

**Piano regolatore
del Comune di Castel San Pietro
REGOLAMENTO EDILIZIO**



Documento esaminato e oggetto della decisione
CdS. 5392 dell'8 novembre 2023 - Castel San
Pietro DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
SST - Ufficio della pianificazione locale
Capo ufficio a. i.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive 'M' followed by a horizontal line.

CAPITOLO I. NORME INTRODUTTIVE.....	5
Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione.....	5
Art. 2 Base legale.....	5
Art. 3 Obiettivi.....	5
Art. 4 Componenti.....	5
Art. 5 Regolamento edilizio.....	6
CAPITOLO II. NORME EDIFICATORIE GENERALI.....	7
Art. 6 Definizioni.....	7
Art. 7 Linee d'arretramento e di costruzione (allineamento).....	11
Art. 8 Distanze minime.....	11
Art. 9 Altezze.....	14
Art. 10 Costruzioni accessorie.....	16
Art. 11 Costruzioni sotterranee.....	16
Art. 12 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva.....	16
Art. 13 Opere e muri di cinta.....	17
Art. 14 Obbligo di manutenzione.....	18
Art. 15 Tinteggi.....	18
Art. 16 Edifici in pendio articolati sulla verticale.....	18
Art. 17 Fondi a cavallo di due zone.....	19
Art. 18 Costruzioni prefabbricate.....	19
Art. 19 Appoggio delle costruzioni.....	19
CAPITOLO III NORME PARTICOLARI.....	20
SEZIONE 1 - PIANO DELLE ZONE	20
Art. 20 Elementi del piano delle zone.....	20
ZONE DI UTILIZZAZIONE.....	21
Art. 21 Zona estensiva per l'abitazione AbE.....	21
Art. 22 Zona estensiva per l'abitazione speciale AbEp.....	21
Art. 23 Zona intensiva per l'abitazione Abl 2.....	23
Art. 24 Zona intensiva per l'abitazione Abl 3.....	23
Art. 25 Zona intensiva per l'abitazione Abl 4.....	24
Art. 26 Zona di conservazione del nucleo NV.....	25
Art. 27 Zona di conservazione del nucleo speciale NVs.....	30
Art. 28 Zona per la produzione di beni Ar.....	31
Art. 29 Zona particolare ZP.....	32
Art. 30 Zona degli spazi liberi - orti e giardini.....	32

Art. 31 Zona per scopi pubblici.....	33
Art. 32 Zona di pericolo a) Zona esposta a pericolo di alluvionamento.....	40
Art. 33 b) Zona esposta a pericolo di movimenti di versante.....	41
Art. 34 c) Zona di pericolo indicativa.....	43
Art. 35 Zona agricola estensiva.....	43
Art. 36 Zona di protezione a) Zona di protezione della natura.....	43
Art. 37 b) Zona di protezione del paesaggio.....	45
Art. 38 c) Zona di protezione della fattoria di Vigino.....	46
Art. 39 d) Zona di protezione delle acque di superficie.....	47
Art. 40 Zona forestale.....	48
Art. 41 Zona senza destinazione specifica.....	48
VINCOLI.....	49
Art. 42 Piani di quartiere PQ.....	49
Art. 43 Zona edificabile d'interesse comunale ZEIC.....	50
Art. 44 Limitazioni delle abitazioni secondarie.....	51
Art. 46 Beni culturali: a) Beni culturali protetti.....	51
Art. 47 b) Perimetri di rispetto.....	52
Art. 48 c) Contributo finanziario alla conservazione.....	53
Art. 49 d) Perimetri di interesse archeologico e beni archeologici.....	53
Art. 50 Elementi emergenti.....	54
Art. 51 Punti di vista e tratte panoramiche.....	55
Art. 52 Zona di protezione delle acque sotterranee.....	55
Art. 53 Zona e vincoli di protezione della natura.....	55
SEZIONE II - PIANO DELL'URBANIZZAZIONE.....	56
Art. 54 Piano dell'urbanizzazione: a) Elementi.....	56
Art. 55 b) Strade.....	56
Art. 56 c) Percorsi pedonali e ciclabili.....	57
Art. 57 d) Posteggi pubblici.....	57
Art. 58 e) Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi.....	58
Art. 59 Posteggi privati a) Edifici non destinati all'abitazione.....	58
Art. 60 b) Edifici destinati all'abitazione.....	59
Art. 61 c) Deroghe e contributi sostitutivi.....	59
Art. 62 d) Criteri costruttivi.....	59
Art. 63 Accessi.....	59
CAPITOLO IV - NORME DIVERSE E FINALI.....	61

Art. 64 Deroghe.....	61
Art. 65 Domande di costruzione.....	61
Art. 66 Commissione consultiva.....	61
Art. 67 Entrata in vigore.....	62
Allegati.....	63
Allegato 1 - Scheda grafica - Disposizioni particolari NV2 Corteglia.....	64
Allegato 2 - Scheda grafica - Disposizioni particolari NV6 Campora.....	65
Allegato 3 - Scheda grafica - Disposizioni particolari NV7 Monte.....	66
Allegato 4 - Elementi degli edifici da risanare nel nucleo di Monte.....	67
Allegato 5 - Scheda grafica - Disposizioni particolari NV8 Casima.....	69
Allegato 8 - Prescrizioni zona particolare ZP (mapp. n° 115 Casima).....	70
Allegato 6 - Scheda grafica - Disposizioni particolari SP 3.1 Casa anziani Quietè.....	72
Allegato 7 - Scheda grafica - Disposizioni particolari SP 3.2 Casa di riposo Don Guanella.....	75
Allegato 9 - Elenco dei beni culturali protetti di interesse comunale.....	78

CAPITOLO I. NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione

1. Il piano regolatore di Castel San Pietro (in seguito PR) disciplina scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo nel territorio del Comune di Castel San Pietro.
2. Esso si applica all'intero territorio giurisdizionale del Comune.

Art. 2 Base legale

1 Il PR si fonda sulla legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT, RS 700), sulla legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST, RL 7.1.1.1), sulla legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE, RL7.1.2.1), sulle relative normative di applicazione, nonché sulle pertinenti norme delle leggi federali e cantonali speciali che disciplinano aspetti settoriali da integrare nella pianificazione di utilizzazione locale.

Art. 3 Obiettivi

- 1 Il PR è inteso, in generale, ad adempiere gli scopi e i principi di cui agli artt. 1 e 3 LPT, gli obiettivi pianificatori cantonali e ad attuare le indicazioni del piano direttore cantonale per quanto di pertinenza del Comune.
- 2 Esso persegue inoltre gli obiettivi indicati nel rapporto di pianificazione.

Art. 4 Componenti

- 1 Il PR si compone dei seguenti documenti vincolanti:
 - a) piano delle zone 1:2'500,
 - b) piano dell'urbanizzazione-mobilità 1:5'000,
 - c) regolamento edilizio con schede grafiche allegate,
 - d) piano particolareggiato del centro paese Castel San Pietro (PRP-CP).
- 2 Il PR è accompagnato dal rapporto di pianificazione e dal programma di urbanizzazione.
- 3 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 di utilizzazione cantonale del Parco delle Gole della Breggia (PUC-PB).

Art. 5 Regolamento edilizio

Questo regolamento edilizio esprime le norme di diritto comunale in materia edilizia e in applicazione degli atti normativi citati all'art. 2.

CAPITOLO II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

Art. 6 Definizioni

I. Costruzioni

1. Costruzione (manufatto): edificio o impianto,
2. edificio: fabbricato, in superficie o sotterraneo, come pure oggetto mobile ad esso analogo (ad es. costruzione mobiliare), se utilizzato stabilmente in un determinato luogo per un lasso di tempo non irrilevante o per periodi ricorrenti,
3. impianto: installazione artificiale, duratura, legata al suolo in modo relativamente saldo e atta ad influire sulle concezioni inerenti all'ordinamento delle utilizzazioni, sia che modifichi considerevolmente l'aspetto esterno dei fondi, sia che gravi le opere di urbanizzazione, sia che risulti pregiudizievole per l'ambiente; vi sono equiparati analoghi oggetti mobili, se utilizzati stabilmente in un determinato luogo per un lasso di tempo non irrilevante o per periodi ricorrenti,
4. costruzioni sensibili: costruzioni destinate a un elevato numero di persone (es. scuole, ospedali, alberghi) o suscettibili di provocare gravi danni (es. costruzioni con sostanze pericolose, discariche, depuratori, centrali elettriche); vedi artt. 32 cifra IV, 33 cifra III, 34 cifra V, 35 cifra IV e 36 cifra IV,
5. costruzioni accessorie: vedi art. 10,
6. costruzioni sotterranee: vedi art. 11,
7. corpi tecnici: elementi costruttivi che sporgono oltre il tetto e servono alla funzionalità degli edifici che li supportano, in rapporto di subordinazione ai medesimi (per es. vani per scale d'accesso al tetto, uscite di sicurezza, torrioni degli ascensori e degli impianti di raffreddamento, comignoli, ecc.).

