

# COMUNE DI MELANO

## Piano regolatore



# NORME DI ATTUAZIONE

**DOCUMENTO CONFORME ALLA DECISIONE  
DEL CONSIGLIO DI STATO n. 728**

**del 22 febbraio 2017**

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
SST - Ufficio della pianificazione locale  
il Capo ufficio

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line followed by a horizontal line and a small flourish.



COMUNE DI MELANO

---

---

**INDICE**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITOLO I. NORME INTRODUTTIVE</b>                      | <b>5</b>  |
| Art. 1 Definizione                                       | 5         |
| Art. 2 Scopi   | 5         |
| Art. 3 Durata  | 5         |
| Art. 4 Oggetto   | 5         |
| Art. 5 Componenti  | 5         |
| <b>TITOLO II. NORME EDIFICATORIE GENERALI</b>            | <b>7</b>  |
| <b>CAPO I. CONCETTI DI BASE E DEFINIZIONI</b>            | <b>7</b>  |
| Art. 6 Edificabilità dei fondi                           | 7         |
| Art. 7 Definizioni diverse                               | 7         |
| Art. 8 Frazionamento di fondi nelle zone edificabili     | 8         |
| Art. 9 Modifiche dello stato fisico dei fondi            | 8         |
| Art. 10 Inserimento nel contesto                         | 8         |
| Art. 11 Beni archeologici                                | 8         |
| Art. 12 Molestia   | 9         |
| Art. 13 Prostituzione                                    | 9         |
| <b>CAPO II. DISTANZE</b>                                 | <b>10</b> |
| Art. 14 Distanze in generale                             | 10        |
| Art. 15 Aperture e corpi sporgenti verso strade e piazze | 11        |
| Art. 16 Edifici ed impianti sotterranei                  | 12        |
| Art. 17 Piscine  | 12        |
| Art. 18 Deroga per isolamento termico                    | 12        |
| <b>CAPO III. ALTEZZE</b>                                 | <b>13</b> |
| Art. 19 In generale                                      | 13        |
| Art. 20 Deroghe per terreni in forte pendenza            | 13        |
| Art. 21 Corpi tecnici sul tetto                          | 13        |
| <b>CAPO IV. OPERE ESTERNE</b>                            | <b>14</b> |
| Art. 22 Sistemazione del terreno in generale             | 14        |
| Art. 23 Opere di sistemazione esterna                    | 14        |
| Art. 24 Opere di cinta e di sostegno a confine           | 14        |
| Art. 25 Canalizzazioni                                   | 15        |
| Art. 26 Aree di svago                                    | 16        |
| Art. 27 Manufatti speciali                               | 16        |
| Art. 28 Stalle, pollai e costruzioni simili              | 17        |
| Art. 29 Manutenzione di edifici e fondi                  | 17        |
| <b>CAPO V. POSTEGGI PRIVATI E ACCESSI</b>                | <b>18</b> |
| Art. 30 Autorimesse, posteggi privati e aree di sosta    | 18        |
| Art. 31 Accessi  | 18        |

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| Art. 32  | Costruzione di strade private  | 19        |
| <b>TITOLO III. NORME PIANIFICATORIE PARTICOLARI</b>                            |  | <b>20</b> |
| <b>CAPO VI. PRESCRIZIONI PER IL PAESAGGIO</b>                                  |  | <b>20</b> |
| Art. 33  | Piano del paesaggio  | 20        |
| Art. 34  | Area forestale (FO)  | 20        |
| Art. 35  | Zona agricola (AG)   | 20        |
| Art. 36  | Parco naturale del Monte Generoso (PN)   | 20        |
| Art. 37  | Zona di ripristino della Sovaglia  | 20        |
| Art. 38  | Monumenti naturali (MN)  | 21        |
| Art. 39  | Spazio di pertinenza dei corsi d'acqua   | 21        |
| Art. 40  | Promozione delle specie vegetali indigene  | 22        |
| Art. 41  | Fascia di protezione Riva Lago (PRL)   | 22        |
| Art. 42  | Beni culturali protetti  | 22        |
| Art. 43  | Zone d'interesse archeologico e beni archeologici                                  | 24        |
| Art. 44  | Zone esposte a pericoli naturali   | 25        |
| Art. 45  | Zona di protezione delle sorgenti  | 26        |
| Art. 46  | Salvaguardia dei punti di vista  | 26        |
| Art. 47  | Depositi   | 26        |
| Art. 48  | Territorio senza destinazione specifica  | 26        |
| <b>CAPO VII. PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI</b>                             |  | <b>27</b> |
| Art. 49  | Piano delle zone   | 27        |
| Art. 50  | Zona residenziale semi-intensiva – RSI   | 27        |
| Art. 51  | Zona residenziale semi-intensiva soggetta a piano di quartiere – RSI-PQ            | 27        |
| Art. 52  | Zona residenziale semi-estensiva – RSE   | 28        |
| Art. 53  | Zone residenziali semi-estensive soggette a piano di quartiere – RSE-PQ1 / RSE-PQ2 | 29        |
| Art. 54  | Zona residenziale estensiva collinare – RE-C                                       | 30        |
| Art. 55  | Zona residenziale semi-estensiva a Lago – RE-L                                     | 30        |
| Art. 58  | Zona residenziale commerciale – RC   | 30        |
| Art. 59  | Zona centrale mista - CM   | 31        |
| Art. 60  | Zona artigianale – Ar  | 32        |
| Art. 61  | Zona edificabile artigianale di interesse comunale ZArIC                           | 33        |
| Art. 62  | Zone soggetta a piano regolatore particolareggiato                                 | 33        |
| Art. 63  | Disciplinamento delle residenze secondarie   | 33        |
| Art. 64  | Zone esposte al rumore   | 34        |
| <b>CAPO VIII. PRESCRIZIONI PER ATTREZZATURE E EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO</b> |  | <b>36</b> |
| Art. 65  | Piano degli edifici e delle attrezzature d'Interesse pubblico                      | 36        |
| Art. 66  | Zona per edifici di interesse pubblico - EP  | 36        |
| Art. 67  | Zona per attrezzature pubbliche - AP   | 37        |
| <b>CAPO IX. PRESCRIZIONI PER IL TRAFFICO</b>                                   |  | <b>39</b> |
| Art. 68  | Piano del traffico   | 39        |
| Art. 69  | Strade   | 39        |
| Art. 70  | Linee d'arretramento e linee di allineamento                                       | 39        |
| Art. 71  | Percorsi pedonali e ciclopiste   | 39        |

|                   |   |           |
|-------------------|---|-----------|
| Art. 72           | Posteggi pubblici   | 40        |
| Art. 73           | Trasporti pubblici  | 40        |
| Art. 74           | Arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi   | 40        |
| <b>CAPO X.</b>    | <b>SERVIZI TECNOLOGICI</b>  | <b>42</b> |
| Art. 75           | Piano dei servizi tecnologici   | 42        |
| <b>TITOLO IV.</b> | <b>NORME VARIE E FINALI</b>   | <b>43</b> |
| Art. 76           | Commissione consultiva  | 43        |
| Art. 77           | Deroghe   | 43        |
| Art. 78           | Entrata in vigore   | 43        |
| Allegato 1:       | Elenco delle specie vegetali idonee e ammesse per interventi di recupero e valorizzazione naturalistica, sistemazione verde, piantagioni e alberature |           |



## TITOLO I. NORME INTRODUTTIVE

### Art. 1 Definizione

1. Il piano regolatore è lo strumento programmatico che organizza e disciplina le attività di incidenza territoriale nel comprensorio giurisdizionale del Comune di Melano, in funzione dei bisogni di sviluppo.
2. La base legale è costituita dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), dalle disposizioni cantonali in applicazione della stessa (Lst e RLst) e dalla Legge edilizia cantonale (LE) col relativo regolamento d'applicazione (RLE).

### Art. 2 Scopi

1. Gli scopi principali del PR sono:
  - l'organizzazione razionale del territorio, lo sviluppo armonico del comune e la disciplina dell'attività edilizia, in base ai principi pianificatori fissati dalla legislazione federale e cantonale e dal Piano direttore cantonale;
  - la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze d'interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
  - l'organizzazione degli interventi pubblici;
  - la tutela e l'avvaloramento del paesaggio in generale, e in particolare delle bellezze naturali e dei monumenti, nonché il disciplinamento degli interventi inerenti la sua protezione e la sua utilizzazione.

### Art. 3 Durata

1. Il Piano regolatore ha una durata indeterminata ed è vincolante per ognuno.
2. Con l'approvazione del PR è concesso al Comune il diritto di espropriazione per l'acquisizione delle superfici e degli altri diritti necessari per la realizzazione delle opere di interesse pubblico previste nel Piano, segnatamente nel piano del traffico e nel piano degli edifici e attrezzature di interesse pubblico.

### Art. 4 Oggetto

Sono oggetto d'applicazione del PR tutti gli interventi inerenti l'utilizzazione e la protezione del paesaggio e tutti i cambiamenti dello stato fisico o dell'assetto dei fondi, come in particolare le nuove costruzioni, le ricostruzioni e i riattamenti

### Art. 5 Componenti

1. Il PR del comune di Melano si compone di:
  - a) delle seguenti rappresentazioni grafiche di portata vincolante:
    - Piano del Paesaggio– 1:3'000
    - Piano delle Zone –1:2'000
    - Piano del traffico e piano delle attrezzature e degli edifici

d'interesse pubblico - 1:2'000

e delle seguenti rappresentazioni grafiche di portata indicativa:

- Piano indicativo dei servizi tecnologici – 1:2'000;
  - b) delle norme di attuazione particolari, di portata vincolante;
  - c) del rapporto di pianificazione, di portata indicativa;
  - d) del programma di realizzazione, di portata indicativa.
2. Sono soggetti ad una regolamentazione particolare i seguenti comprensori indicati nei piani:
- a) il Piano di utilizzazione cantonale del Monte Generoso (PUC-MG)
  - b) il Piano regolatore particolareggiato del nucleo tradizionale (PRP-NT)
  - c) il Piano regolatore particolareggiato del comparto di pianificazione del comprensorio a Lago (PRP-RL)

## TITOLO II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

### CAPO I. CONCETTI DI BASE E DEFINIZIONI

#### Art. 6 Edificabilità dei fondi

1. Edifici o impianti possono essere costruiti o trasformati solo con la licenza edilizia rilasciata dal Municipio.
2. L'autorizzazione è rilasciata se:
  - a. gli edifici o gli impianti sono conformi alla funzione prevista per la zona di utilizzazione e
  - b. il fondo è urbanizzato.Sono riservate le ulteriori condizioni previste dal diritto federale e cantonale.
3. Le eccezioni al requisito di cui alla precedente cfr. 2 lett. a nelle zone edificabili sono disciplinate dall'art. 66 Lst.
4. Le eccezioni fuori dalle zone edificabili sono disciplinate dal diritto federale.
5. Competenze e procedura sono disciplinate dalla LE.

