ciò che riguarda la funzionalità del campeggio.

Art. 38

Estrazioni

Su tutto il comprensorio comunale sono in linea di principio proibite le estrazioni di ogni genere.

In ogni caso le eventuali estrazioni devono rispettare gli obiettivi del piano e in particolare non essere in conflitto con le zone di protezione.

Restano riservate le competenze e le disposizioni stabilite dalle legislazioni federali e cantonali in materia.

Nuclei secondari

Art. 39

Per nuclei secondari si intendono tutte le zone segnate sul piano in colore marrone chiaro e più precisamente:

N 1 - Bidesco

N 2 - Bitanengo

N 3 - Bodengo

In generale per questi nuclei è permessa la ricostruzione, la riattazione o il cambiamento di destinazione degli edifici esistenti al momento della pubblicazione del piano.

Le ricostruzioni o i cambiamenti di destinazione degli edifici dovranno rispettare il carattere architettonico, in particolare le pendenze dei tetti, la direzione del colmo e la volumetria delle costruzioni esistenti, le aperture e gli sporti.

Per quanto concerne le distanze fanno stato quelle indicate all'art. 43 (nucleo tradizionale).

Possono essere imposte particolari misure di carattere estetico, al fine di garantire un corretto inserimento del paesaggio; segnatamente per quanto riguarda il colore dell'intonaco e dei serramenti e il tipo dei materiali.

Il tetto dovrà essere a falde. Sono ammesse coperture in piode, lastre di ardesia, tegole di cemento ondulate (tipo Redland). Sono esclusi tutti gli altri tipi di copertura.

B. PIANO DELLE ZONE

Art. 40

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.

Art. 41

Elenco delle zone

Sono stabilite le seguenti zone:

Zona del nucleo tradizionale	NV
Zona residenziale commerciale 5 piani,	RC5
Zona residenziale intensiva 5 piani	R5
Zona residenziale intensiva 4 piani	R4
Zona residenziale semi-intensiva 3 piani	R3
Zona residenziale estensiva 2 piani	R2
Zona industriale	I

Art. 42

Tabella indicativa delle disposizioni di base
per le zone

Z O N E	NV	RC5	R5	R4	R3	R2	I
No. dei piani	---	5	5	4	3	2	
Altezza massima dei fabbricati ml	10.00	16.00	16.00	13.00	10.00	7.00	
Indice di sfruttamento massimo	--	0.7	0.6	0.6	0.5	0.3	
Indice di edificazione							5 mc/mq
Indice di occupazione massimo	--	vedi art. 44	30 %				50 %
Supplemento all'I.s. per negozi e ristoranti	--	0.1	--	--	--	--	--
Distanze verso il fondo privato	vedi art. 43	vedi art. 44	vedi articolo 15				5.00
Costruzioni su grandi superfici	no	no	si	no	no	no	no
Artigianato molesto	no	no	no	no	no	no	si
Artigianato poco molesto	no	no	no	no	no	no	si
Artigianato non molesto	si	si	si	si	si	si	si

Zona del nucleo
tradizionale NV

Art. 43

Comprende l'antico agglomerato di Bodio ed è segnato sul piano con colore marrone.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattazioni o trasformazioni devono adattarsi all'aspetto tradizionale del nucleo, e rispettare il carattere architettonico e la volumetria in generale.

In particolare valgono le seguenti regole:

- tetto a falde con copertura in piode, lastre di ardosia o di cemento ondulato colore scuro;
- la pendenza del tetto dovrà adeguarsi a quella dei tetti circostanti;
- aperture di tipo tradizionale (prevalenza dell'altezza sulla larghezza e prevalenza del pieno sul vuoto);
- le aperture possono essere munite di ante in legno (gelosie); non sono permesse chiusure con rolladen o simili;
- l'altezza massima degli edifici deve adeguarsi all'altezza dei fabbricati vicini e non deve comunque superare i ml 10.00;
- possono essere imposte condizioni particolari circa l'impiego di materiali, tinteggi e la formazione dei tetti.
Dovranno essere salvaguardati gli spazi liberi ancora esistenti quali corti, orticelli, ecc.
- per i posteggi valgono le norme dell'articolo 53.

Valgono le seguenti distanze:

- a confine se non vi sono aperture, altrimenti a ml 1.50 da confine sul fondo aperto.
- Minimo ml 3.00 verso un edificio senza aperture.
- Minimo ml 4.00 verso un edificio con aperture.
- E' ammessa la contiguità.
- Per i fondi confinanti con altre zone di P.R. deve essere rispettata la distanza minima di ml 1.50.