II. Parametri e indici

8. Indice di sfruttamento (IS), indice di occupazione (IO): vedi art. 37 LE, 40 regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE, RL 7.1.2.1.1),
9. superficie utile lorda (SUL), superficie edificabile o superficie edificabile del fondo (SEF), superficie edificata (SE): vedi art. 38 LE,

10. indice di edificabilità (IE): rapporto fra il volume della costruzione fuori terra e la superficie edificabile del fondo (SEF),
11. volume della costruzione fuori terra: volume della costruzione nelle sue dimensioni esterne, escluse le parti aperte (non completamente chiuse),
12. lunghezza della facciata: misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio; tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i m 6.00 dalla facciata considerata,
13. area verde: area (minima) da arredare a verde, utilizzando di principio vegetazione indigena, secondo le prescrizioni stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione; sono computabili unicamente superfici di carattere unitario, esclusi quindi scorpori di terreno; nell'area verde è esclusa l'utilizzazione a scopo di posteggio, deposito o destinazioni simili; nelle zone per l'abitazione può essere utilizzata come area di svago.

III. Interventi

14. Costruzione (operazione del costruire): esecuzione ex novo o sostituzione di un'opera demolita o distrutta,
15. trasformazione: cambiamento di destinazione oppure modifica dell'aspetto esterno, segnatamente ad es. a seguito di ampliamento o di un altro intervento,
16. trasformazione sostanziale: intervento che modifica l'identità della costruzione dal profilo delle volumetrie, dell'aspetto o della destinazione, ingenerando ripercussioni sostanzialmente nuove o più estese sull'uso ammissibile del suolo, sull'urbanizzazione o sull'ambiente,
17. trasformazione non sostanziale: modifica non rilevante della volumetria, dell'aspetto esterno o della destinazione, che non ingenera ripercussioni sostanzialmente nuove o più estese sull'uso ammissibile del suolo, sull'urbanizzazione o sull'ambiente,
18. restauro: operazione intesa ad assicurare la conservazione e la funzionalità di edifici e a ripristinare, per quanto possibile e opportuno, gli aspetti compromessi,
19. riattamento: risanamento di un edificio esistente, mediante interventi che travalicano i limiti dell'ordinaria manutenzione, ma che conservano la sostanza della costruzione, senza ampliamenti né cambiamenti di destinazione,
20. manutenzione ordinaria: interventi periodicamente necessari al fine di mantenere in

efficienza la costruzione,

21. ricostruzione: rifacimento di un edificio demolito o distrutto di recente, nel rispetto delle preesistenze per quanto attiene all'ubicazione, alle dimensioni, alla destinazione ed all'aspetto architettonico,

22. ampliamento: aumento della volumetria di un edificio esistente,

23. cambiamento di destinazione: modifica delle condizioni di utilizzazione di un edificio o di un impianto esistente atta a produrre ripercussioni diverse e localmente percettibili sull'ordinamento delle utilizzazioni, come le modifiche dell'utilizzazione che comportano l'applicazione di norme edilizie diverse da quelle applicabili all'uso preesistente, le modifiche che determinano un'intensificazione o comunque un'alterazione apprezzabile delle ripercussioni ambientali, oppure le modifiche delle condizioni di utilizzazione di un'opera edilizia che incidono in misura non trascurabile sulla sua identità dal profilo qualitativo, scostandosi dagli scopi per i quali è stata autorizzata e realizzata.

IV. Sistemazione del terreno e manufatti di cinta e sostegno

24. Muro di cinta: manufatto che serve a chiudere un fondo verso l'esterno, allo scopo di proteggerlo da invasioni o immissioni,

25. muro di sostegno: muro che ha per funzione (anche) di sostenere il terreno (in particolare un terrapieno); allo stesso sono assimilate le opere di sistemazione del terreno formate da vasche di cemento prefabbricate (cd. verduro), posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale,

26. muro di controriva: muro di sostegno che sorregge il taglio del terreno escavato; allo stesso sono assimilate le opere di sistemazione del terreno formate da vasche di cemento prefabbricate (cd. verduro), posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale,

27. terreno sistemato: livello del terreno aperto, al servizio di una costruzione in senso lato, come un giardino, un tappeto verde o un cortile, ottenuto mediante modifica del terreno naturale (ripiena o escavazione),

28. terreno naturale: terreno mai modificato, oppure modificato nel passato con un inserimento armonioso nella morfologia del terreno adiacente.

V. Utilizzazioni

29. Abitazione (funzione abitativa): utilizzazione a scopo di residenza, primaria o secondaria,
30. abitazione primaria e secondaria: fanno stato le definizioni della Legge federale sulle abitazioni secondarie del 20 marzo 2015 (LASec).
31. attività di produzione di beni: attività produttive del settore secondario dell'economia, con l'impiego di risorse di personale e infrastrutturali (artigianato e industria); attività di produzione intensiva di beni: si caratterizza per rilevanti immissioni, grandi volumi di costruzione, ampie superfici di produzione, deposito, posteggio, ecc.,
32. attività di produzione di servizi: attività legate al settore terziario dell'economia, caratterizzate dalla fornitura di beni (commercio) o da prestazioni d'opera; produzione intensiva di servizi: attività del terziario che necessitano di grandi superfici e generano immissioni importanti, in particolare per il traffico indotto, quali centri commerciali, centri logistici, ecc.,
33. compatibilità con l'ambiente abitativo: idoneità a coesistere con l'abitazione di attività diverse da essa, perché provocano al massimo immissioni occasionali, compatibili per intensità e durata con la funzione abitativa, e per il loro aspetto architettonico s'inseriscono in modo coerente e armonico nel contesto abitativo,
34. immissioni: ripercussioni ambientali materiali (inquinamento atmosferico, rumore, vibrazioni, odore, polvere, radiazioni non ionizzanti, ecc.) o ideali (quali quelle che scaturiscono da attività sconvenienti, perché atte a turbare la sensibilità morale degli abitanti del luogo, a suscitare sensazioni sgradevoli o ad impoverire la qualità di vita),
35. aspetto architettonico: insieme delle linee, delle strutture e dei volumi di una costruzione, che, apparendo allo sguardo, ne formano la fisionomia.

VI. Posteggi

36. Posteggio privato: superficie di proprietà privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli accessibile ad una cerchia ristretta e determinata di persone,
37. posteggio pubblico: superficie di proprietà pubblica o privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli accessibile ad una cerchia indeterminata di persone.

VII. Altre definizioni

38. Urbanizzazione: vedi art. 19 cpv. 1 LPT,

39. precario: forma di licenza in deroga, subordinata alla condizione che il proprietario si impegni, verificandosi determinati presupposti, segnatamente per motivi d'interesse pubblico e su richiesta del Municipio, a rimuovere l'opera a sue spese, rispettivamente a cessare un'attività, rinunciando al risarcimento degli investimenti effettuati; la licenza in precario è esclusa per costruzioni principali e per opere che implicano costi di costruzione importanti.

Art. 7 Linee d'arretramento e di costruzione (allineamento)

1 Le linee di arretramento fissano il limite fino al quale è possibile costruire.

2 Le linee di costruzione (allineamento) stabiliscono il limite lungo il quale è obbligatorio costruire; sono ammesse rientranze o limitate interruzioni, purché non venga compromessa l'immagine di continuità e di unitarietà spaziale.

3 Le facciate degli edifici lungo le strade devono essere di regola parallele all'asse della strada, a meno che la disposizione prevalente degli edifici esistenti nella zona sia diversa.

4 Il rispetto delle linee di arretramento e di costruzione (allineamento) è obbligatorio per tutte le costruzioni, sia principali che accessorie. In casi particolari, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, il Municipio può concedere, eventualmente a titolo di precario, una deroga alle linee di arretramento; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione. Per le linee di arretramento da strade e piazze fanno stato l'art. 8 cifra III cpv. 2 e 3 e l'art. 13.

5 Alle costruzioni sotterranee si applica l'art. 11.

Art. 8 Distanze minime

I. Dai confini

1 Riservati i casi in cui siano fissate da linee di arretramento o di costruzione, le distanze minime dai confini privati sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione.

2 In assenza di specifiche normative sono applicabili le seguenti distanze:

- a confine se non vi sono aperture, altrimenti a m 1.50 da confine sul fondo aperto,
- minimo m 3.00 verso un edificio senza aperture,
- minimo m 4.00 verso un edificio con aperture.