#### Art. 7 Definizioni diverse

1. Sono applicabili le definizioni di indice di sfruttamento IS, indice di occupazione IO, superficie utile lorda SUL, superficie edificabile, superficie edificata, linea di arretramento e di costruzione, sistemazione esterna, distanze e altezze e modo di misurarle e, in generale, tutte le definizioni contenute nella legislazione cantonale, segnatamente nella LE e nella Lst.
2. Per gli interventi su edifici esistenti si distingue fra riattamento, trasformazione, ricostruzione e ampliamento, che sono così definiti:
  - per riattamento si intende il risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.
  - per trasformazione si intende il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti.
  - per ricostruzione si intende il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.
  - per ampliamento si intende l'aumento della volumetria di un edificio esistente.
3. L'area verde minima è il valore, espresso in percentuale tra l'area verde computabile e la superficie edificabile netta (SEN) del fondo (m<sup>2</sup>).
4. Gli indici di sfruttamento, di occupazione e di edificabilità di un fondo possono venire utilizzati solo fino ad esaurimento degli stessi. Se un fondo viene frazionato, gli indici utilizzati sono riportati a carico della nuova particella, nella misura in cui eccedono l'utilizzazione massima ammessa per la porzione del fondo originario rimanente.
5. Il Municipio tiene il controllo degli indici, con apposito registro nel quale vengono iscritte le avvenute utilizzazioni, i trasferimenti, non-

ché tutte le altre iscrizioni previste dalla legge (art. 38b LE) e dalle presenti norme.

6. La lunghezza della facciata è la misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio.

Non vengono computati nella lunghezza della facciata:

- i corpi arretrati dalla facciata considerata, a profondità uguale o superiore a m 4.00.
- le costruzioni accessorie, contigue all'edificio principale.

7. Per costruzioni accessorie s'intendono edifici indipendenti, che comprendono solo superfici utili secondarie e che

- a) non sono destinate all'abitazione o ad accogliere attività di produzione di beni o di servizi;
- b) non sono alte più di m 3.00 alla gronda, rispettivamente m 4.00 al colmo, e non superino la lunghezza di m 10.00 per lato della particella, riservate eventuali deroghe concesse dal Municipio per posteggi coperti non chiusi lateralmente.

#### **Art. 8 Frazionamento di fondi nelle zone edificabili**

1. In caso di frazionamento di terreni nelle zone edificabili il Municipio può richiedere la presentazione di uno schema di edificazione riferito alla nuova sistemazione fondiaria che si intende eseguire. Lo stesso dovrà contenere le indicazioni grafiche (in scala 1:1'000 o 1:500) inerenti l'ubicazione delle future costruzioni, nonché gli accessi ai singoli lotti.
2. La documentazione, in duplice copia, deve essere trasmessa al Municipio per esame ed osservazioni prima del frazionamento da parte del geometra.

#### **Art. 9 Modifiche dello stato fisico dei fondi**

1. In generale lo stato fisico dei fondi non può essere alterato. Per qualsiasi intervento deve essere presentata la domanda di costruzione.
2. E' riservata, in particolare, l'autorizzazione cantonale per i lavori che interessano i paesaggi di importanza cantonale ai sensi dell'art. 95 Lst ed in genere valgono i disposti che regolano la materia nell'ambito della legislazione edilizia cantonale.

#### **Art. 10 Inserimento nel contesto**

1. Gli edifici e gli impianti devono essere inseriti in modo opportuno nel contesto paesaggistico ed edificato.
2. Per inserimento nel contesto si intende una composizione architettonica ed urbanistica che tenga conto sia di una lettura morfologica del sito specifico, sia delle relazioni con gli spazi di contorno.
3. Nella relazione tecnica accompagnante i progetti devono essere illustrati i criteri materiali considerati per l'inserimento del progetto nel paesaggio.

#### **Art. 11 Beni archeologici**

1. I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla

protezione dei beni culturali (LBC).

2. Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite della competente autorità cantonale (art. 15 cpv. 1 LBC).

Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (art. 15 cpv. 2 LBC).

3. Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite del competente ufficio cantonale (art. 15 cpv. 3 LBC).

#### **Art. 12 Molestia**

1. Si distinguono attività non moleste, poco moleste e moleste.
2. Per attività non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni ambientali diverse da quelle che derivano dall'abitare.
3. Per attività poco moleste si intendono tutte quelle attività lavorative che determinano immissioni più marcate, ma non arrecano disturbo all'utilizzazione abitativa, essendo svolte soltanto di giorno, durante i normali orari di lavoro ed eventuali immissioni hanno carattere temporaneo.
4. Molestie sono considerate le attività che generano ripercussioni notevoli sull'ambiente circostante e che appaiono sostanzialmente inconciliabili con la funzione residenziale. Le immissioni moleste possono essere di natura materiale (rumore, vibrazioni, esalazioni) ma anche di tipo immateriale. Sono considerate immissioni immateriali le ripercussioni che scaturiscono da attività sconvenienti, in quanto atte a turbare la sensibilità morale degli abitanti del luogo, a suscitare sensazioni sgradevoli o a impoverire la qualità di vita. In particolare sono considerate immissioni moleste, di natura materiale o immateriale, quelle derivanti dall'esercizio della prostituzione e dalle attività collaterali.

#### **Art. 13 Prostituzione**

L'esercizio della prostituzione e in particolare la costruzione, la trasformazione o il cambiamento di destinazione, anche solo parziale, di edifici o di locali per l'esercizio della prostituzione è vietato nelle zone dove il Piano regolatore consente tra l'altro la costruzione di abitazioni e alberghi.

## CAPO II. DISTANZE

**Art. 14 Distanze in generale**

1. Distanza da confine
  - a) La distanza da confine è la misura minima fra l'edificio ed il confine del fondo.
  - b) Riservati i casi in cui siano fissate da linee di arretramento o di costruzione, le distanze minime dai confini sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione.
2. Distanza tra edifici
  - a) La distanza tra edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine. Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale.
  - b) Per nuove costruzioni verso edifici, esistenti prima della pubblicazione del PR, ad una distanza inferiore a quella prescritta dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione, è applicabile la sola distanza da confine prevista dalle presenti norme, ritenuta una distanza minima di m 6.00
  - c) La distanza minima tra edifici non si applica tra edifici principali e piccole costruzioni e costruzioni accessorie (annesse).
3. Casi particolari
  - a) L'edificazione in contiguità o a confine è ammessa a condizione che:
    - non sia vietata dalle prescrizioni di zona
    - il proprietario del fondo contiguo, con dichiarazione da allegare alla domanda di costruzione, assuma l'impegno di rispettare la distanza minima tra edifici, ovvero la maggior distanza da confine, oppure di costruire in contiguità.
  - b) Distanze dai confini inferiori ai minimi previsti dalle presenti norme, possono venire concesse dal Municipio unicamente se il proprietario del fondo contiguo, con dichiarazione da allegare alla domanda di costruzione, assume l'impegno di rispettare la distanza minima tra edifici, ovvero la maggior distanza da confine.
  - c) In entrambi i casi, il vincolo viene riportato dal Municipio nel registro degli indici.
4. Deroghe alla distanza da confine

In deroga alle norme sulle distanze da confine sono ammessi i seguenti interventi su edifici esistenti che non rispettano le distanze minime da confine, se non è intervenuto un frazionamento a ridurre le distanze e se sono rispettati tutti gli altri parametri edificatori.

  - a) Edifici esistenti, con destinazione compatibile con la zona, possono essere riattati o trasformati, mantenendo di conseguenza, senza aggravarlo, lo stato acquisito.
  - b) La sopraelevazione di edifici eretti prima del 24 aprile 1980 a una distanza inferiore a quelle determinate secondo i precedenti cpv. 1 e 2 è ammessa, alla medesima distanza dei piani inferiori, limitatamente ad un solo piano, e un'unica volta, a condizione che siano rispettati tutti gli altri parametri di PR.
  - c) Ampliamenti planimetrici di edifici esistenti sono possibili a condizione che la parte ampliata rispetti la distanza da confine stabilita dalle norme di zona.

Tali deroghe non possono essere concesse per costruzioni accessorie.

5. Distanze per costruzioni accessorie  
Le costruzioni accessorie possono sorgere:
  - a) a confine, se senza aperture, oppure ad una distanza minima di m 1.50.
  - b) verso edifici principali, in contiguità o al minimo a m 4.00.
6. Distanza verso piazze e strade pubbliche e private ad uso pubblico o collettivo
  - a) La distanza verso strade o piazze con linee di arretramento o di costruzione è quella stabilita sui piani grafici.
  - b) La distanza verso strade o piazze senza siffatte linee è di almeno m 4.00 dal ciglio stradale o marciapiede.
  - c) La distanza dal ciglio dei sentieri e dei percorsi pedonali e ciclabili è di almeno m 3.00.
  - d) Le linee di arretramento si applicano a tutte le costruzioni sia principali, sia accessorie; esse non si applicano ad edifici o impianti di piccola entità quali cinte, siepi, accessi, posteggi e pergole.
  - e) Le sopraccitate distanze non si applicano alla zona del nucleo.
  - f) In casi particolari, il Municipio, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, e premesso che siano garantite le esigenze di sicurezza del traffico veicolare e pedonale, può concedere una deroga alle distanze minime di cui alle precedenti lettere. Per le deroghe alle distanze dalle strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.
7. Distanza dal bosco
  - a) La distanza minima è di m 10.00.
  - b) Deroghe fino ad una distanza minima di m 6.00 possono essere concesse dal Municipio, con il consenso dell'autorità cantonale; si applicano i principi di cui all'art. 13 RLCFo.
8. Distanze dai corsi d'acqua
  - a) Le distanze dai corsi d'acqua sono regolate secondo quanto previsto dall'art. 39 NAPR.
  - b) In assenza di siffatte indicazioni la distanza minima è stabilita sulla base delle norme e direttive federali e cantonali e in particolare sull'art 41a dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc).
  - c) In casi eccezionali e con il consenso dei servizi cantonali competenti, il Municipio può concedere deroghe.
9. Distanze dalla riva del Lago  

Per qualsiasi intervento (edifici, impianti, muri di sostegno e di cinta, sistemazione del terreno che modifichi in misura sostanziale la struttura naturale della riva) deve essere rispettata la distanza minima dal lago fissata dalle linee di arretramento (fascia di protezione riva lago PRL) e la distanza minima stabilita dall'art. 41b dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc).

#### **Art. 15 Aperture e corpi sporgenti verso strade e piazze**

1. Le finestre e ogni altra apertura in confine della strada pubblica non possono essere munite di serramenti che si aprono sulla stessa se non all'altezza di m 4.50.
2. Corpi sporgenti (gronde, balconi, pensiline) verso strade e piazze possono essere costruiti ad un'altezza di almeno m 4,50 dal campo

stradale, ritenuta una sporgenza massima ammessa sullo stesso di m 0.90.

3. Deroghe possono venire concesse dal Municipio verso strade e piazze comunali, in presenza di valori storici ed architettonici meritevoli di salvaguardia, e in particolare per edifici situati nella zona dei nuclei.

#### **Art. 16 Edifici ed impianti sotterranei**

1. Una costruzione è considerata sotterranea quando essa soddisfa le seguenti condizioni:
  - a) nei terreni piani, non sporge oltre il filo del terreno sistemato;
  - b) nei terreni con pendenza del 30% e oltre, non sporge più di m 1.50 dal terreno sistemato.
2. Devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  - a) Verso fondi privati: fino a confine
  - b) Verso l'area pubblica: valgono le distanze previste per gli edifici principali
  - c) Verso il bosco ed i corsi d'acqua: valgono le distanze previste per gli edifici principali.

#### **Art. 17 Piscine**

1. Le piscine all'aperto, interrate o fuori terra, devono distare almeno m 1.50 dai confini.
2. Le piscine al coperto sono considerate come costruzioni principali e dovranno essere rispettate le distanze previste dalle norme di zona.