Il Municipio ha la facoltà di imporre degli allineamenti o di concedere deroghe per quanto riguarda la distanza da strade, piazze, posteggi pubblici, ecc.

Art. 44

Zona residenziale
commerciale, 5 piani
RC5

Comprende tutta la zona segnata sul piano con colore rosso viola.

E' permessa la costruzione di abitazioni, alberghi, ristoranti, stabili commerciali e amministrativi.

Possono essere installate unicamente aziende artigianali non moleste.

L'indice di sfruttamento massimo è lo 0.7.

Per la formazione di negozi e ristoranti è ammesso un supplemento all'I.s. dello 0.1.

L'indice di occupazione massimo è il 30 %.

Per scopi puramente commerciali, l'I.s. può essere portato al P.T. al 40 %.

Il numero massimo dei piani ammesso è di 5 compreso il piano terreno.

Il piano cantinato può sporgere per un'altezza mass. di ml 1.20 dal terreno sistemato.

L'altezza massima è di ml 16.00.

Per le distanze da confine valgono le norme dell'art. 15.

Al piano terreno è permessa la contiguità nei seguenti casi:

- a) se la contiguità è preesistente;
- b) in contiguità con una costruzione a confine sulla particella vicina.

Dove non esiste la contiguità tra le singole costruzioni, a piano terreno deve essere ossequiata una distanza di ml 6.00 (ml 3.00 da confine).

Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 53.

Art. 45

Zona residenziale
intensiva, 5 piani

R5

Comprende tutta la zona segnata sul piano con colore rosso scuro.

E' permessa la costruzione di abitazioni, alberghi, ristoranti, stabili commerciali o amministrativi.

Possono essere installate unicamente aziende artigianali non moleste.

L'indice di sfruttamento massimo è lo 0.6.

L'indice di occupazione massimo è il 30 %.

Il numero massimo dei piani ammesso è di 5 compreso il piano terreno.

Il piano cantinato può sporgere per un'altezza massima di ml 1.20 dal terreno sistemato.

L'altezza massima è di ml 16.00.

Sono ammesse costruzioni su grandi superfici.

Per le distanze da confine valgono le norme dell'art. 15.

Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 53.

Art. 46

Zona residenziale
intensiva, 4 piani

R 4

Comprende tutta la zona segnata sul piano con colore rosso.

E' permessa la costruzione di abitazioni, alberghi, ristoranti, stabili commerciali e amministrativi.

Possono essere installate unicamente aziende artigianali non moleste.

L'indice di sfruttamento massimo è lo 0,6.

L'indice di occupazione massimo è il 30 %.

Il numero massimo dei piani ammesso è di 4 compreso il piano terreno.

Il piano cantinato può sporgere per un'altezza massima di ml 1,20 dal terreno sistemato.

L'altezza massima è di ml 13,00.

Per le distanze da confine valgono le prescrizioni dell'art. 15.

Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 53.

Art. 47

Zona residenziale
semi intensiva,

3 piani R 3

Comprende tutta la zona segnata sul piano con colore rosso arancio.

E' permessa la costruzioni di abitazioni, alberghi, ristoranti, stabili commerciali e amministrativi.

Possono essere installate unicamente aziende artigianali non moleste.

L'indice di sfruttamento massimo è lo 0.5.
L'indice di occupazione massimo è il 30 %.
Il numero massimo dei piani ammesso è di 3
compreso il piano terreno.

Il piano cantinato può sporgere per un'altezza
massima di ml 1.20 dal terreno sistemato.

L'altezza massima è di ml 10.00.

Per le distanze da confine valgono le norme
dell'art. 15.

Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 53.

Art. 48

Zona residenziale
estensiva, 2 piani

R2

Comprende tutta la zona segnata sul piano con
colore rosa.

E' permessa la costruzione di abitazioni, alberghi,
ristoranti.

Possono essere installate unicamente aziende arti-
gianali non moleste.

L'indice di sfruttamento massimo è lo 0.3.

L'indice di occupazione massimo è il 30 %.

Il numero massimo dei piani ammesso è di 2 com-
preso il piano terreno.

Il piano cantinato può sorgere per un'altezza
massima di ml 1.20 dal terreno sistemato.

L'altezza massima è di ml 7.00.

Per le distanze da confine valgono le norme del-
l'art. 15.

Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 53).

Art. 49

Zona industriale I

Comprende tutta la zona segnata sul piano con colore viola.

E' permessa l'edificazione di costruzioni a carattere artigianale ed industriale, nonchè installazioni a cielo aperto.

Sono ammesse unicamente le abitazioni destinate al personale di sorveglianza.

L'indice di edificazione massimo è di 5 mc/mq.

L'indice di occupazione massimo è il 50 %.

La distanza minima da confine deve essere di ml 5.00.

Costruzioni sul medesimo fondo devono distare almeno ml 10.00.

Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 53.

Deve essere riservata un'occupazione minima del 10 % della superficie edificabile del fondo, da mantenere a prato.

C. PIANO DEL TRAFFICO

Art. 50

Strade

Le strade previste dal piano regolatore si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- strade principali
- strade collettrici
- strade di quartiere

Il tracciato delle nuove strade ha carattere indicativo e l'esatta ubicazione sarà precisata nell'ambito dei progetti esecutivi.

Di regola, le caratteristiche tecniche (segnate sul piano) delle singole strade (pendenza, sezioni, ecc.) sono vincolanti per gli enti realizzatori delle singole opere.

Il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe alle caratteristiche tecniche sia in relazione alla realizzazione a tappe delle singole opere ed in via eccezionale quando si verificano delle condizioni oggettive che giustifichino una deroga.

Art. 51

Percorsi pedonali

I percorsi pedonali previsti dal piano regolatore sono di due tipi:

- interni
- esterni (sentieri)

Il tracciato dei nuovi percorsi pedonali ha carattere indicativo e l'esatta ubicazione sarà precisata nell'ambito dei progetti esecutivi.

D. PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI
D'INTERESSE PUBBLICO

Art. 54

Attrezzature e d
edifici d'interes-
se pubblico
(AP - EP)

La zona definita per attrezzature ed edifici
d'interesse pubblico comprende tutte le aree
segnate sul piano con colore verde, rispettiva-
mente grigio.

Sono ammesse solo le costruzioni a carattere
pubblico quali scuole, case dei bambini, uffici
amministrativi, attrezzature sportive, la for-
mazione di piazze pubbliche, ecc.

Art. 52

Accessi

Gli accessi a strade e piazze pubbliche non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione.

Di regola l'accesso diretto è permesso solo su strade collettrici e di quartiere.

Il Municipio può preavvisare delle eccezioni per accessi sulle strade principali (cantionali). Resta riservato il giudizio delle competenti autorità cantionali.

Di regola, autorimesse con accessi direttamente sulle strade pubbliche o aperte al pubblico devono essere ubicate ad una distanza minima di ml 5.50 dal limite esterno del campo stradale o marciapiede.

Di regola le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15 %. Tra il limite esterno del campo stradale o marciapiede e l'inizio della rampa deve esserci una piazzuola di almeno 4 ml di profondità (lunghezza) con pendenza massima del 2 %.

Qualora per motivi tecnici, le disposizioni precedenti non possono essere rispettate, il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe o imporre una diversa ubicazione dell'edificio, sempre restando il principio del rispetto delle linee di arretramento.

Art. 53

Autorimesse e
posteggi

Per costruzioni, ricostruzioni e trasformazioni è obbligatoria la formazione di posteggi per autoveicoli dimensionati secondo le norme VSS.

In particolare:

- 1 posto auto per ogni appartamento ritenuto un minimo di 1 posto auto per ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore;
- 1 posto auto per ogni 30 mq di superficie utile lorda per negozi e 40 mq di superficie utile lorda per uffici;
- per artigianato, industrie, laboratori il numero di posteggi dovrà essere determinato caso per caso in proporzione al personale occupato nell'azienda. Di regola vale la norma di 1 posto auto per addetto;
- 1 posto auto per ogni 8 mq di superficie utile lorda o ogni 4 posti a sedere per esercizi pubblici quali ristoranti e bar;
- 1 posto auto per ogni camera per alberghi e pensioni.

Nel caso di esercizi pubblici misti, cioè che comprendono le due categorie sopra descritte il computo del numero di posteggi od autorimesse deve essere fatto in senso cumulativo.

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

Deroghe alle norme sopra menzionate possono essere concesse dal Municipio per la zona del nucleo qualora la formazione dei posteggi o autorimesse risultasse tecnicamente impossibile o quando ciò si riveli necessario per motivi ambientali o architettonici.

In tale 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.