3 L'edificazione in contiguità o a confine è ammessa a condizione che:

- a) non sia vietata dalle prescrizioni applicabili nella zona di utilizzazione interessata e
- b) il proprietario del fondo contiguo, con dichiarazione da allegare alla domanda di costruzione, assuma l'impegno di rispettare la distanza minima fra edifici, ovvero la maggior distanza dal confine, oppure di costruire in contiguità; tale vincolo viene riportato dal Municipio nel registro comunale delle quantità edificatorie

II. Fra edifici

1 La distanza minima fra edifici corrisponde alla somma delle rispettive distanze minime da confine determinate secondo la precedente cifra I cpv. 1 e 2. Essa si applica anche fra edifici posti sul medesimo fondo, ma non fra edifici principali e costruzioni accessorie.

2 I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza fra edifici; la relativa convenzione è riportata dal Municipio nel registro delle quantità edificatorie.

3 La distanza minima tra edifici può essere ridotta fino a 4.00 m nel caso di edifici sullo stesso fondo o in caso di accordo fra i proprietari di due fondi confinanti; in quest'ultimo caso la relativa convenzione è riportata dal Municipio nel registro delle quantità edificatorie.

4 Nuovi edifici previsti verso edifici eretti su un fondo contiguo precedenti l'entrata in vigore dei primi PR delle sezioni, a una distanza inferiore a quella determinata secondo la precedente cifra I cpv. 1 e 2, devono rispettare unicamente la distanza minima dal confine, ritenuta ad ogni modo una distanza minima fra edifici di m 4.00.

III. Verso strade, piazze e posteggi pubblici

1 La distanza minima verso strade, piazze e posteggi pubblici:

- a) è fissata dalle linee di arretramento o di costruzione;
- b) in assenza di siffatte linee, è di
 - m 4.00 dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) e piazze cantonali,
 - m 3.00 dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) e piazze comunali,
 - m 2.00 dal ciglio a monte, rispettivamente a confine a valle, delle vecchie contrade del nucleo o delle zone residenziali di Monte,
 - m 2.00 dal ciglio dei percorsi pedonali, sentieri e percorsi ciclabili,
 - m 2.00 dal ciglio delle strade private (se esistente, del marciapiede); sono considerati tali gli impianti stradali che servono almeno mq 3'000 di superficie edificabile o almeno 6

fondi edificabili.

2 Le distanze minime di cui al precedente cpv. 1 non si applicano agli accessi; per le opere e i muri di cinta fa stato l'art. 13; edifici e impianti di piccola entità, facilmente amovibili, come pergole ecc. possono essere autorizzate dal Municipio a titolo precario in deroga al precedente cpv. 1, sempre che la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale sia garantita. Il Municipio può pure autorizzare in deroga al precedente cpv. 1 piccoli impianti d'interesse pubblico, come contenitori interrati per la raccolta di rifiuti, cabine elettriche, ecc.

3 In casi particolari, segnatamente nelle zone del nucleo, 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 al precedente cpv. 1; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione.

4 Per le deroghe alle distanze dalle strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

IV. Per costruzioni accessorie

1 Le costruzioni accessorie possono essere edificate a confine, se senza aperture, oppure ad una distanza minima di m 1.50 dal confine, ritenute ad ogni modo le seguenti distanze minime da edifici principali:

- m 3.00 da edifici senza aperture,
- m 4.00 da edifici con aperture.

2 Una costruzione accessoria può essere edificata verso un'altra costruzione accessoria esistente a confine sul fondo contiguo:

- se questa non presenta aperture, in contiguità,
- se questa presenta aperture, ad una distanza minima di m 1.50.

3 Verso un fondo destinato ad un edificio o attrezzatura d'interesse pubblico si applicano le distanze minime di cui alla precedente cifra III.

V. Per costruzioni sotterranee

1 Alle costruzioni sotterranee non si applicano le distanze da confine e tra edifici.

2 Le costruzioni sotterranee devono invece rispettare le linee di arretramento, di costruzione (allineamento) e le fasce alberate (alberature). Il Municipio può concedere deroghe per casi eccezionali. Nel caso di strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

VI. Per piscine

1 Per piscine all'aperto sporgenti dal terreno sistemato fino ad un massimo di m 1.00, la distanza minima dal confine verso fondi privati è di m 1.50.

2 In caso di maggior sporgenza si applicano le distanze determinate secondo la precedente cifra I cpv. 1.

VII. Dal bosco

1 Per la distanza minima dal bosco fa stato la legislazione forestale.

2 In casi eccezionali, e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe giusta l'art. 13 del Regolamento della legge cantonale sulle foreste del 22 ottobre 2002 (RLCFo, RL 8.4.1.1.1).

Art. 9 Altezze

I. Misura

1 L'altezza è misurata sulla verticale delle facciate, a partire dal livello del terreno sistemato perpendicolarmente sottostante sino al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.

L'ingombro verticale rappresentato dalle falde del tetto non è computato nell'altezza delle facciate fintanto che gli spioventi non superano la pendenza di 45° (100%) in corrispondenza della base d'appoggio.

Per gli edifici contigui o articolati sulla verticale ("a gradoni") si applica inoltre l'art. 40 cpv. 2 LE.

2 L'altezza al colmo è la misura della distanza verticale tra il punto più alto del tetto e il livello del terreno sistemato immediatamente sottostante, in proiezione perpendicolare.

II. Altezze massime e minime

1 Le altezze massime e, se del caso, minime degli edifici sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione.

2 È concesso un supplemento d'altezza in presenza di terreni con pendenza, in particolare:

- m 1.00 per pendenze comprese tra il 20 ed il 30%, a condizione che il terreno sistemato non superi l'altezza di m 0.50,
- m 0.50 a partire da una pendenza del 30%,
- m 1.00 a partire da una pendenza del 40%,
- m 1.50 a partire da una pendenza del 50%.

La pendenza viene determinata sulla base delle sezioni del terreno naturale allestite da un geometra, in corrispondenza del filo delle facciate.

3 Per la formazione sui tetti piani di giardini accessibili è concesso un supplemento di altezza di cm 60.

4 Per i corpi tecnici può essere concesso un supplemento d'altezza:

a) nelle zone per l'abitazione AbE, AbEp, Abl 2, Abl 3, Abl 4 fino a m 2.50, a condizione che:

- siano arretrati di almeno m 3.50 dal filo della facciata, e
- la superficie occupata sia ridotta a quanto necessario per motivi di funzionalità e, in ogni caso, non superi il 20% di quella del piano tipo, e
- i corpi tecnici siano correttamente inseriti nella costruzione dal profilo architettonico, e la loro realizzazione non si ponga in contrasto con gli interessi di tutela del paesaggio,

b) corpi arretrati dal filo della facciata meno di m 3.50 possono superare al massimo m 1.50 l'altezza massima consentita nella zona,

c) nelle zone per la produzione di beni AR e nella zona per scopi pubblici SP, nell'entità giustificata da oggettive esigenze tecniche o funzionali.

5 Per la misurazione delle altezze a partire da rampe di accesso a posteggi, autorimesse, piazzali, ecc., posti a livello inferiore rispetto al piano terra può essere concesso un supplemento fino ad un massimo di m 3.00 per giustificate esigenze. L'estensione delle rampe non deve superare il 50% della lunghezza della facciata corrispondente.

III. Locali d'abitazione

L'altezza minima dei locali d'abitazione è di m 2.40; per i sottotetti fa stato l'altezza media. Il Municipio può concedere deroghe nel caso di riattamento o trasformazione di edifici esistenti.

Art. 10 Costruzioni accessorie

1 Le costruzioni accessorie sono costruzioni prive di funzioni autonome ed indipendenti, poste al servizio di una costruzione principale, in rapporto di subordinazione alla medesima (per es. autorimesse, ripostigli, ecc.); per essere considerate tali esse devono inoltre rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima: m 3.00 alla gronda, m 4.00 al colmo,
- lunghezza massima, riservate eventuali deroghe concesse dal Municipio per posteggi coperti non chiusi lateralmente:
 - m 9.00 nel territorio delle frazioni di Castel San Pietro
 - m 6.00 nel territorio delle frazioni di Campora, Monte e Casima.

2 Le costruzioni accessorie non possono eccedere quanto è oggettivamente necessario per il servizio alla costruzione principale.

Art. 11 Costruzioni sotterranee

1 Sono costruzioni sotterranee quelle che non emergono dal terreno sistemato o che emergono da esso al massimo su un solo lato.

2 Le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo il 75% della superficie edificabile, a condizione che sia comunque garantita la necessaria percolazione delle acque meteoriche. Sono riservate diverse disposizioni di zona.

Art. 12 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva

1 Di principio, l'andamento naturale del terreno non può essere sostanzialmente modificato mediante opere di sistemazione esterna.