#### **Art. 18 Deroga per isolamento termico**

1. Per tutte le costruzioni esistenti che beneficiano di un bonus sulla superficie utile lorda per isolamento termico, ai sensi del cpv. 4, art. 40 del Regolamento d'applicazione della Legge edilizia è ammessa una deroga alle distanze da confine e tra edifici stabilite per le singole zone fino ad un massimo di cm 35.
2. Restano riservate le disposizioni particolari, quali le linee di costruzione o la salvaguardia delle caratteristiche architettoniche degli edifici dei nuclei e dei beni culturali protetti.

**CAPO III. ALTEZZE****Art. 19 In generale**

1. L'altezza di un edificio si intende quale misura massima, misurata dal filo del terreno sistemato (vedi art. 40 LE) al punto più alto del filo superiore della gronda o del parapetto.
2. L'altezza al colmo si intende quale misura massima, misurata dal filo del terreno sistemato (vedi art. 41 LE) al punto più alto del tetto.
3. Nel caso di edifici su terreni in pendio, che si sviluppano a gradoni sulla verticale, l'altezza è misurata per ogni singolo edificio, alla condizione che si verifichi tra i corpi situati a quote diverse, una rientranza di almeno m 12.
4. Nel caso di edifici contigui l'altezza massima deve essere rispettata da ogni singolo edificio.
5. Nel caso della creazione di rampe e di piazzali d'accesso ad autorimesse o a locali sotterranei, l'altezza dell'edificio non è misurata dalla trincea scavata nel terreno, bensì dal terreno sistemato al servizio della costruzione, a condizione che la trincea si sviluppi su un fronte non superiore alla metà della lunghezza della relativa facciata.
6. La differenza d'altezza fra il terreno naturale e il terreno sistemato ottenuto mediante un terrapieno di altezza superiore a m 1.50, è conteggiata nell'altezza dell'edificio per quanto riguarda la maggior altezza. Verso gli edifici, la profondità del terrapieno, misurata dal ciglio dello stesso, dovrà comunque essere di almeno m 3.00.

**Art. 20 Derghe per terreni in forte pendenza**

1. Nel caso di terreni con forte pendenza può essere concessa una maggior altezza dell'edificio e del colmo fino a:
  - per fondi con pendenza tra il 30% ed il 60%: m 1.50
  - per fondi con pendenza oltre il 60%: m 2.00.
2. Condizione per l'ottenimento della deroga è la presentazione di un numero adeguato di sezioni del terreno in corrispondenza del previsto edificio, con l'indicazione delle quote assolute, allestito dal geometra.

**Art. 21 Corpi tecnici sul tetto**

1. Sono ammessi, oltre all'altezza massima prevista per la zona, unicamente quei locali e corpi sporgenti destinati al servizio dell'edificio e dell'impiantistica.

Sono considerati tali i manufatti necessari per gli ascensori, i manufatti destinati ad accesso al tetto stesso, le antenne funzionali allo stabile, collettori termosolari e fotovoltaici, i comignoli e i monoblocchi di ventilazione..
2. Essi devono essere dimensionati in base alle effettive necessità, e in ogni caso non possono superare un'altezza massima di m 3.00 e occupare una superficie superiore al 20% di quella dell'edificio. La limitazione di superficie non si applica ai collettori termosolari e fotovoltaici.

**CAPO IV. OPERE ESTERNE****Art. 22 Sistemazione del terreno in generale**

1. La sistemazione del terreno dev'essere di regola eseguita senz'alterarne in modo sostanziale l'andamento naturale; la possibilità di tali modifiche è data unicamente nei terreni in pendenza, per facilitare la realizzazione di accessi veicolari e pedonali e per un raccordo del terreno con gli edifici, così da consentire la misura della loro altezza conformemente agli art. 40 e 41 Legge edilizia cantonale.
2. Nelle zone pianeggianti di principio non è ammessa la modifica del terreno naturale mediante opere di sistemazione esterna. Deroghe sono ammesse in via eccezionale per eliminare depressioni, per raccordare la quota del terreno alla quota della strada antistante o dei fondi vicini e per limitate esigenze di sistemazione e di arredo di orti e giardini.
3. Possono essere imposte le misure necessarie al fine di un corretto inserimento nel paesaggio, in particolare per ciò che concerne le modifiche del terreno naturale, il colmataggio di avvallamenti, depressioni, piantagioni.

**Art. 23 Opere di sistemazione esterna**

1. I muri della sistemazione esterna devono essere limitati ad un minimo indispensabile.
2. La sistemazione delle scarpate con elementi prefabbricati va considerata come muro di sostegno se la pendenza è superiore al 100%.
3. I muri di controriva sono ammessi unicamente per sostenere il terreno a monte di un edificio e devono essere realizzati garantendo la stabilità del terreno sovrastante.
4. Tra un muro di sostegno o di controriva di altezza superiore a m 3.50 a monte e un edificio a valle devono essere osservate le seguenti distanze:
  - m 3.00 se l'edificio è senza aperture
  - m 4.00 se l'edificio ha aperture.

Restano riservate le distanze verso i confini e verso l'area pubblica.

5. Dove non altrimenti prescritto, la fascia di terreno tra la linea di arretramento e il confine stradale deve essere sistemata a verde ad eccezione delle superfici strettamente necessarie agli accessi pedonali e veicolari. Tali spazi devono essere tenuti in uno stato decoroso. Deroghe sono ammesse nel caso di vetrine commerciali al piano terreno. In ogni caso sono da evitare fronti continui di più posteggi aperti verso l'area pubblica.
6. Per il resto sono applicabili le disposizioni della Legge edilizia cantonale e del relativo Regolamento d'applicazione, concernenti la sistemazione del terreno.

**Art. 24 Opere di cinta e di sostegno a confine**

1. In generale
  - a) Le opere di cinta, di qualunque natura e consistenza, possono sorgere a confine con il fondo privato e, se non ne deriva pericolo per la circolazione, con l'area pubblica. Tali opere non sono tenu-

te quindi a rispettare limiti di arretramento fissati dal PR.

- b) Lungo le strade cantonali valgono pure, se più restrittivi, i disposti della legge sulle strade.

2. Verso piazze e strade ad uso pubblico

- a) Dove non diversamente prescritto, le opere di cinta a elementi pieni ed i muri di sostegno a confine con piazze e strade cantonali, comunali, consortili e private ad uso pubblico o collettivo non devono superare l'altezza massima di m 1.50 dalla quota del livello stradale. Queste opere possono essere sormontate da reti, inferriate e siepi vive fino ad un'altezza massima complessiva di m 2.50.
- b) Per una migliore integrazione nel paesaggio delle opere di sostegno del terreno, il Municipio può concedere delle deroghe all'altezza massima delle cinte e dei muri di sostegno a confine verso l'area pubblica nel caso di sistemazione di terreni con pendenza media superiore al 60% e nelle zone dei nuclei.
- c) Ai fini di una migliore armonizzazione tra manufatti appartenenti allo stesso contesto spaziale, il Municipio può imporre determinate soluzioni architettoniche e costruttive per l'esecuzione dei muri di cinta e di sostegno, ad esempio per quanto riguarda i materiali impiegati, le modalità di esecuzione dei muri in sasso, le aperture nei muri e le modalità di finitura del filo superiore dei muri.
- d) Nel caso di sovrapposizione di muri esistenti, devono essere utilizzati gli stessi materiali e lo stesso sistema costruttivo. In caso contrario, come pure nel caso di sostegni costituiti da elementi prefabbricati con pendenza superiore al 100%, deve essere mantenuta una distanza dal muro di cinta uguale o maggiore all'altezza del manufatto sovrastante.
- e) Opere di cinta e di sostegno previste a confine con strade di cui il PR prevede un allargamento potranno essere eseguite a titolo precario. Il proprietario non ha tuttavia diritto di indennizzo alcuno per la rimozione e il rifacimento del manufatto all'esecuzione delle opere di allargamento stradale. Il Municipio può richiedere l'iscrizione a RF della convenzione.
- f) Per la salvaguardia della visuale e della sicurezza del traffico il Municipio ha la facoltà di imporre misure più restrittive, in particolare di limitare l'altezza, stabilire arretramenti o imporre il materiale delle opere.

3. Verso confini di fondi situati in zone edificabili

- a) Le opere di cinta e/o di sostegno verso fondi situati in zone edificabili non devono superare l'altezza di m 1.50.
- b) Se i fondi confinanti non sono allo stesso livello, l'altezza è misurata dalla quota del terreno più elevata.
- c) Oltre quest'altezza sono ammessi unicamente reti, inferriate e siepi vive, fino ad un'altezza massima complessiva di m 2.50.

4. All'interno delle linee d'arretramento e nel rispetto delle distanze da confine, i muri di sostegno possono avere un'altezza maggiore; in tal caso sono considerati come costruzioni e devono rispettare tutte le relative condizioni.

## Art. 25 Canalizzazioni

- 1. Lo smaltimento delle acque, siano esse luride, meteoriche o sorgive, deve essere conforme
  - alla legislazione, ai piani di protezione e alle direttive federali, cantonali e comunali e alle altre normative in materia.
  - al piano generale di smaltimento (PGS).

2. In linea di principio, le acque meteoriche e sorgive devono essere rimesse per l'infiltrazione nel sottosuolo.

#### **Art. 26 Aree di svago**

1. I fondi sui quali vengono edificati stabili plurifamiliari a partire da 4 unità devono essere provvisti di sufficienti aree private di svago e gioco per bambini, da inserire all'interno dell'area verde prevista dalle normative di zona; dovrà pure essere dotata di una rimessa coperta per biciclette.
2. La superficie minima delle aree di svago deve raggiungere il 15% della SUL; ove fosse possibile, devono essere create aree di svago che servono contemporaneamente più stabili d'abitazione.
3. Nel caso in cui la formazione di aree di svago risulti oggettivamente impossibile, o qualora nelle vicinanze del fondo è prevista la realizzazione di un'area di svago pubblica, il Municipio può derogare all'obbligo sopraccitato, imponendo al richiedente il pagamento di un contributo sostitutivo, da destinare alla formazione di aree di svago pubbliche.
4. L'ammontare del contributo deve essere pari al 25% del costo di costruzione della teorica area di svago privata, compreso il valore del terreno; esso deve essere fissato nella licenza edilizia.

#### **Art. 27 Manufatti speciali**

1. Gli interventi previsti sulle facciate o sui tetti, aventi un'incidenza estetica significativa, quali per esempio:
  - insegne pubblicitarie (in rilievo o dipinte sulla muratura)
  - collettori termosolari e fotovoltaici, schermi parabolici di ricezione TV, antenne di radiofonia, ecc.soggiacciono all'ottenimento di una specifica licenza edilizia, secondo la procedura prevista dalla Legge edilizia cantonale.
2. Laddove ammessi, i collettori termosolari e fotovoltaici devono essere integrati nell'architettura dell'edificio. In particolare devono essere rispettati i seguenti criteri di inserimento:
  - i collettori devono essere raggruppati in un campo unico o in più campi uguali, con forme regolari e compatte, disposti in ordine;
  - la colorazione del materiale del telaio e del rivestimento del pannello deve avere un contrasto cromatico possibilmente ridotto rispetto al materiale di copertura del tetto;
  - sui tetti a falde i collettori vanno posati complanari con le falde, rispettando i limiti del colmo e della gronda ed evitando le sporgenze; tutte le tubazioni e condotte vanno posate sotto la copertura del tetto;
  - sui tetti piani i collettori devono essere arretrati rispetto ai bordi e rispettare il parallelismo delle facciate;
  - la posa di strutture di supporto per collettori direttamente sul terreno, separate dagli edifici, va valutata caso per caso, in considerazione della sensibilità paesaggistica del sito e degli impatti sui terreni circostanti.
3. Le antenne non sono ammesse nella zona del Piano regolatore particolareggiato del nucleo tradizionale (PRP-NT) e nella fascia tra l'autostrada e la riva del Lago.
4. Per il resto sono applicabili le direttive cantonali in materia.