2 Qualora si giustificasse per valorizzare la collocazione nello spazio dell'edificio o dell'impianto, segnatamente per assicurare altimetrie coordinate sul medesimo fondo o verso fondi contigui, il terreno può essere sistemato con la formazione di un terrapieno di altezza fino a m 1.50 dal terreno naturale. L'altezza del terrapieno viene computata nell'altezza di edifici sul medesimo fondo se distano da esso meno di m 3.00.

3 La formazione dei terrapieni giusta il capoverso precedente può essere ottenuta mediante muri di sostegno dell'altezza massima di m 1.50 misurata dal terreno naturale e mediante muri di controriva dell'altezza massima di m 1.50 misurata dal terreno sistemato. L'altezza dei muri di sostegno viene computata nell'altezza di edifici o di altri muri di sostegno sul medesimo fondo, se distano fra loro meno di m 3.00; la distanza è misurata dal filo esterno del muro di sostegno.

4 Le distanze minime dai confini giusta l'art. 8 cifra I non si applicano ai terrapieni e ai muri di sostegno e di controriva ai sensi della presente norma; le distanze minime fra edifici giusta l'art. 8 cifra II non si applicano ai muri di controriva. Verso strade e piazze, i muri di sostegno e controriva devono rispettare le distanze stabilite dall'art. 8 cifra III cpv. 1; il Municipio può autorizzare a titolo precario muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di arretramento, sempre che siano garantiti la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e un razionale servizio di spazzaneve; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale. È inoltre applicabile l'art. 13 cpv. 4.

5 Il terreno non occupato da costruzioni principali e accessorie e da vie o piazzali d'accesso deve di principio essere mantenuto nella sua configurazione naturale, segnatamente essere sistemato a verde; non può essere pavimentato, nemmeno con elementi sagomati o grigliati.

Art. 13 Opere e muri di cinta

1 In assenza di muri di sostegno, e laddove non diversamente prescritto, i fondi possono essere delimitati:

- a) con la posa a confine di opere di cinta formate da elementi pieni, reti metalliche, inferriate, siepi verdi con un'altezza fino a m 2.00 dal terreno sistemato,
- b) con muri di cinta a confine con un'altezza massima di m 1.50 misurata dal terreno sistemato, che possono essere ulteriormente sormontati da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi, in modo che l'altezza complessiva non superi m 2.00.

2 I muri di sostegno (art. 12 cpv. 3) possono essere sormontati da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi, in modo che l'altezza complessiva non superi m 2.00.

3 Verso strade e piazze, le opere e i muri di cinta devono rispettare le linee di arretramento o di costruzione. Il Municipio può autorizzare a titolo precario opere e muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di arretramento, sempre che siano garantiti la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e un razionale servizio di spazzaneve; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

4 Il Municipio può imporre tutte le misure necessarie per la salvaguardia di visuali panoramiche e per garantire una sufficiente visuale per la circolazione stradale, come pure e segnatamente in prossimità di accessi veicolari, accessi pedonali (in entrata e in uscita) o curve; in particolare può essere imposta la riduzione delle altezze di cui ai capoversi precedenti. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti (VSS).

Art. 14 Obbligo di manutenzione

1 Ogni proprietario è tenuto ad assicurare la corretta manutenzione dei propri edifici e impianti, e di ogni altra opera, compreso il terreno annesso, in modo da non offendere il decoro e da non mettere in pericolo le persone, le cose e l'ambiente.

2 Le siepi e le piante devono essere mantenute in modo da non nuocere alla circolazione stradale (cfr. art. 13 cpv. 4).

3 In caso d'urgenza o di inadempienza, il Municipio procede mediante esecuzione sostitutiva a spese dell'obbligato.

Art. 15 Tinteggi

1 Il tinteggio delle costruzioni deve permetterne un inserimento paesaggistico ordinato ed armonioso.

2 Sono pertanto escluse le tinte che si discostano in modo marcato dai colori caratteristici della zona, come pure le tinte troppo vivaci o eccessivamente brillanti, sature ed intense. Sono per contro ammessi colori pastello, tenui, nelle cromie dei materiali locali, ossia tonalità fondate sull'impiego delle terre naturali (terre rosse, terre gialle, terre di Siena, terre ombra, terre verdi, ecc.) o della pietra (grigi).

3 I colori (facciate, gronda, serramenti, inferriate,...) devono essere approvati da Municipio, che può concedere deroghe per eccezioni motivate da uno specifico concetto architettonico.

Art. 16 Edifici in pendio articolati sulla verticale

1 Edifici in pendio articolati sulla verticale ("a gradoni") sono ammessi a condizione che sia posta particolare cura all'integrazione del complesso edilizio nel pendio e nel terreno in generale, così da garantire un'integrazione armoniosa nel paesaggio.

2 In particolare:

a) le strutture di servizio (scale, montacarichi, ecc.) devono essere parte integrante del complesso edilizio; esse non devono pertanto costituire corpi edificati autonomi posti ai lati degli edifici, dando un carattere disomogeneo al complesso edilizio stesso,

b) la dimensione del complesso edilizio deve rapportarsi alle edificazioni esistenti nel territorio di riferimento, così da non risultare sproporzionata o fuori scala,

c) il terreno ai lati del complesso edilizio deve riproporre o conservare la morfologia naturale, evitando la costruzione di muri di sostegno ai lati dell'edificazione per estendere o realizzare giardini privati.

Art. 17 Fondi a cavallo di due zone

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

Art. 18 Costruzioni prefabbricate

In tutto il comprensorio delle frazioni di Campora, Monte e Casima non è ammessa la costruzione o la posa di prefabbricati industriali di legno o di altro materiale (baracche, depositi d'attrezzi agricoli, ...) che non corrispondono alle caratteristiche tradizionali.

Art. 19 Appoggio delle costruzioni

1 In tutto il comprensorio delle frazioni di Campora, Monte e Casima qualsiasi tipo di edificio deve appoggiare su una base in muratura piena. Sono quindi escluse, in particolare, costruzioni appoggiate su pilastri, "pilotti" o altro, o costruzioni in legno.

2 Tettoie e pensiline dovranno riprendere materiali tradizionali (legno con ceppi e piode, ferro e vetro) ed inserirsi armoniosamente nel contesto.

CAPITOLO III NORME PARTICOLARI

SEZIONE 1 - PIANO DELLE ZONE

Art. 20 Elementi del piano delle zone

1 Il piano delle zone suddivide il territorio comunale in zone d'utilizzazione e delimita il perimetro della zona edificabile.

2 Esso dispone inoltre vincoli, in particolare urbanistici, di protezione della natura, dei beni culturali e del paesaggio.

3 Il piano delle zone riprende, a titolo orientativo, i comprensori disciplinati da altri strumenti adottati sulla base della legislazione federale e cantonale.

ZONE DI UTILIZZAZIONE

Art. 21 Zona estensiva per l'abitazione AbE

1 La zona estensiva per l'abitazione AbE è destinata esclusivamente all'abitazione.

2 Sono consentite costruzioni ad uso abitativo o ad attività di servizio alla funzione abitativa, le cui immissioni non siano diverse da quelle determinate dall'abitare (es. negozi ed esercizi pubblici di quartiere).

3 Valgono le seguenti norme particolari:

1. Parametri edificatori:

- a) indice di sfruttamento massimo: 0.6
- b) indice di occupazione massimo: 35%
- c) altezza massima: m 8.50 alla gronda m 10.50 al colmo
- d) distanza da confine: m 3.00

2. Disposizioni particolari:

- a) la facciata nord delle costruzioni che verranno costruite a valle della vecchia stradina del nucleo di Monte (mapp. 21) non potrà avere un'altezza alla gronda superiore a m 3.50 (misurata a partire dalla strada stessa);
- b) il colmo delle costruzioni che sorgeranno sulle particelle mapp.i 191 e 192 non potrà superare la quota del muro che delimita il sagrato;
- c) le costruzioni che sorgeranno sui terreni a ovest del nucleo di Monte devono rimanere all'interno della linea di m 10.0 di distanza dal ciglio della vecchia strada;
- d) i muri di sostegno delle balze esistenti devono essere conservati nell'estensione (lunghezza) e nella tipologia originale (pietrame "a secco")
- e) opere di recinzione, di pavimentazione e piantagioni devono inserirsi correttamente nel contesto ambientale;
- f) per le piantagioni sono da privilegiare le specie indigene.

3. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 22 Zona estensiva per l'abitazione speciale AbEp

1 La zona estensiva per l'abitazione speciale AbEp è destinata esclusivamente all'abitazione primaria; sono pertanto escluse le case di vacanza e le abitazioni secondarie.

2 Sono consentite costruzioni ad uso abitativo o ad attività di servizio alla funzione abitativa, le cui immissioni non siano diverse da quelle determinate dall'abitare (es. negozi ed esercizi pubblici di quartiere).

3 Valgono le seguenti norme particolari:

1. Comparto A (Campora-Marùn)

a) superficie utile lorda massima: mq 200

b) superficie edificata massima: mq 80

c) altezza massima dell'edificio: m 9.00

d) disposizioni particolari:

- obbligo di allineamento dell'edificio con il confine della strada a valle della particella.
- non è ammessa la formazione di posteggi o autorimesse.

3. Comparto C (Casima)

a) altezza degli edifici: m 10.50 massima m 7.50 minima

b) distanze minime:

- m 3.00 o in contiguità verso un edificio senza aperture

- m 4.00 verso un edificio con aperture

c) disposizioni particolari

- le nuove edificazioni devono essere disposte parallelamente o perpendicolarmente alla pendenza del terreno;

- l'altezza degli edifici è misurata alla gronda sul prospetto a valle della costruzione.

4. Comparto D (Casima-Campagna), vincolato PQ:

a) il comparto D è soggetto a piano di quartiere (PQ) obbligatorio secondo gli artt. 54 e 55 LST; le modalità d'intervento sono riportate all'art. 42 del presente Regolamento;

b) per il resto valgono le stesse norme edificatorie come per il comparto C.

5. Per tutti i comparti, tenuto conto del particolare contesto territoriale, valgono inoltre le seguenti disposizioni:

a) l'edificazione e la sistemazione esterna devono risultare qualificati, privilegiando volumetrie compatte ed inserirsi correttamente, dal punto di vista formale e dall'uso di materiali, nel contesto del nucleo di appartenenza;

b) il tetto deve essere a falde con pendenza compresa tra il 30% ed il 40%, in tegole laterizie di colore rosso tipo marsigliesi; la linea di colmo deve essere parallela alle curve di livello del terreno;

c) la sistemazione del terreno attorno alle costruzioni deve rispettare nel limite del possibile il profilo naturale e l'esistente andamento dei terrazzi;

d) opere di recinzione, di pavimentazione e piantagioni devono inserirsi correttamente nel contesto ambientale;

e) per le piantagioni sono da privilegiare le specie indigene.

6. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 23 Zona intensiva per l'abitazione Abl 2

1 La zona intensiva per l'abitazione Abl 2 è destinata in primo luogo all'abitazione.

2 Sono consentite costruzioni

- a) ad uso abitativo o
- b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

3 Valgono le seguenti norme particolari:

1. Parametri edificatori:

- a) indice di sfruttamento massimo: 0.5
- b) indice di occupazione massimo: 35%
- c) altezza massima: m 7.50 alla gronda m 9.50 al colmo
- d) distanza da confine: m 3.00

2. Disposizioni particolari:

- a) sono ammessi i tetti piani,
- b) nel caso di tetto a falde, esso deve avere una pendenza compresa tra il 30% e il 40%, in tegole o coppi,
- c) la SUL destinata ad attività di produzione di beni e di servizi non moleste non potrà superare il 30% dell'indice di sfruttamento massimo,
- d) l'edificabilità del mapp. 1850 potrà essere concessa unicamente previa perizia geotecnica della stabilità generale della zona.

3. Grado di sensibilità al rumore: II

Art. 24 Zona intensiva per l'abitazione Abl 3

1 La zona intensiva per l'abitazione Abl 3 è destinata in primo luogo all'abitazione.

2 Sono consentite costruzioni:

- a) ad uso abitativo o
- b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

3 Valgono le seguenti norme particolari:

1. Parametri edificatori:

- a) indice di sfruttamento massimo: 0.7 + 0.05 per negozi ed esercizi pubblici
- b) indice di occupazione massimo: 30% + 5% per negozi ed esercizi pubblici

- c) altezza massima: m 10.20 alla gronda, m 12.20 al colmo
- d) distanza da confine: m 4.00

2. Disposizioni particolari:

- a) sono ammessi i tetti piani;
- b) nel caso di tetto a falde, esso deve avere una pendenza compresa tra il 30% e il 40%, in tegole o coppi;
- c) la SUL destinata ad attività di produzione di beni e di servizi non moleste non potrà superare il 30% dell'indice di sfruttamento massimo.

3. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 25 Zona intensiva per l'abitazione Abl 4

1 La zona intensiva per l'abitazione Abl 4 è destinata in primo luogo all'abitazione.

2 Sono consentite costruzioni:

- a) ad uso abitativo o
- b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

3 Valgono le seguenti norme particolari:

1. Parametri edificatori:

- a) indice di sfruttamento massimo: 1.0 + 0.1 per negozi ed esercizi pubblici
- b) indice di occupazione massimo: 30% + 10% per negozi ed esercizi pubblici
- c) altezza massima: m 14.00 alla gronda m 16.00 al colmo
- d) distanza da confine: m 5.50

2. Disposizioni particolari:

- a) sono ammessi i tetti piani;
- b) nel caso di tetto a falde, esso deve avere una pendenza compresa tra il 30% e il 40%, in tegole o coppi;
- c) la SUL destinata ad attività di produzione di beni e di servizi non moleste non potrà superare il 30% dell'indice di sfruttamento massimo.

3. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 26 Zona di conservazione del nucleo NV

I. Delimitazione e destinazioni ammesse

1 La zona di conservazione del nucleo NV comprende gli insediamenti che per la qualità della loro struttura edilizia risalente storicamente al passato, composta dal complesso degli edifici tradizionali e delle relative aree libere di correlazione (giardini, orti, spazi liberi di contorno), sono riconoscibili come nuclei abitativi originari del Comune e delle sue frazioni e deve essere conservato nella loro sostanza edilizia esistente.

2 Essi sono:

NV1	Castello-Fontana
NV2	Corteglia
NV3	Gorla
NV4	Al Ponte
NV5	Obino
NV6	Campora
NV7	Monte
NV8	Casima.

3 La zona NV è destinata in primo luogo all'abitazione; nelle zone NV6, NV7 e NV8 le abitazioni devono essere primarie, riservate le eccezioni contemplate all'art. 42, cpv. 3; sono pure ammesse attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

4 La zona NV configura, al contempo, una zona di protezione ai sensi dell'art. 17 LPT.

II. Interventi edilizi ammessi

Le seguenti norme, che disciplinano gli interventi edilizi nella zona di conservazione del nucleo, hanno per scopo la tutela, la conservazione e la valorizzazione degli insediamenti nella loro interezza, in particolare dei suoi valori architettonici e spaziali.

1. Sono ammessi interventi di riattamento e trasformazione non sostanziale degli edifici esistenti, a condizione che ne vengano rispettati il carattere architettonico, la volumetria e le altezze. Devono in particolare essere mantenute o, a dipendenza dell'entità dell'intervento, ripristinate le caratteristiche originarie dell'edificio, segnatamente delle facciate (aperture, balconi, loggiati, portali, androni), e la forma del tetto. Di principio non sono ammessi ampliamenti né sopraelevazioni. Eventuali deroghe possono essere concesse dal Municipio, nel caso in cui tali interventi si rivelino oggettivamente necessari per la conservazione o l'utilizzazione dell'edificio; detti interventi devono in ogni caso inserirsi armoniosamente nel tessuto edilizio, conformarsi alle tipologie architettoniche del

nucleo e, per le sopraelevazioni, alle altezze degli edifici contigui.

2. Per gli edifici privi di elementi di valore storico-architettonico sono ammessi interventi di riattamento e trasformazione, come pure la ricostruzione. Gli interventi devono inserirsi armoniosamente nel tessuto edilizio e conformarsi alle tipologie architettoniche del nucleo. Sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni, soggetti alle medesime prescrizioni del paragrafo precedente, nella misura in cui consentano una sostanziale migliore armonizzazione con gli edifici contigui, le cui altezze non devono in ogni caso essere superate.

3. Nuove costruzioni sono ammesse unicamente nelle aree esplicitamente indicate nelle schede di dettaglio dei nuclei e alle condizioni specifiche indicate al capo III. "Prescrizioni particolari".

4. In tutti i nuclei NV può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi o autorimesse private che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia propugnati dal PR. In tal caso può essere prelevato il contributo specificato all'art. 59.