**Art. 28      Stalle, pollai e costruzioni simili**

1. Non è ammessa la costruzione di stalle, porcili e simili all'interno dell'abitato o nelle immediate vicinanze di edifici di abitazione o di uso collettivo.
2. Nelle zone che conservano un carattere rurale il Municipio può autorizzare la costruzione di nuovi pollai e conigliere ad uso familiare a condizione che essi abbiano un aspetto decoroso e che non rechino molestia alle abitazioni circostanti.
3. La loro ubicazione deve essere il più lontano possibile dalle costruzioni esistenti e dalle proprietà pubbliche.
4. L'autorizzazione non solleva il beneficiario da una corretta manutenzione e pulizia.
5. Per casi esistenti al momento dell'entrata in vigore del PR o per nuove costruzioni che non hanno un aspetto decoroso, oppure nel caso di fondati reclami in merito ad esalazioni o rumori molesti, il Municipio, previa diffida, può ordinare la soppressione oppure imporre le misure opportune ad eliminare gli inconvenienti lamentati.

**Art. 29      Manutenzione di edifici e fondi**

1. I fondi devono essere tenuti puliti e coltivati.  
I proprietari di edifici e fondi devono garantirne in particolare una manutenzione regolare, la sicurezza e la salubrità.
2. In caso di inadempienza il Municipio, previa diffida e riservata la procedura di contravvenzione, può provvedere agli interventi di manutenzione necessari e prendere le misure necessarie affinché quanto sopra prescritto venga rispettato, caricandone le spese al proprietario interessato.

## CAPO V. POSTEGGI PRIVATI E ACCESSI

**Art. 30 Autorimesse, posteggi privati e aree di sosta**

1. In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o trasformazioni di edifici destinati all'abitazione che comportano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le pertinenti norme dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti.
  - per abitazioni monofamiliari: 1 posto-auto ogni m<sup>2</sup> 70 di superficie utile lorda o frazione, al minimo 2 posti-auto per casa;
  - per abitazioni in edifici plurifamiliari: 1 posto auto per appartamento; per appartamenti superiori a m<sup>2</sup> 70, 1 posto-auto ogni m<sup>2</sup> 70 di superficie utile lorda o frazione; per edifici con più di 4 appartamenti, è richiesto un supplemento del 10% per ospiti, ritenuto un minimo di 1 posto-auto supplementare;

Per il calcolo del fabbisogno di posteggi privati in caso di nuove costruzioni, riattazioni e cambiamenti di destinazione di edifici non destinati all'abitazione fanno stato gli artt. 42 Lst e gli artt. 51 e segg. RLst.
2. Posteggi eccedenti le quantità minime calcolate come al cpv. 1, sono concessi solo se le condizioni di agibilità e di viabilità delle strade d'accesso lo permettono.
3. Deroghe o eccezioni possono venir concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi è tecnicamente impossibile.
4. Per particolari esigenze di salvaguardia estetica ed ambientale può essere fatto divieto di formazione di posteggi o autorimesse.
5. Nei casi in cui ai cpv.i 3 e 4 il Municipio impone un contributo nella misura del 25% della spesa presumibilmente necessaria per la formazione di posteggi pubblici (incluso il costo del terreno).
6. I posteggi per negozi, ristoranti, uffici e locali pubblici con almeno 10 posti devono essere messi a disposizione del pubblico al di fuori degli orari di esercizio.
7. Posteggi per veicoli pesanti sono ammessi se giustificati a servizio di un'attività artigianale o commerciale; restano riservate le piazze di carico/scarico.

**Art. 31 Accessi**

1. Gli accessi su strade e piazze pubbliche devono permettere una buona visibilità e non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione.
2. Sono in particolare stabilite le disposizioni seguenti:
  - a) Autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di 5.50 m dal ciglio stradale, compreso il marciapiede; deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa è munita di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza.
  - b) Di regola le rampe non possono avere una pendenza superiore al

15%.

- c) Tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno m 5.00 dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%.
  - d) Muri di cinta, di sostegno, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visuale.
3. Deroghe vengono concesse dove accessi ad altre strade sono tecnicamente impossibili. In ogni caso, è riservata l'applicazione della Legge sulla costruzione, manutenzione e sull'uso delle strade cantonali.

### **Art. 32 Costruzione di strade private**

1. La costruzione di strade private di accesso ad uno o più fondi è soggetta a permesso di costruzione.
2. La domanda di costruzione deve essere accompagnata da una relazione tecnica e da piani dettagliati, da cui risultino la situazione planimetrica, il profilo longitudinale, le diverse sezioni, i raccordi con le strade pubbliche e il sistema di evacuazione delle acque; devono pure essere riportati i tracciati e le quote di eventuali impianti e condotte tecnologici.
3. Valgono le disposizioni in merito alle distanze dalle strade stabilite all'art. 13, cpv. 6; il Municipio stabilisce le linee di arretramento o di costruzione.
4. Il Municipio ha la facoltà di correggere l'imbocco, il tracciato e le sezioni, in modo che la strada si inserisca convenientemente nello schema della rete viaria comunale; se la strada è a fondo cieco, dev'essere prevista una sufficiente piazza di giro.
5. La costruzione di una strada privata può essere vietata se essa contrasta con gli scopi del PR o se interferisce negativamente con la rete varia, con le attrezzature pubbliche o con la suddivisione delle zone insediative prevista dal PR.
6. La manutenzione delle strade private incombe ai proprietari; essi sono in particolare responsabili delle conseguenze che la strada può avere nei confronti dei terzi, quanto a sicurezza, pulizia e salubrità, e specialmente nei raccordi con le strade pubbliche per quanto attiene in particolare agibilità, visuale, manutenzione del manto stradale, scolo delle acque ed illuminazione. In caso di inadempienza, il Municipio, previa diffida e riservata la procedura di contravvenzione, può provvedere agli interventi necessari, a spese del proprietario.

## TITOLO III. NORME PIANIFICATORIE PARTICOLARI

### CAPO VI. PRESCRIZIONI PER IL PAESAGGIO

#### **Art. 33 Piano del paesaggio**

Il piano del paesaggio stabilisce i vincoli d'utilizzazione del territorio non edificabile e i vincoli di protezione paesaggistica.

#### **Art. 34 Area forestale (FO)**

1. L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.
2. I limiti del bosco, a contatto con la zona edificabile, accertati dall'autorità cantonale e riportati nei piani, hanno carattere vincolante. Per il resto hanno valore indicativo.

#### **Art. 35 Zona agricola (AG)**

1. La zona agricola indicata nel Piano comprende i terreni idonei all'utilizzazione agricola ed i terreni che, nell'interesse generale, devono essere destinati all'uso agricolo.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se sono indispensabili per l'attività agricola.  

Le eccezioni in conformità alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi di una gestione agricola razionale.
3. Alla zona è attribuito il GdS III.

#### **Art. 36 Parco naturale del Monte Generoso (PN)**

1. L'area del parco naturale è riportata sul piano del paesaggio a carattere indicativo e corrisponde all'area del PUC-MG all'interno del comune di Melano.
2. Fino al momento dell'istituzione del parco naturale, all'interno di quest'area valgono i dispositivi del Piano di utilizzazione cantonale del Monte Generoso (PUC-MG). In particolare sono promossi interventi atti a:
  - valorizzare la funzione ricreativa e didattica volta alla conoscenza del patrimonio naturale e culturale
  - salvaguardare le componenti naturali e antropiche presenti
  - favorire un turismo sostenibile per valorizzare il territorio e le sue peculiarità

#### **Art. 37 Zona di ripristino della Sovaglia**

1. La zona di ripristino inserita nel piano del paesaggio comprende tutta la zona riparia del corso d'acqua, in corrispondenza delle zone d'utilizzazione antropica all'imbocco della Val Sovaglia.

2. All'interno di questa zona è da prevedere il ripristino delle condizioni naturali originarie. In particolare le caratteristiche ecomorfologiche delle rive devono rispecchiare quelle tipiche dei corsi d'acqua naturali.
3. All'interno della zona sono vietate le attività antropiche ed il deposito di materiale estraneo.
4. Le attività esercitate sui fondi adiacenti non devono interferire negativamente con la zona di ripristino.
5. Il Comune promuove il ripristino della zona per tramite di un progetto naturalistico specifico. Le tecniche di intervento da adottare sono in linea di principio quelle dell'ingegneria naturalistica.

#### **Art. 38 Monumenti naturali (MN)**

1. Sono riconosciuti come Monumento naturale, ai sensi della Legge cantonale sulla protezione della natura del 12 dicembre 2001, i seguenti elementi:
  - MN 1 Alberi di pregio in zona edificata
  - MN 2 Muri a secco e terrazzamenti
  - MN 3 Rifugio per chiroterri presso la Madonna di Castelletto (oggetto inventariato n. 1396)
2. Questi singoli elementi sono elementi protetti. Qualsiasi manomissione o trasformazione che ne pregiudichi irreversibilmente le caratteristiche, la valenza ecologica ed il valore paesaggistico sono vietati.
3. I muri a secco devono mantenere le caratteristiche e le funzioni ecologiche che li rendono ospitali per numerose piante e animali protetti. In particolare è vietata la sostituzione dei sassi naturali con manufatti artificiali o l'applicazione di cemento o di altri materiali leganti negli interstizi tra sasso e sasso.
4. Qualora la conservazione degli oggetti delle categorie MN 1 e MN 2 ostacolasse una razionale utilizzazione del fondo, essi possono essere eliminati a condizione che sullo stesso fondo o nelle immediate vicinanze venga predisposta una piantagione o un muro a secco sostitutivo, nell'ambito di un progetto di alberatura, di piantagione o di rinaturazione.
5. È vietato rimuovere, distruggere o alterare qualsiasi masso erratico presente sul territorio comunale.
6. La sorveglianza dei monumenti naturali MN è affidata al Comune. La gestione ed il diritto di deroga per gli oggetti d'importanza locale spettano pure al Comune, mentre per quelli di importanza cantonale e federale spettano al competente ufficio del Dipartimento del Territorio come definito dalla Legge cantonale sulla protezione della natura del 12 dicembre 2001.

#### **Art. 39 Spazio di pertinenza dei corsi d'acqua**

1. Al fine di prevenire le conseguenze negative delle piene e di favorire le funzioni ecologiche, lungo i corsi d'acqua, in corrispondenza delle zone edificabili, sono stabiliti sui piani gli spazi riservati alla zona riparia che definiscono l'ambito di pertinenza dei corsi d'acqua (spazio riservato ai corsi d'acqua). Laddove lo spazio riservato alle acque non è definito valgono le disposizioni transitorie della modifica del 4 maggio 2011 dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc).