5. Per tutti gli interventi edilizi devono essere applicati i seguenti criteri:

- a) le strutture portanti principali degli edifici e gli spazi interni di valore devono essere mantenuti,
- b) le aperture di facciata devono essere mantenute; il Municipio può concedere delle modifiche per consentirne il riordino formale e funzionale,
- c) di norma sono escluse sopraelevazioni; in particolare la quota del colmo delle costruzioni non accessorie deve essere mantenuta; deroghe possono essere concesse allo scopo di un miglior inserimento urbanistico-architettonico per edifici o parti di essi notoriamente più basse,
- d) la struttura dei tetti, gli sporti di gronda, i dettagli di carpenteria ed il manto di copertura devono essere conservati e riparati nel limite del possibile; in caso di rifacimento devono essere rispettati struttura, sporgenze e dettagli dei tetti tradizionali; devono essere impiegati materiali e tecniche di posa coerenti con la tipologia del nucleo,
- e) per la copertura dei tetti dovranno essere utilizzati
 - nei nuclei NV1, NV2, NV3, NV4 e NV5: i coppi,
 - nei nuclei NV6, NV7 e NV8: le tegole in laterizio o i coppi; sono ammessi anche i tetti in piode di scisto calcareo secondo le tecniche tradizionali della Valle di Muggio.
- f) non è ammessa la formazione di cavità, terrazze, abbaini, ecc. nelle falde dei tetti; sono ammessi i lucernari, purché di dimensione contenuta, se costituiscono l'unica fonte di luce e di aria per il locale,
- g) tutti gli elementi architettonici di finitura o di rivestimento come intonaci, pietre, colorazioni di facciata, serramenti, inferriate, chiusure, ecc. devono essere conformi alla situazione d'origine e alla tipologia del nucleo, segnatamente:
 - gli intonaci devono essere eseguiti con modalità tradizionali; sono vietati intonaci plastici

e l'isolamento termico esterno (cappotto),

- le tinteggiature esterne devono essere eseguiti con tinte a calce o al minerale; è vietato l'impiego di prodotti a dispersione o sintetici,
 - i serramenti, le inferriate e i parapetti possono essere eseguiti in legno, in ferro dipinto o in alluminio termolaccato; è escluso l'impiego di serramenti in metallo leggero anodizzato e in materiale sintetico; i vetri possono essere bianchi trasparenti, retinati o stampati; sono esclusi vetri colorati,
 - la lattoneria deve essere eseguita in rame,
 - per le chiusure oscuranti possono essere impiegate persiane in legno o in alluminio termolaccato o tende interne; è escluso l'impiego di avvolgibili, lamelle a pacco, tende esterne, ecc.,
 - tutti gli elementi architettonici (facciate, gronde, serramenti, inferriate, parapetti, ecc.) devono attenersi alle cromie dei materiali locali; sono pertanto ammessi solo colori tenui, in particolare in tonalità fondate
 - nei nuclei NV1, NV2, NV3, NV4 e NV5 sull'impiego delle terre naturali, (terre gialle, terre di Siena, terre ombra, ecc.)
 - nei nuclei NV6, NV7 e NV8 sull'impiego della pietra (grigi)
- h) sono esclusi i colori primari (giallo, rosso, blu);
- i) i balconi esistenti possono essere restaurati con l'uso di materiali tradizionali e con il mantenimento delle caratteristiche originali; nuovi balconi sono ammessi unicamente se si integrano correttamente con il carattere architettonico dell'edificio sia dal profilo della forma che dei materiali impiegati;
- j) le logge esistenti devono essere mantenute; la loro chiusura con superfici vetrate è concessa con un opportuno arretramento degli infissi in modo da non pregiudicare la lettura delle strutture originarie;
- k) è vietata la posa di insegne luminose, pannelli d'affissione, antenne paraboliche, satellitari e di telefonia mobile; sono permesse insegne dipinte sulle facciate e insegne luminose all'interno delle vetrine;
- l) gli impianti solari di principio devono essere collocati complanari al tetto, raggruppati in posizione centrale e con una forma rettangolare; il colore deve essere adeguato alla copertura originale; gli elementi tecnici di raccordo e appoggio non devono essere visibili; in ogni caso gli impianti solari non devono comportare un pregiudizio sostanziale alla sostanza storico-architettonica e monumentale del nucleo o della costruzione interessata.

6. In aggiunta a quanto stabilito alle cifre precedenti, in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti valgono le seguenti norme:

- a) di principio devono essere rispettati gli allineamenti, segnatamente gli allineamenti storici lungo le strade, le contiguità e le altezze esistenti, come pure le tipologie e i materiali originari;
- b) devono essere rispettate le seguenti distanze:
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a 3.00 ml,
 - verso un edificio con aperture: a 4.00 ml,
 - verso un fondo aperto: a confine o a 1.50 ml;

- c) nel caso di edifici prospicienti, separati da un'area pubblica, la distanza fra edifici non si applica;
- d) il tetto deve essere a falde, con una pendenza tra il 40% ed il 50%, che deve conformarsi a quella degli edifici contigui;
- e) deve essere rispettato quanto previsto alla seguente cifra 7.

7. Gli spazi liberi, privati e pubblici all'interno dell'insediamento, quali strade, piazze, vicoli, scalinate, orti, giardini e cortili devono essere salvaguardati nelle loro funzioni e spazialità originarie o eventualmente ripristinati secondo le tecniche tradizionali; gli allineamenti storici lungo le strade devono essere salvaguardati.

8. I muri di cinta sono da conservare, risanare o ricostruire (mantenendo o ripristinando la forma e i materiali originari), riservate le necessità di accesso ai fondi; ai fini della qualità della delimitazione dello spazio pubblico, nel caso di nuovi interventi il Municipio può imporre la recinzione delle aree libere inedificate verso vie e piazze

9. Per le piantagioni sono da privilegiare le specie indigene.

10. Grado di sensibilità al rumore: II.

III. Prescrizioni particolari

1. Nuove costruzioni nel nucleo NV2 Corteglia (mapp.i 286, 1998, 2012)

a) Criteri d'intervento

- è possibile la costruzione di nuovi edifici all'interno delle aree tratteggiate (ubicazioni prestabilite) indicate nella scheda di dettaglio (allegato 1);
- deve essere rispettata la linea di costruzione che definisce il fronte sud del nucleo;
- il Municipio può autorizzare anche le nuove costruzioni leggermente al di fuori dei comparti stabiliti nel piano, purché non sia superato il volume previsto e venga mantenuto il carattere ambientale del nucleo.

b) Caratteristiche architettoniche

- non sono ammessi tetti piani; i colmi devono seguire la direzione indicata nella scheda di dettaglio;
- l'altezza massima degli edifici deve adeguarsi all'altezza degli edifici vicini e non deve in ogni caso superare
 - m 7.00 per l'edificio sul mapp. 283 (2 piani)
 - m 10.00 per l'edificio sul mapp. 286 (3 piani);
- le facciate principali (ovest per il mapp. 283, sud per il mapp. 286) devono seguire le strutture tradizionali; non è permessa la formazione di balconi a sporgere;
- per il mapp. 286 non vige il divieto di realizzare posteggi; eventuali parcheggi dovranno essere ricavati all'interno della corte;

- per il resto sono applicabili le prescrizioni al capo II., cpv.5.
- 2. Nuove costruzioni e interventi particolari nel nucleo NV 7 Monte Sono ammessi:
 - a) la ricostruzione dell'edificio preesistente al mapp.i 13 e 677;
 - b) la modifica degli stabili ai mapp.i 18 e 27 per la valorizzazione delle nevèra e con l'eliminazione delle autorimesse costruite di recente.
- 3. Nuove costruzioni nel nucleo NV 8 Casima
 - a) Comparto 1 (mapp. 175):
 - il nuovo corpo di fabbrica deve costituire un prolungamento planivolumetrico del subalterno C; è richiesto l'adeguamento dell'altezza a quella della costruzione esistente ed il rispetto dell'allineamento lungo il fronte stradale,
 - l'estensione massima dell'ampliamento in direzione est è m 7.50,
 - Il nuovo tetto deve riprendere l'andamento della linea di colmo e la pendenza delle falde di quello esistente.
 - b) Comparto 2 (mapp. 31):
 - la nuova costruzione da ubicare all'interno del comparto indicato nel piano deve essere allineata sul fronte del vicolo,
 - in caso d'edificazione è richiesta la demolizione del subalterno A,
 - l'altezza della nuova costruzione non deve superare quella dell'adiacente costruzione (mapp. 30),
 - il tetto dovrà essere a 2 falde, con pendenza analoga a quella dell'edificio contiguo e linea di colmo parallela alle curve di livello del terreno.
 - c) Comparto 3 (mapp. 13):
 - la nuova edificazione, di saldatura tra i subalterni A e B, deve essere allineata sul fronte del vicolo,
 - sul fronte del vicolo l'altezza della nuova costruzione deve adeguarsi a quella degli edifici adiacenti,
 - è richiesta la formazione di un tetto a falde, con linea di colmo analoga a quella dei tetti adiacenti.
 - d) Comparto 4 (mapp. 297)
 - l'estensione massima del comparto in direzione nord è di m 6.00.
 - La parte aggiunta deve adeguarsi all'altezza del subalterno A e alla conformazione del tetto esistente.
 - e) Comparto 5 (mapp. 9)
 - il criterio d'intervento può essere impostato sulle seguenti due ipotesi:
 - edificazione come ampliamento del subalterno A (con demolizione del subalterno B),
 - nuova costruzione (con demolizione dei subalterni A e B);
 - l'altezza massima del colmo del tetto dev'essere orientata secondo le curve del terreno, la pendenza delle falde deve adeguarsi a quelle dei tetti adiacenti. In direzione sud l'estensione massima del comparto è di m 9.00; verso ovest è di m 3.50 dal confine stradale, come indicato sul piano.
 - f) Comparto 6 (mapp. 4)
 - altezza massima della costruzione: ml 9.00,

- in direzione nord l'estensione massima del comparto è di m 3.50 dal confine con la particella n° 9,
 - la linea di colmo del tetto dev'essere orientata secondo le curve di livello del terreno.
- g) Comparto 7
- altezza massima della costruzione: m 9.00,
 - estensione massima del comparto in direzione nord: m 10.00 misurati dallo spigolo del subalterno A,
 - la linea di colmo del tetto dev'essere orientata secondo le curve di livello del terreno.
- h) Comparto 8
- altezza massima della costruzione: m 4.50 dalla quota della strada cantonale,
 - tetti a falde, con linea di colmo parallela al fronte stradale,
 - la pendenza e sporgenza delle falde devono essere adeguate a quelle degli edifici adiacenti.

IV. Requisiti formali

1. Le notifiche e le domande di costruzione dovranno includere i seguenti documenti:
 - un rilievo completo della situazione attuale (piante, sezioni, facciate) in scala 1:50 / 1:100,
 - un progetto d'intervento in scala 1:50 / 1:100 con la necessaria documentazione tecnica,
 - una documentazione fotografica esaustiva dell'esterno e dell'interno dell'edificio.

2. I materiali di rivestimento, la tinteggiatura delle facciate, come pure i colori di tutti gli elementi architettonici (facciate, gronda, serramenti, inferriate, ecc.) devono essere approvati dal Municipio; prima dell'esecuzione, devono essergli sottoposti, per verifica, i relativi campioni. Il Municipio può concedere deroghe alle disposizioni sui materiali, sulla tinteggiatura e sui colori per eccezioni motivate da un chiaro concetto architettonico.

Vedi allegati

Allegato 1 - Scheda grafica - Disposizioni particolari NV2 Corteglia

Allegato 2 - Scheda grafica - Disposizioni particolari NV6 Campora

Allegato 3 - Scheda grafica - Disposizioni particolari NV7 Monte

Allegato 4 - Elementi degli edifici da risanare nel nucleo di Monte

Allegato 5 - Scheda grafica - Disposizioni particolari NV8 Casima

Art. 27 Zona di conservazione del nucleo speciale NVs

1 La zona di conservazione del nucleo speciale NVs circoscrive il gruppo di fabbricati situati in località "ai Crotti" a Monte (NVs 2) e mira a valorizzare e proteggere le testimonianze della vita economico-sociale d'un tempo.

2 La zona NVs configura, al contempo, una zona di protezione ai sensi dell'art. 17 LPT.

3 Valgono le seguenti disposizioni particolari:

1. Interventi ammessi:

- a) Sono da conservare le destinazioni tradizionali degli edifici principali esistenti. Non è ammesso il cambiamento di destinazione delle loro parti fondamentali (cantine, salette, appartamenti, ecc.);
 - b) non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo riattamenti degli edifici esistenti;
 - c) sono ammessi piccoli ampliamenti giustificati da comprovate esigenze tecniche o funzionali, tali da non compromettere le caratteristiche (struttura, proporzioni) dell'edificio e del complesso circostante.
2. Per il resto valgono le disposizioni della zona di conservazione del nucleo (art. 26) e in particolare il capo. II (interventi edilizi ammessi) e IV (requisiti formali).
3. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 28 Zona per la produzione di beni Ar

1 La zona per la produzione di beni è destinata alle attività di produzione di beni, relativi magazzini d'impres e depositi. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze aziendali di sorveglianza o di esercizio. Le attività commerciali di vendita al dettaglio sono ammesse unicamente se direttamente connesse all'attività produttiva.

2 Valgono le seguenti norme particolari:

1. Parametri edificatori:

- a) indice di occupazione: 50%
- b) indice di edificabilità: mc/mq 3.00
- c) altezza massima: m 10.00 alla gronda m 12.00 al colmo
- d) distanza da confine: m 5.00
- e) area verde minima: 10%

2. Disposizioni particolari:

- a) l'area verde minima prescritta è da mantenere a prato o parco e da mostrare sul piano di sistemazione esterna da presentare unitamente all'istanza per la licenza di costruzione;
- b) verso strade o case, è fatto obbligo di piantagione di latifoglie autoctone ad alto fusto (altezza minima piantagione m 2.00);
- c) le rive incluse nello spazio riservato alle acque a ridosso dei riali devono essere alberate a carico del proprietario con alberature continue, tipo pioppo italico, frassino, ontano o simili;
- d) sui mapp.i n° 495 e 1137 l'ubicazione della costruzione rispetto al terreno dovrà essere concordata con il Municipio in quanto il suo inserimento dovrà effettuarsi nella parte verso Corteglia, inserendo i posteggi verso nord.

e) Sulla parcella no. 1336 - zona Sotto Gorla sono ammissibili solo aziende non moleste, valgono i gradi di sensibilità II, una occupazione massima del 30%, uno sfruttamento massimo dello 0.7, un'altezza massima alla gronda di 10.2 e al colmo 12m.

3. Grado di sensibilità al rumore: III.

Art. 29 Zona particolare ZP

1 La zona particolare ZP è destinata all'insediamento di un deposito di macchinari e materiali di costruzione, conformemente al progetto (20 aprile 1989) approvato dal Municipio. È esclusa l'utilizzazione residenziale.

2 Valgono le seguenti norme particolari:

1. Parametri edificatori:

a) altezza massima: m 6.20 alla gronda m 8.50 al colmo misurata alla quota della strada cantonale

2. Disposizioni particolari:

a) il nuovo magazzino deve essere ubicato all'interno del comparto edificabile 9, con dimensioni massime di m 9.00 x 21.50 come indicato sull'estratto di PR allegato al presente regolamento (allegato 8);

b) è richiesta la formazione di un tetto a falde con colmo parallelo al lato più lungo della costruzione; come materiale di copertura sono da utilizzare tegole piane di colore rosso, tipo marsigliesi;

c) l'accesso veicolare è ammesso dal lato sud della costruzione, l'area pavimentata non può superare le dimensioni di m 12.00 x m 9.00 indicate sul piano;

d) è ammessa la realizzazione di un piccolo servizio igienico, a condizione che le acque residuali siano allacciate al sistema di canalizzazione della vicina stalla.

3. Grado di sensibilità al rumore: III.

Vedi allegati

Allegato 8 - Prescrizioni zona particolare ZP (mapp. n° 115 Casima)

Art. 30 Zona degli spazi liberi - orti e giardini

1 La zona degli spazi liberi è destinata a conservare superfici libere dall'edificazione al fine di creare o mantenere una strutturazione degli insediamenti e delle loro varie utilizzazioni edificabili, naturali e paesaggistiche.

2 Non sono ammesse costruzioni. Le superfici devono essere gestite a prato / orto.

3 Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 31 Zona per scopi pubblici

1 La zona per scopi pubblici comprende i terreni necessari all'adempimento di compiti pubblici, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o persone del diritto privato che adempiono compiti pubblici.

2 Sono consentite le costruzioni necessarie all'adempimento di compiti pubblici previsti dal PR. Sono pure ammesse costruzioni complementari, quali chioschi, piccoli esercizi pubblici, ecc.

3 Le costruzioni esistenti non conformi alla zona possono essere mantenute, fintanto che esse o il terreno non siano necessari ai compiti d'interesse pubblico.

4 Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico:

I. Amministrazione pubblica

Edifici destinati alle funzioni degli organi del Comune e ai servizi amministrativi comunali e di altri enti pubblici locali e regionali.

SP 1.1 Municipio (mapp. 106 Castel San Pietro)

1. Prescrizioni edificatorie:

- a) mantenimento dell'edificio esistente,
- b) sono applicabili le disposizioni della zona NV concernenti gli interventi edilizi ammessi (tit. II) e i requisiti formali (tit. IV).

2. Grado di sensibilità al rumore: II.

SP 1.2 Edificio d'interesse comunale (mapp. 105 Castel San Pietro)

1. Prescrizioni edificatorie:

- a) mantenimento dell'edificio esistente,
- b) è ammessa la sopraelevazione fino a m 9.00,
- c) per il resto sono applicabili le disposizioni della zona NV concernenti gli interventi edilizi ammessi (tit. II) e i requisiti formali (tit. IV).