2. Lo spazio riservato alle acque è disciplinato dall'art. 41c dell'OPAc. All'interno dell'ambito di pertinenza dei corsi d'acqua sono ammessi e promossi interventi di manutenzione, gestione, rivitalizzazione e ripristino miranti a migliorare le funzioni idrauliche, il valore ecologico e la fruibilità del comparto, nell'ambito di progetti elaborati secondo metodi della bioingegneria.
3. In generale all'interno dell'ambito di pertinenza dei corsi d'acqua non sono ammesse nuove costruzioni, arredi, opere di cinta, muri di sostegno e modifiche del terreno naturale.
4. Valgono inoltre le prescrizioni specifiche riguardanti gli elementi naturali protetti, le zone di protezione della natura e le zone di protezione del paesaggio.

#### **Art. 40      Promozione delle specie vegetali indigene**

1. Per tutti gli interventi di recupero e valorizzazione naturalistica, sistemazione verde, piantagioni e alberature prescritti dalle presenti norme devono essere impiegate specie naturali indigene.
2. Le specie vegetali idonee e ammesse sono elencate nell'allegato 1 "Elenco delle specie vegetali idonee e ammesse per interventi di recupero e valorizzazione naturalistica, sistemazione verde, piantagioni e alberature".
3. Le specie indicate sono vincolanti anche per la sistemazione dei giardini privati fuori zona edificabile.

#### **Art. 41      Fascia di protezione Riva Lago (PRL)**

1. Nella fascia di protezione riva lago sono da salvaguardare e da promuovere tutti gli aspetti caratteristici e di pregio dell'ambiente lacuale in modo da consentire la massima godibilità e accessibilità pubblica.
2. In modo particolare è vietato ogni genere di costruzione, comprese quelle accessorie e provvisorie, come pure sono vietate modificazioni del terreno.
3. Le rive naturali sono protette, così come la relativa vegetazione ripariale e i canneti presenti lungo le sponde ai sensi dell'art. 24 della Legge cantonale della pesca e sulla protezione dei pesci e gamberi indigeni e dell'art. 26 del relativo regolamento di applicazione.
4. Possono essere autorizzate opere per il ripristino dell'aspetto naturale e accorgimenti necessari per la stabilizzazione della riva purché non in contrasto con gli obiettivi sopra descritti.

#### **Art. 42      Beni culturali protetti**

##### **A      Istituzione della protezione**

1. Sono considerati beni culturali d'interesse cantonale ai sensi della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:
  - BCC 1      Chiesa parrocchiale di S. Andrea e scalinata monumentale, mapp. no 365, coord. 720087/86456
  - BCC 2      Campanile della chiesa parrocchiale di S. Andrea, mapp. no 754, coord. 720054/86423
  - BCC 3      Chiesa della Madonna del Castelletto, sagrato, fontana, mapp. no 641, coord. 720385/86538

- BCC 4 Strada di accesso alla Madonna del Castelletto, mapp. no 744, coord. 720263/86554
- BCC 5 Cappella I lungo la strada di accesso al santuario, mapp. no 744, coord. 720205/86754
- BCC 6 Cappella II lungo la strada di accesso al santuario, mapp. no 744, coord. 720196/86510
- BCC 7 Cappella III lungo la strada di accesso al santuario, mapp. no 744, coord. 720258/86563
- BCC 8 Cappella IV lungo la strada di accesso al santuario, mapp. no 744, coord. 720274/86473
- BCC 9 Cappella V lungo la strada di accesso al santuario, mapp. no 744, coord. 720315/86622
- BCC 10 Portico e facciata dell'Antica casa Polatta, mapp. no 491, coord. 720109/86664
- BCC 11 Centro scolastico, mapp. no 698, coord. 719970/87216

2. A tutela dei seguenti beni culturali d'interesse cantonale è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali:

- Complesso della chiesa parrocchiale di S.Andrea;
- Complesso della chiesa della Madonna del Castelletto;
- Portico e facciata dell'Antica casa Polatta;
- Centro scolastico

3. Sono considerati beni culturali d'interesse locale:

- BCL 1 Cappella di Santa Lucia, mapp. no 131, coord. 719673/86673
- BCL 2 Cappella presso il campanile, mapp. no 367, coord. 720048/86430
- BCL 3 Cappella alle quattro strade, mapp. no 264, coord. 719965/87013
- BCL 4 Cappella presso la casa parrocchiale, mapp. no 344, coord. 720068/86585
- BCL 5 Vecchia filanda, mapp. no 271, coord. 720096/86781
- BCL 6 Villa ottocentesca e parco, mapp. no 51, coord. 719462/87579
- BCL 7 Castello (ruderi) denominato Castellaccio, mapp. no. 667, coord. 720170/85880
- BCL 8 Cornice a stucco sulla facciata della vecchia casa parrocchiale, mapp. no 363, coord. 720029/86432
- BCL 9 Casa Spinedi, mapp. no 531, coord. 720101/86540
- BCL 10 Arco in pietra, mapp. no 466/467, coord. 720090/86703
- BCL 11 Casa, mapp. no 833, coord. 720057/86687
- BCL 12 Edificio plurifunzionale, mapp. no 470, coord. 720084/86731
- BCL 13 Passerera, mapp. no 493, coord. 720096/86668
- BCL 14 Villa Margherita, mapp. no 551, coord. 719958/86058
- BCL 15 Casa Taylor, mapp. no 39, coord. 719195/87770
- BCL 16 Villa Ferrari, mapp. no 277, coord. 720029/86432
- BCL 17 Antica casa Polatta, mapp. 491.

**B Effetti della protezione**

1. Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.
2. Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene culturale. Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nel perimetro di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.
3. Per il resto sono applicabili i disposti della Legge sulla protezione dei beni culturali.

**C Contributo finanziario alla conservazione**

1. Il Comune può partecipare ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento, del rispettivo piano di finanziamento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.
2. Il contributo può essere revocato, in tutto o in parte, e non viene erogato nella misura in cui i lavori di conservazione o di restauro non siano eseguiti in conformità del progetto esaminato.
3. Il Comune partecipa inoltre ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse cantonale, salvo che non vi provvedano altri enti locali.
4. Si applicano per analogia gli artt. 9 e seguenti della Legge sulla protezione dei beni culturali.

**Art. 43 Zone d'interesse archeologico e beni archeologici****A Zone di interesse archeologico**

1. Le zone d'interesse archeologico denominate "Castelletto", "Località Guasto", "Melano paese" e "Castellaccio", sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (artt. 34-39).
2. Le zone d'interesse archeologico sono quelle indicate nel Piano del paesaggio.
3. Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico". L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

**B Beni archeologici**

1. I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (artt. 1-3 LBC).
2. Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (art. 15 cpv. 1 LBC).
3. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (art. 15 cpv. 2 LBC).

4. Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (art. 15 cpv. 3 LBC).

#### **Art. 44 Zone esposte a pericoli naturali**

1. Le zone esposte a pericoli naturali sono riportate nel piano del paesaggio, sulla scorta degli accertamenti effettuati dalle competenti autorità cantonali. Sui piani sono raffigurate le zone di pericolo di alluvionamento, flusso di detrito, movimento di versante (scivolamenti profondi e superficiali) e di valanga.
2. Nelle zone esposte a pericolo di scivolamento profondo (o spostamento permanente di terreno) indicate nel piano delle zone si applicano le seguenti prescrizioni all'utilizzazione dei fondi:
  - a) sulle costruzioni esistenti è ammesso qualsiasi intervento edilizio;
  - b) per le nuove costruzioni si dovranno adottare, nel limite del possibile, degli accorgimenti tecnico-costruttivi (es.: possibilità di dilatazione dei giunti, fondazioni su platea, tipologia di costruzione, ecc.) atti a diminuire in modo sostanziale gli effetti dello spostamento permanente di terreno, tenendo conto che lo stesso potrebbe subire delle brusche accelerazioni.
3. Nelle zone soggette a pericolo di alluvionamento e flusso di detrito indicate nel piano delle zone si applicano le seguenti prescrizioni all'utilizzazione dei fondi:
  - a) Pericolo elevato (zona rossa):

divieto assoluto di nuove edificazioni, di trasformazioni, cambiamenti di destinazione e ricostruzioni; sono ammessi unicamente gli ordinari lavori di manutenzione degli stabili.
  - b) Pericolo medio (zona blu):

nuove edificazioni, trasformazioni, cambiamenti di destinazione e ricostruzioni sono ammessi unicamente a condizione che siano effettuati gli interventi di premunizione necessari per ridurre in modo adeguato i potenziali pericoli, in grado di garantire una protezione duratura e sufficiente e la cui manutenzione dovrà essere regolamentata; detti interventi sono da documentare nella domanda di costruzione, vanno svolti unitamente all'edificazione e sono a carico dei proprietari.
  - c) Pericolo basso e residuo (zone gialle):

nelle zone esposte a pericolo basso e residuo è ammesso ogni intervento edilizio a condizione che siano messi in atto adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre il più possibile la vulnerabilità in funzione della tipologia di fenomeno naturale (in corrispondenza delle facciate esposte a pericolo: rinforzo dei muri, rinuncia o limitazione delle aperture, rinuncia a locali ad alta abitabilità; muri di protezione, ecc.).
4. Nelle zone di pericolo fuori zona edificabile qualsiasi intervento edilizio è vincolato al preavviso della competente autorità cantonale che può, all'occorrenza, chiedere una perizia tecnica atta a definire in dettaglio l'entità del pericolo e ad indicare le eventuali misure di protezione.

**Art. 45      Zona di protezione delle sorgenti**

1. Nel piano del paesaggio sono rilevabili le zone di protezione (S1, S2, S3) delle acque sotterranee.
2. Per queste zone di protezione valgono le disposizioni della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC), dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (8OPAc), della Legge di applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque (LALIA), nonché delle Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee dell'Ufficio federale dell'ambiente (UFARP 2004).

**Art. 46      Salvaguardia dei punti di vista**

1. Nei punti panoramici riportati sul piano del paesaggio deve essere garantita la visuale libera. Qualsiasi nuovo manufatto, siepe, albero non deve compromettere il carattere panoramico.
2. Il comune si occupa della sorveglianza e della manutenzione dei punti panoramici ed in particolare del taglio periodico della vegetazione che copre la vista.

**Art. 47      Depositi**

1. Su tutto il territorio sono vietati i depositi e le discariche di ogni genere, salvo che nelle zone appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le autorità cantonali competenti.
2. Restano riservate le competenze e le disposizioni previste dalla legislazione cantonale e federale in materia.

**Art. 48      Territorio senza destinazione specifica**

1. Il territorio senza destinazione specifica comprende i terreni che non si prestano ad alcuna utilizzazione, segnatamente i terreni improduttivi e le acque, ed i terreni prevalentemente edificati che non possono essere assegnati ad alcuna altra zona
2. Questo territorio è soggetto alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio per le costruzioni fuori zona edificabile.

**CAPO VII. PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI****Art. 49 Piano delle zone**

Il piano delle zone definisce le zone edificabili, suddivise per destinazione d'uso, interventi edili ammessi e densità edificatorie.

**Art. 50 Zona residenziale semi-intensiva – RSI**

1. La zona residenziale semi-intensiva è destinata all'abitazione, ad alberghi, a ristoranti, al piccolo commercio e ad attività amministrative ed artigianali non moleste.
2. Valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
  - a) Indice di sfruttamento massimo: 0.6
  - b) Indice di occupazione massimo:  
30% per edifici principali  
+5% per costruzioni accessorie
  - c) Altezza massima: m 10.50 alla gronda  
m 12.50 al colmo
  - d) Distanza minima da confine: m 4.00  

In corrispondenza dei confini perpendicolari alle strade e fino ad una profondità di m 15.00, con il consenso dei proprietari confinanti, gli edifici possono sorgere fino a m 2.00 da confine; oltre a questi casi, il Municipio con il consenso dei proprietari interessati, può accordare una riduzione della distanza tra edifici fino a m 4.00, a condizione che ne risulti una migliore distribuzione dei volumi edificati per rapporto agli spazi liberi; tale possibilità è ammessa anche per edifici ubicati sullo stesso fondo.
  - e) Area verde minima: 30%
3. Grado di sensibilità al rumore (GS): II

**Art. 51 Zona residenziale semi-intensiva soggetta a piano di quartiere – RSI-PQ**

1. La zona residenziale intensiva soggetta a piano di quartiere obbligatorio (comparto "Suvaiaeta") è destinata all'abitazione, ad alberghi, a ristoranti, al commercio e ad attività amministrative ed artigianali non moleste.
2. L'edificazione è vincolata ad un piano di quartiere ai sensi dell'art. 54 e 55 Lst, che deve indicare, mediante rappresentazioni grafiche planimetriche e in sezione, i seguenti elementi:
  - a) l'ingombro in pianta e in sezione delle costruzioni
  - b) le quote precise alla base, alla gronda e ev. al colmo delle costruzioni;
  - c) l'eventuale suddivisione in lotti del terreno
  - d) le aree verdi e/o di svago comunitarie e individuali;
  - e) le aree e le strutture di servizio tecnico comune;
  - f) la conformazione degli accessi veicolari e pedonali e i posteggi coperti e all'aperto;

- g) la sistemazione esterna;
- h) adeguate misure di protezione contro le immissioni foniche dell'autostrada.
3. Il piano di quartiere e il relativo regolamento, devono inoltre prefigurare un insediamento di qualità e innovativo dal punto di vista sociale, urbanistico ed ecologico.
- In particolare il piano di quartiere dovrà prevedere un complesso edificato unitario, che consideri i seguenti criteri:
- a) offerta abitativa diversificata per categorie sociali, tipo di famiglie e classi d'età;
- b) offerta di spazi comunitari, all'aperto e chiusi, ben dimensionati diversificati e facilmente fruibili;
- c) Considerato che il mapp. no 160 è sottoposto ad un inquinamento fonico che supera i limiti dell'OIF sulla fascia più direttamente a ridosso dell'autostrada, per il PQ si applicano l'art. 31 ed il capitolo 6 dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF). Il PQ deve essere progettato prevedendo di evitare, per quanto possibile, locali sensibili al rumore nelle fasce più esposte, indicate nel piano, in particolare:
- fino ad una profondità di m 56.00 dalla barriera fonica autostradale per edifici di un piano
  - fino ad una profondità di m 84.00 dalla barriera fonica autostradale per edifici di due piani
- In particolare dovranno essere presi in considerazione di regola i seguenti possibili interventi di protezione, fino a garantire il rispetto dei valori limite di immissione stabiliti dall'Ordinanza citata:
- disposizione dei locali sensibili ai rumori sul lato opposto dell'edificio rispetto al rumore stesso
  - contenuti residenziali disposti verso il lato opposto dell'edificio rispetto al rumore stesso
  - arretramenti degli edifici dalle fonti di rumore
  - utilizzazione di materiali isolanti sull'edificio medesimo (materiali delle facciate, finestre)
- Entro queste fasce, il rilascio delle licenze edilizie è subordinato all'obbligo di presentazione di una perizia fonica che attesti il rispetto dei valori limite di immissione stabiliti dall'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).
4. A compenso dell'obbligo di piano di quartiere sono concesse le seguenti facilitazioni:
- a) bonus del 0.05 sull'indice di sfruttamento IS;
- b) riduzione delle distanze tra edifici a m 4.00.
5. Per il resto valgono i parametri edificatori della zona residenziale semi-intensiva RSI.

#### **Art. 52      Zona residenziale semi-estensiva – RSE**

1. La zona residenziale semi-estensiva è destinata all'abitazione, ad alberghi, a ristoranti, al piccolo commercio e ad attività amministrative ed artigianali non moleste.
2. Valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
- a) Indice di sfruttamento massimo: 0.5
- b) Indice di occupazione massimo:  
30% per edifici principali

+5% per costruzioni accessorie

- c) Altezza massima: m 8.00 alla gronda  
m 10.00 al colmo
- d) Distanza minima da confine: m 4.00

In corrispondenza dei confini perpendicolari alla Via Capeleta sul fmn 272 sino al limite della zona NV soggetta a Piano particolareggiato e fino ad una profondità di m 15.00, con il consenso dei proprietari confinanti, gli edifici possono sorgere fino a m 2.00 da confine; oltre a questi casi, il Municipio con il consenso dei proprietari interessati, può accordare una riduzione della distanza tra edifici fino a m 4.00, a condizione che ne risulti una migliore distribuzione dei volumi edificati per rapporto agli spazi liberi; tale possibilità è ammessa anche per edifici ubicati sullo stesso fondo.

- e) Area verde minima: 30%

- 3. Grado di sensibilità al rumore (GS): II

### **Art. 53 Zone residenziali semi-estensive soggette a piano di quartiere – RSE-PQ1 / RSE-PQ2**

1. Le zone residenziali semi-estensive soggette a piano di quartiere obbligatorio (comparto "Pedreta") sono destinate all'abitazione, ad alberghi, a ristoranti, al piccolo commercio e ad attività amministrative ed artigianali non moleste.
2. L'edificazione è vincolata ad un piano di quartiere ai sensi dell'art. 54 e 55 Lst, che deve indicare, mediante rappresentazioni grafiche planimetriche e in sezione, i seguenti elementi:
  - a) l'ingombro in pianta e in sezione delle costruzioni
  - b) le quote precise alla base, alla gronda e ev. al colmo delle costruzioni;
  - c) l'eventuale suddivisione in lotti del terreno
  - d) le aree verdi e/o di svago comunitarie e individuali;
  - e) le aree e le strutture di servizio tecnico comune;
  - f) la conformazione degli accessi veicolari e pedonali e i posteggi coperti e all'aperto;
3. Il piano di quartiere e il relativo regolamento, devono inoltre prefigurare un insediamento di qualità e innovativo dal punto di vista sociale, urbanistico ed ecologico.  
In particolare il piano di quartiere dovrà prevedere un complesso edificato unitario, che consideri i seguenti criteri:
  - a) offerta abitativa diversificata per categorie sociali, tipo di famiglie e classi d'età;
  - b) offerta di spazi comunitari, all'aperto e chiusi, ben dimensionati diversificati e facilmente fruibili;
4. A compenso dell'obbligo di piano di quartiere sono concesse le seguenti facilitazioni:
  - a) bonus del 0.05 sull'indice di sfruttamento IS;
  - b) riduzione delle distanze tra edifici a m 4.00.
5. Per il resto valgono i parametri edificatori della zona residenziale semi-estensiva RSE.

**Art. 54 Zona residenziale estensiva collinare – RE-C**

1. La zona residenziale estensiva collinare è destinata all'abitazione con i relativi edifici accessori.  
Sono consentiti altri contenuti compatibili con la funzione abitativa le cui immissioni non siano diverse dall'abitare.
2. Valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
  - a) Indice di sfruttamento massimo: 0.4
  - b) Indice di occupazione massimo:  
30% per edifici principali  
+5% per costruzioni accessorie
  - c) Altezza massima: m 7.00 alla gronda  
m 9.00 al colmo
  - d) Distanza minima da confine: m 4.00  
Non è ammessa la contiguità
  - e) Area verde minima: 30%
3. Grado di sensibilità al rumore (GS): II

**Art. 55 Zona residenziale semi-estensiva a Lago – RE-L**

1. La zona residenziale semi-estensiva a Lago è destinata all'abitazione, ad alberghi, a ristoranti e ad altre attrezzature turistiche con i relativi edifici accessori.
2. Valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
  - a) Indice di sfruttamento massimo: 0.3
  - b) Indice di occupazione massimo:  
20% per edifici principali  
+5% per costruzioni accessorie
  - c) Altezza massima: m 7.00 alla gronda  
m 9.00 al colmo
  - d) Distanza minima da confine: m 5.00  
Non è ammessa la contiguità
  - e) Area verde minima: 40%
3. Grado di sensibilità al rumore (GS): II
4. Il fmn 36 non può essere edificato e deve essere parte di un progetto unitario con la superficie posta sul limitrofo territorio del Comune di Maroggia "Area al parco". La superficie può essere computata nel calcolo degli indici.

**Art. 58 Zona residenziale commerciale – RC**

1. La zona residenziale commerciale è destinata all'abitazione, ad alberghi, a ristoranti, al commercio, a servizi, ad attività amministrative ed attività artigianali non moleste.
2. Valgono le seguenti norme edificatorie particolari:

- a) Indice di sfruttamento massimo: 0.6
- b) Indice di occupazione massimo: 30%
- c) Altezza massima: m 12.00 alla gronda  
m 14.00 al colmo
- d) Distanza minima da confine: m 5.00

3. Grado di sensibilità al rumore (GS): II

#### **Art. 59 Zona centrale mista - CM**

1. La zona centrale mista è destinata alle attività commerciali, di servizio, alberghiere, artigianali e residenziali.
2. Per le attività artigianali o produttive occorre la presentazione di una perizia fonica che comprovi il rispetto dei valori limite di immissione stabiliti dall'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF).
3. La residenza è ammessa in misura minore al 50% della SUL, calcolata per ogni domanda di costruzione. Eccezioni possono essere concesse per utilizzazioni residenziali esistenti prima dell'entrata in vigore dell'attuale PR.
4. Valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
  - a) Indice di sfruttamento massimo: 0.7
  - b) Indice di occupazione massimo: 40%
  - c) Altezza massima: m 10.50 alla gronda  
m 12.50 al colmo  
Altezza minima: m 8.50 alla gronda  
L'altezza viene misurata dalla quota del marciapiede antistante.
  - d) Distanza minima da confine: m 4.00  
In corrispondenza dei confini perpendicolari alla strada cantonale e fino ad una profondità di m 15.00 gli edifici possono sorgere fino a m 2.00 da confine, oppure in contiguità
  - e) Allineamento obbligatorio:  
Gli edifici devono sorgere lungo la linea di allineamento indicata sui piani (metri 6.50 dal ciglio stradale) e devono occupare prioritariamente una fascia di profondità di metri 12.00 dalla linea di allineamento.
5. Per la sistemazione esterna tra la strada cantonale e gli edifici valgono i seguenti disposizioni:
  - Nel caso di costruzioni che prevedono un uso commerciale aperto al pubblico (negozi, ristoranti, bar, ecc.), l'area privata aperta alla circolazione pedonale pubblica può essere estesa fino alla facciata dell'edificio e integrarsi con il marciapiede; gli arredi esterni devono essere conformi alla valorizzazione del carattere pubblico dello spazio; il Comune ha la facoltà di prevedere piani di realizzazione che definiranno in particolare la pavimentazione, le delimitazioni, eventuali alberature e altri arredi urbani;
  - nel caso di formazione di posteggi tra la strada ed edifici a destinazione commerciale/lavorativa, gli accessi veicolari devono essere limitati e concentrati; deve essere formata un'aiuola alberata di dimensione minima m 0,60 tra il marciapiede e la pavimentazione del posteggio; i posteggi devono essere disposti parallelamente all'aiuola alberata;
  - nel caso di edifici preesistenti a destinazione residenziale; la proprietà può essere delimitata, verso la strada cantonale, a confine

con il marciapiede, con una siepe viva di altezza minima m 2.00; eventuali pareti di protezione fonica devono essere realizzate dietro la siepe; gli accessi veicolari devono essere limitati e concentrati;

- In tutti i casi le insegne pubblicitarie devono essere ubicate all'interno di una fascia di profondità di m 0,60 dal ciglio del marciapiede pubblico.

7. Grado di sensibilità al rumore (GS): III

#### **Art. 60      Zona artigianale – Ar**

1. La zona artigianale è destinata alle attività artigianali poco moleste, ad attività commerciali e amministrative e a depositi.
2. Sono ammesse abitazioni unicamente se destinate al personale di sorveglianza.
3. È proibita qualsiasi forma di immissione molesta.
4. Valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
  - a) Indice di edificabilità massimo: 4.0
  - b) Indice di occupazione massimo: 40%
  - c) Altezza massima costruzioni: m 13.00
  - d) Distanza minima da confine: m 5.00
5. Grado di sensibilità al rumore (GS): III

**Art. 61 Zona edificabile artigianale di interesse comunale ZArIC**

1. La zona edificabile d'interesse comunale ZArIC è destinata unicamente alla costruzione di edifici artigianali ed è gestita secondo i criteri degli art. i 79 e ss. Lst.
2. L'edificazione deve avvenire secondo un piano d'insieme che preveda una struttura edificata di qualità e innovativa e che risponde ai seguenti requisiti:
  - a) verso il limite nord e verso la strada cantonale deve essere creato un fronte continuo ed unitario nell'aspetto architettonico;
  - b) organizzazione e sistemazione ordinata degli spazi liberi verdi e pavimentati, degli accessi, della aree di carico/scarico e dei posteggi;
  - c) progetto unitario delle alberature.
3. Il Comune si riserva il diritto di costruire in proprio uno o più stabili, da affittare a ditte e artigiani, che rispondono ai requisiti stabiliti al cpv. 5.
4. Per il resto valgono i parametri edificatori della zona artigianale Ar.
5. I terreni sono riservati alle persone fisiche o giuridiche che adempiono le condizioni stabilite all'art. 83 Lst per l'assegnazione di terreni destinati ad aziende.

Priorità sarà data alle attività esistenti nel Comune di Melano, i cui proprietari adempiono le condizioni previste e che intendono insediarsi nella nuova zona abbandonando le ubicazioni esistenti situate fuori zona o nella zona residenziale in situazioni particolarmente conflittuali rispetto al contesto, oppure che hanno necessità di ampliamento che non possono essere soddisfatte nell'ubicazione esistente.
6. Le modalità di assegnazione dei fondi in affitto (nel caso di stabili realizzati direttamente dal Comune) o per diritto di superficie, il relativo canone, le condizioni di pagamento e il calcolo del plusvalore in caso di ricupero sono disciplinati da un regolamento comunale.

**Art. 62 Zone soggetta a piano regolatore particolareggiato**

Nel PR sono indicate le zone soggette a piano regolatore particolareggiato (PRP):

1. Piano particolareggiato del nucleo tradizionale – PRP-NT
2. Piano particolareggiato del Comprensorio Riva Lago – PRP-RL

**Art. 63 Disciplina delle residenze secondarie**

1. Al fine di garantire un'adeguata offerta di residenze primarie, le percentuali massime complessive delle abitazioni destinate alla residenza secondaria rispetto al totale di tutte le abitazioni nelle zone edificabili a destinazione residenziale sono stabilite come segue:

|     |  |
|-----|--|
| 10% | nella zona del nucleo tradizionale – NT  |
| 15% | nella zona residenziale semi-intensiva - RSI   |
| 15% | nella zona residenziale semi-intensiva soggetta a piano di quartiere – RSI-PQ            |
| 10% | nella zona residenziale semi-estensiva – RSE   |
| 10% | nelle zone residenziali semi-intensive soggette a piano di quartiere – RSE-PQ1 / RSE-PQ2 |

- 10% nella zona residenziale estensiva collinare – RE-C
- 20% nella zona residenziale estensiva a Lago – RE-L
- 20% nella zona residenziale estensiva a Lago – RE-L- PQ
- 20% Nel comparto speciale a lago “Panico”
- 10% nella zona residenziale commerciale RC

La Zona centrale mista - CM non viene assoggettata al disciplinamento delle residenze secondarie secondo questo articolo normativo.

Per il calcolo della percentuale fa stato la situazione al momento della richiesta.

Nelle zone in cui è superato il limite del 20% non possono essere rilasciate licenze edilizie con residenze secondarie fintanto che tale percentuale non rientra nel limite ammesso per il comparto.

2. Laddove non sono ammesse residenze secondarie, il divieto è stabilito nelle specifiche norme di zona.
3. Sono considerate residenze secondarie le abitazioni non utilizzate da persone domiciliate, dimoranti o residenti per ragioni di lavoro nel Comune.
4. La limitazione si applica alle nuove costruzioni, ai riattamenti e alle ricostruzioni delle abitazioni esistenti, nonché ai cambiamenti di destinazione.
5. Il Municipio può accordare deroghe nei seguenti casi:
  - a) il proprietario ha acquisito l'abitazione per successione;
  - b) il proprietario in passato ha vissuto almeno 3 anni nel Comune;
  - c) abitazioni nel nucleo tradizionale, con una superficie utile lorda (SUL) esistente inferiore a mq 50, qualora a giudizio del Municipio non sia dato l'interesse per il mantenimento della residenza primaria.
6. Nel caso di edificazioni con 3 e più abitazioni, la percentuale di residenze secondarie non può superare quella fissata per la zona / settore in cui il fondo è situato; in ogni caso è ammessa almeno una residenza secondaria.
7. Il Municipio elabora e aggiorna il catasto delle abitazioni comprendente tutti i dati necessari per il controllo dell'utilizzazione delle abitazioni. Il catasto delle abitazioni è messo a disposizione di chiunque dimostri un interesse.
8. Le richieste di assegnazione delle autorizzazioni per residenze secondarie possono essere presentate
  - a) con una domanda di costruzione preliminare, con procedura ordinaria, anche senza progetto; l'autorizzazione decade se entro 6 mesi non viene presentata una domanda di costruzione definitiva o non viene utilizzata;
  - b) con la domanda di costruzione definitiva; l'autorizzazione decade se entro 2 anni non viene realizzata e utilizzata; il rinnovo è possibile solo se il cantiere è stato avviato.

#### **Art. 64 Zone esposte al rumore**

1. Per le aree esposte al rumore autostradale, ferroviario e stradale si applica in particolare l'art. 31 OIF nell'ambito dei gradi di sensibilità (GdS) stabiliti per le singole zone, o le ulteriori disposizioni applicabili in materia.

2. Entro queste aree ogni domanda di costruzione deve essere accompagnata da una perizia fonica che stabilisca il rispetto delle disposizioni dell'OIF.

## CAPO VIII. PRESCRIZIONI PER ATTREZZATURE E EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO

**Art. 65 Piano degli edifici e delle attrezzature d'Interesse pubblico**

1. Il piano degli edifici e attrezzature di interesse pubblico localizza le superfici che sono destinate a scopi di interesse pubblico al fine di garantire uno sviluppo organico dell'insediamento urbano.
2. Le zone di interesse pubblico si suddividono, secondo le loro condizioni di edificazione, in:
  - edifici di interesse pubblico
  - attrezzature di interesse pubblico
  - edifici privati di interesse pubblico
  - attrezzature private di interesse pubblico.

**Art. 66 Zona per edifici di interesse pubblico - EP**

1. Nella zona EP (zona per edifici di interesse pubblico), è ammessa la costruzione di edifici necessari ad assicurare le attività e i servizi degli enti pubblici (Confederazione, Cantone, Comuni, Consorzi, Patriziato, Parrocchia, aziende municipalizzate, aziende concessionarie); le particolari attività ammesse sono quelle specificate per ogni singolo comparto.
2. L'edificazione e la sistemazione dei singoli comparti EP devono avvenire sulla base di un progetto architettonico unitario, realizzabile anche a tappe, così da ottenere un complesso urbanisticamente valido, armonizzato con il contesto circostante.
3. Il fabbisogno di posteggi deve essere determinato caso per caso, tenendo in considerazione le caratteristiche particolari delle attività, la distribuzione nel tempo delle attività, la provenienza degli utenti e la disponibilità di posteggi pubblici nei dintorni.

4. Per i singoli comparti EP valgono le seguenti prescrizioni di zona.

EP 1 Casa comunale (fmn. 357)  
Edificio destinato ai servizi amministrativi comunali e di eventuali altri enti pubblici.

Regolamentazione degli interventi sulla base del PRP-NT.

EP 2 Centro scolastico comunale (fmn. 698, 758 e 759 parz., 821 e 948)

Edifici destinati ad attività scolastiche di ogni ordine di scuola, come pure strutture di supporto alle aree sportive e ricreative vicine.

Parametri edificatori:

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| indice di occupazione massimo  | 30%     |
| Indice di sfruttamento massimo | IS 0.5  |
| altezza massima degli edifici  | m 10.50 |
| distanza minima da confine     | m 5.00  |

I parametri edificatori sopra riportati sono da considerarsi massimi. La reale utilizzazione di questi parametri verrà valutata secondo il nuovo progetto d'ampliamento, che deve tener conto del rispetto dell'edificio esistente considerato bene culturale d'interesse cantonale. Le nuove strutture

dovranno essere comunque realizzate a tetto piano.

- EP 3 Edificio multifunzionale (fmn. 360)  
 Edifici destinato alle funzioni degli organi del Comune e ai servizi amministrativi comunali, con sala polivalente, negozi di prima necessità, attività commerciali e amministrative,  
 Parametri edificatori: v. zona CM.
- EP 4 Chiesa parrocchiale (fmn. 365)  
 Edificio destinato al culto e ai relativi spazi di supporto, come pure alla valorizzazione degli aspetti culturali ad essi legati.  
 Regolamentazione degli interventi sulla base del PRP-NT; bene culturale protetto d'interesse cantonale.
- EP 5 Campanile (fmn. 754)  
 Edificio di supporto alla Chiesa parrocchiale.  
 Regolamentazione degli interventi sulla base del PRP-NT; bene culturale protetto d'interesse cantonale.
- EP 6 Chiesa della Madonna del Castelletto (fmn. 641)  
 Complesso di edificio destinati al culto e ai relativi spazi di supporto e di accoglienza, come pure alla valorizzazione degli aspetti culturali ad essi legati.  
 Bene culturale protetto d'interesse cantonale.
- EP 7 Magazzini comunali – Ecocentro (fmn. 87 parziale)  
 Edifici destinati ai depositi coperti e all'aperto, autorimesse, officine, come pure per impianti e strutture per la raccolta differenziata dei rifiuti (ecocentro). Non è possibile il deposito di scarti vegetali.  
 Parametri edificatori: v. zona Ar.  
 Il grado di sensibilità al rumore (GS) è III.
- EP 8 Strutture a servizio del campo sportivo (fmn 757 parziale, 821, 948)  
 Edifici destinati ad ospitare le strutture di servizio del campo sportivo AP1, a supporto della pratica di attività sportive e per lo svago di vario genere all'aperto.  
 Parametri edificatori:  
 Indice di edificabilità massimo mc/mq 2.00  
 Altezza massima degli edifici m 4.00 alla gronda  
 Distanza minima dal confine m 4.00

5. Se non altrimenti stabilito, per tutte le zone EP il grado di sensibilità al rumore (GS) è II.

#### **Art. 67 Zona per attrezzature pubbliche - AP**

- Nella zona AP (zona per attrezzature di interesse pubblico), è ammessa la sistemazione di impianti con edifici di supporto, necessari ad assicurare le attività e i servizio degli enti pubblici (Confederazione, Cantone, Comuni, Consorzi, Patriziato, Parrocchia, aziende municipalizzate, aziende concessionarie); le particolari attività ammesse sono quelle specificate per ogni singolo comparto.
- Gli edifici di supporto, ammessi in funzione della destinazione specifica di ogni comparto, devono essere commisurati alle corrispondenti necessità funzionali.  
 Sono pure ammessi piccoli edifici atti a soddisfare le esigenze di una

normale attrezzatura, quali servizi igienici, cabine, tettoie, strutture per la raccolta dei rifiuti domestici, cartelloni, sculture, ecc.

3. Se non diversamente stabilito, in tutte le zone AP la distanza minima verso i confini privati è di m 5.00.
4. L'edificazione e la sistemazione dei singoli comparti AP devono avvenire sulla base di un progetto architettonico unitario, realizzabile anche a tappe, così da ottenere un complesso urbanisticamente valido, armonizzato con il contesto circostante.
5. Il fabbisogno di posteggi deve essere determinato caso per caso, tenendo in considerazione le caratteristiche particolari delle attività, la distribuzione nel tempo delle attività, la provenienza degli utenti e la disponibilità di posteggi pubblici nei dintorni.
6. Per i singoli comparti AP valgono le seguenti prescrizioni di zona.

AP 1 Campi sportivi (fmn. 819, 948)

Area destinata ad impianti per la pratica di attività sportive e per lo svago di vario genere all'aperto.

Non sono previsti fabbricati di servizio

AP 2 Area di svago a Lago (fmn. 130, 135)

Area destinata allo svago, alla sosta e al gioco delle persone, come pure all'arredo verde urbano; in linea di principio sono accessibili liberamente e indistintamente al pubblico; eventuali limitazioni d'uso per fasce d'età e tipi di gioco sono da stabilire tramite regolamento o ordinanza comunale.

AP 3 Verde pubblico (fmn. 372)

Area destinata allo svago, alla sosta e al gioco delle persone, come pure all'arredo verde urbano; in linea di principio sono accessibili liberamente e indistintamente al pubblico; eventuali limitazioni d'uso per fasce d'età e tipi di gioco sono da stabilire tramite regolamento o ordinanza comunale.

Non sono previsti fabbricati di servizio

AP 4 Cimitero (fmn. 366, 367, 656)

Impianto destinato al riposo delle spoglie e al culto dei defunti.

AP 5 Lido (fmn. 130, 135)

Area destinata allo svago, alla sosta e al gioco delle persone come pure all'arredo verde urbano e alla creazione di infrastrutture destinate all'attività balneare. In linea di principio sono accessibili liberamente e indistintamente al pubblico; eventuali limitazioni d'uso sono da stabilire tramite regolamento o ordinanza comunale.

AP 6 Serbatoio e pozzo acqua potabile (fmn. 423, 76)

Area destinata ad accogliere gli impianti per la produzione, l'accumulo e la distribuzione dell'acqua potabile.

AP 7 Centrale termica di quartiere (fmn. 403, 727)

Area destinata ad accogliere gli impianti per la produzione, l'accumulo e l'alimentazione della rete di teleriscaldamento.

Il grado di sensibilità al rumore (GS) è III.

5. Se non altrimenti stabilito, per tutte le zone AP il grado di sensibilità al rumore (GS) è II.

**CAPO IX. PRESCRIZIONI PER IL TRAFFICO****Art. 68 Piano del traffico**

1. Il piano del traffico definisce e organizza la rete dei trasporti al fine di garantire lo svolgimento sicuro, funzionale ed economico della mobilità.
2. Nel piano del traffico sono indicati tutti gli elementi del sistema viario vincolanti sia per l'Ente pubblico che per il privato.
3. In particolare sono riportati i seguenti elementi vincolanti:
  - strade
  - strade ad uso prevalentemente pedonale e percorso ciclabile di competenza cantonale
  - posteggi pubblici
  - trasporti pubblici (ubicazione delle fermate principali)
  - linee di arretramento e di costruzione
  - alberature
  - sentieri e passi pedonali.

**Art. 69 Strade**

1. Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:
  - autostrade
  - strada principale
  - strade di collegamento
  - strade di servizio.
2. Nell'ambito dei progetti definitivi, rispetto al tracciato inserito nel piano del traffico, sono possibili piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

**Art. 70 Linee d'arretramento e linee di allineamento**

1. Le linee di arretramento indicate sul piano del traffico fissano il limite fino al quale è possibile costruire.
2. Le linee di allineamento indicate sul piano del traffico stabiliscono l'obbligo di allineamento degli edifici lungo le stesse.
3. Dove non altrimenti stabilito, le linee si applicano a tutti gli edifici o impianti, comprese le parti interrato, ad eccezione di manufatti di piccola entità quali cinte, siepi, accessi o pergole.
4. Per eventuali deroghe fanno stato le disposizioni concernenti la distanza verso piazze e strade pubbliche e private ad uso pubblico o collettivo.

**Art. 71 Percorsi pedonali e ciclopiste**

1. I percorsi pedonali e ciclopiste si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- strade pedonali
  - strade ad uso prevalentemente pedonale
  - sentieri
  - percorso ciclabile di competenza cantonale
2. Lungo le strade pedonali, destinate alla circolazione di pedoni, sono ammessi eccezionalmente con misure di polizia anche il passaggio di velocipedi e di veicoli a motore.
- Lungo le strade ad uso prevalentemente pedonale, i percorsi pedonali ed i sentieri è ammesso laddove possibile, anche il transito dei ciclisti.
- Lungo le ciclopiste è ammesso, laddove possibile, anche il transito dei pedoni.
- L'uso più restrittivo può essere regolato con misure di polizia.
3. Il Comune ha la facoltà d'espropriare i diritti necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali e delle ciclopiste.

#### **Art. 72 Posteggi pubblici**

1. I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive in:
- posteggi all'aperto
  - posteggi coperti
- e secondo la loro destinazione e modalità d'uso (park & ride, corta durata, lunga durata per residenti, ecc.).
2. Le aree riservate per posteggi pubblici scoperti e le capienze approssimative sono le seguenti:
- |    |                      |                |
|----|----------------------|----------------|
| P1 | Filanda              | 46 posti-auto  |
| P2 | Municipio            | 33 posti-auto  |
| P3 | ex-Casa Parrocchiale | 22 posti-auto  |
| P4 | Scairone             | 10 posti-auto  |
| P5 | Santa Lucia          | 125 posti-auto |

#### **Art. 73 Trasporti pubblici**

I trasporti pubblici indicati nel PR si suddividono in:

- a) trasporti su rotaia  
area ferroviaria
- b) trasporti su gomma  
fermata o nodo di interscambio esterni all'area stradale.

#### **Art. 74 Arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi**

1. Nelle aree destinate al traffico sono ammessi sistemazioni di aree verdi e arredi, quali servizi igienici, cabine, tettoie, strutture per la raccolta dei rifiuti domestici, cartelloni, sculture, fioriere, aiuole e singoli alberi, ecc....
- Tali elementi devono essere dimensionati e disposti in modo da non perturbare la funzionalità del traffico.
2. Nel piano del traffico sono indicate le alberature che fanno parte

dell'arredo stradale.

3. Le alberature sono realizzate dal Comune.  
Laddove l'alberatura è prevista su sedime privato, le spese risultanti, compresa la manutenzione, sono a carico del Comune.  
La superficie interessata può essere computata per il calcolo degli indici della relativa zona edificabile.
4. Il Municipio stabilisce in via di Regolamento la gestione delle alberature.

**CAPO X. SERVIZI TECNOLOGICI****Art. 75 Piano dei servizi tecnologici****1. Finalità**

Il piano dei servizi tecnologici delimita e definisce i servizi pubblici, come canalizzazione, acquedotto e simili, per i quali valgono i rispettivi regolamenti.

**2. Contenuto**

Il piano di cui al primo capoverso ha carattere indicativo.

## TITOLO IV. NORME VARIE E FINALI

### **Art. 76 Commissione consultiva**

1. Il Municipio nomina una Commissione speciale, composta da tre fino a cinque membri con il compito di informare e consigliare i proprietari sugli indirizzi da dare ai progetti e di preavvisare le domande di costruzione nelle seguenti zone e nei casi previsti nelle specifiche norme:
  - Zona del nucleo tradizionale soggetta a piano particolareggiato
  - Zone soggette a piano di quartiere
  - Zona centrale mista
  - Le zona residenziale estensiva a lago RE-L
  - Tutti i terreni della fascia situata fra la ferrovia e il lago.
2. Laddove richiesto il preavviso della Commissione, chi intende eseguire dei progetti presenta preventivamente i propri intendimenti al Municipio, a seconda dell'entità dell'intervento, sotto forma di schizzi o di una domanda di costruzione preliminare informativa ai sensi dell'art. 15, cpv. 2 LE.

### **Art. 77 Deroghe**

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

### **Art. 78 Entrata in vigore**

Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione da parte del Consiglio di Stato.

## ELENCO DELLE SPECIE VEGETALI IDONEE E RACCOMANDATE PER INTERVENTI DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE NATURALISTICA, SISTEMAZIONE VERDE, PIANTAGIONI E ALBERATURE

### **Alberi: specie particolarmente idonee**

- Alberi da frutto in genere: ecotipi autoctoni
- Acer campestre (acero campestre)
- Carpinus betulus (carpino comune)
- Morus alba (gelso)
- Prunus avium (ciliegio selvatico)
- Quercus robur (quercia farnia)
- Ulmus glabra (olmo montano)

### **Alberi: altre specie idonee**

- Acer pseudoplatanus (acero di monte)
- Aesculus hippocastanum (ippocastano)
- Alnus glutinosa (ontano nero)
- Fraxinus excelsior (frassino comune)
- Populus alba (pioppo bianco)
- Salix alba (salice bianco)
- Sorbus domestica (sorbo)
- Tilia cordata (tiglio selvatico)
- Ulmus campestris (olmo campestre)

### **Arbusti**

- Amelanchier ovalis (pero corvino)
- Cornus mas (sanguinella)
- Corylus avellana (nocciolo)
- Mespilus germanica (nespolo)
- Prunus cerasifera (amolo)
- Evonymus europaeus (berretta di prete)
- Sambucus nigra (sambuco)
- Laburnum anagyroides (maggiociondolo)
- Rhamnus frangula (frangula)
- Viburnum opulus (palla di neve)
- Ilex aquifolium (agrifoglio)
- Juniperus communis (ginepro comune)
- Ligustrum vulgare (ligustro)
- Ruscus aculeatus (pungitopo)