2. Grado di sensibilità al rumore: II.

II. Cultura e tempo libero

Edifici destinati ad attività culturali, espositive, socio-culturali e d'incontro o a sede di enti e

associazioni locali e regionali; vi possono essere integrati spazi abitativi e commerciali d'interesse comunale.

SP 2.1 Centro socio-culturale masseria "Cuntitt" (mapp. 107 Castel San Pietro)

1. Prescrizioni edificatorie:
 - a) mantenimento dell'edificio esistente,
 - b) sono applicabili le disposizioni della zona NV concernenti gli interventi edilizi ammessi (tit. II) e i requisiti formali (tit. IV).
2. Grado di sensibilità al rumore: II.

SP 2.2 Centro servizi d'interesse comunale (mapp.i 130, 1277, 1533 Castel San Pietro)

1. Prescrizioni edificatorie: da definire con il piano particolareggiato area pubblica del centro paese Castel San Pietro.
2. Disposizioni particolari: da definire con il piano particolareggiato area pubblica del centro paese Castel San Pietro.
3. Grado di sensibilità al rumore: II.

SP 2.3 Centro attività giovanili Golbina (mapp. 814 Castel San Pietro)

1. Prescrizioni edificatorie valide per il settore A:
 - a) indice di sfruttamento massimo: 0.5
 - b) indice di occupazione massimo: 35%
 - c) altezza massima: m 7.50 alla gronda m 9.50 al colmo
 - d) distanza da confine: m 3.00
2. Prescrizioni edificatorie valide per il settore B:
 - a) sono ammesse le attività pertinenti alle funzioni del centro per attività giovanili Golbina,
 - b) sono applicabili le disposizioni della Legge cantonale sulle foreste (LCFo) e relativo regolamento (RLCFo).
3. Grado di sensibilità al rumore: II.

SP 2.4 Ex-casa comunale Campora (mapp. 345 parz. Campora)

1. Prescrizioni edificatorie:
 - a) mantenimento dell'edificio esistente,
 - b) sono applicabili le disposizioni della zona NV concernenti gli interventi edilizi ammessi (tit. II) e i requisiti formali (tit. IV).
2. Grado di sensibilità al rumore: II.

SP 2.5 Ex-casa comunale e patriziale Casima (mapp. 14 Casima)

1. Prescrizioni edificatorie:
 - a) mantenimento dell'edificio esistente,
 - b) sono applicabili le disposizioni della zona NV concernenti gli interventi edilizi ammessi (tit. II) e i requisiti formali (tit. IV).
2. Grado di sensibilità al rumore: II.

SP 2.6 Ex-casa comunale Monte (mapp. 31 Monte)

1. Prescrizioni edificatorie:
 - a) mantenimento dell'edificio esistente,
 - b) sono applicabili le disposizioni della zona NV concernenti gli interventi edilizi ammessi (tit. II) e i requisiti formali (tit. IV).
2. Grado di sensibilità al rumore: II.

III. Sanità e socialità

Edifici destinati a servizi socio-sanitari e alle persone con bisogni sociali.

SP 3.1 Casa anziani Quietè (mapp. 1483 Castel San Pietro)

1. Prescrizioni edificatorie:
 - a) indice di sfruttamento massimo: 0.51
 - b) indice di occupazione massimo: 17%
2. Disposizioni particolari:
 - a) le disposizioni particolari sono riportate nella scheda grafica allegato 6 del presente regolamento.
3. Grado di sensibilità al rumore: II.

SP 3.2 Casa di riposo Don Guanella (mapp. 37 Castel San Pietro)

1. Prescrizioni edificatorie:
 - a) superficie utile lorda massima: mq 2'800
 - b) superficie edificata massima: mq 1'400
2. Disposizioni particolari:
 - a) Le disposizioni particolari sono riportate nella scheda grafica allegato 7 del presente regolamento.
 - b) Gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni della zona del nucleo di conservazione NV1.
3. Grado di sensibilità al rumore: II.

IV. Educazione e formazione

Edifici destinati ad attività scolastiche di ogni ordine di scuola.

SP 4.1 Scuola dell'infanzia (mapp.i 132, 1537 Castel San Pietro)

1. Prescrizioni edificatorie: da definire con il piano particolareggiato area pubblica del centro paese Castel San Pietro.
2. Disposizioni particolari: da definire con il piano particolareggiato area pubblica del centro paese Castel San Pietro.
3. Grado di sensibilità al rumore: II.

SP 4.2 Scuola elementare (mapp. 1119 Castel San Pietro)

1. Prescrizioni edificatorie:
 - a) indice di occupazione: 25%
 - b) indice di edificabilità: mc/mq 1.2
 - c) altezza massima degli edifici: m 12.00
 - d) distanza da confine: m 4.00
 - e) area verde minima: 40%
2. Grado di sensibilità al rumore: II.

SP 4.3 Istituto Loverciano (mapp. 672 Castel San Pietro)

1. Prescrizioni edificatorie:
 - a) restauro conservativo degli edifici esistenti,
 - b) sono applicabili le disposizioni della zona NV concernenti gli interventi edilizi ammessi (tit. II) e i requisiti formali (tit. IV).
2. Disposizioni particolari:
 - a) fanno stato i vincoli derivanti dall'iscrizione nell'elenco dei beni culturali d'interesse cantonale.
3. Grado di sensibilità al rumore: II.

V. Culto

Edifici destinati al culto e ai relativi spazi di supporto, come pure alla valorizzazione degli aspetti culturali ad essi legati.

SP 5.1 Chiesa di Sant'Eusebio e casa parrocchiale a Castello (mapp.i 103 e 104 Castel San Pietro)

SP 5.2 Oratorio dell'addolorata e San Nicola da Tolentino a Corteglia (mapp. 288 Castel San Pietro)

SP 5.3 Chiesa di Sant'Antonino a Obino (mapp. 202 Castel San Pietro)

SP 5.4 Chiesa di S. Fermo a Campora (mapp. 599 Monte)

SP 5.5 Chiesa parrocchiale, ex-ossario a Monte (mapp.i 65 e 92 Monte)

SP 5.6 Oratorio di S. Filippo a Monte (mapp. 636 Monte)

SP 5.7 Chiesa parrocchiale e dell'Addolorata a Casima (mapp.56 Casima)

SP 5.8 Cimiteri

SP 5.8.1 Area cimiteriale Castel San Pietro (mapp. 358 Castel San Pietro)

SP 5.8.2 Cimitero Campora (mapp. 291 Campora) SP 5.8.3 Cimitero Monte (mapp. 1 Monte)

SP 5.8.4 Cimitero Casima (mapp. 143 parz. Casima)

1. Prescrizioni edificatorie valide per tutte le zone:
 - a) restauro conservativo degli edifici e impianti esistenti,

- b) sono applicabili le disposizioni della zona NV concernenti gli interventi edilizi ammessi (tit. II) e i requisiti formali (tit. IV).
- 2. Grado di sensibilità al rumore: II.

VI. Attrezzature sportive

Aree destinate allo sport, allo svago, alla sosta e al gioco delle persone e alle relative strutture di supporto (spogliatoi, locali di ristorazione e d'incontro, servizi igienici, depositi, ecc., ...), come pure all'arredo verde urbano; eventuali limitazioni d'uso per fasce d'età e tipi di attività sono da stabilire tramite regolamento o ordinanza comunale.

SP 6.1 Centro sportivo (mapp.i 502, 668, 669, 1156, 1715, 1907 parz. Castel San Pietro)

- 1. Prescrizioni edificatorie:
 - a) altezza massima delle costruzioni: m 9.00
 - b) distanza da confine: m 3.00
- 2. Disposizioni particolari:
 - a) l'edificazione deve essere compresa nell'area tratteggiata indicata nel piano delle zone,
 - b) nelle strutture edificate a servizio e supporto del centro sportivo all'interno dell'area tratteggiata può essere integrato un magazzino comunale con relativa officina e rimessa veicoli.
- 3. Grado di sensibilità al rumore: II.

SP 6.2 Stand di tiro (mapp. 713 Castel San Pietro)

- 1. Prescrizioni edificatorie: mantenimento dell'edificio e degli impianti esistenti.
- 2. Grado di sensibilità al rumore: III.

SP 6.3 Centro sportivo Caslaccio (mapp. 1552 Castel San Pietro)

- 1. Prescrizioni edificatorie:
 - a) altezza massima: m 7.50 alla gronda m 9.50 al colmo
 - b) distanza da confine: m 3.00.
- 2. Disposizioni particolari: l'edificazione deve essere compresa nell'area tratteggiata indicata nel piano delle zone.
- 3. Grado di sensibilità al rumore: II.

VII. Verde pubblico

Aree destinate a svago, gioco ed incontro 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.

SP 7.1 Giardino pubblico centro paese Castel San Pietro (mapp. 132 Castel San Pietro)

Delimitazione definitiva e sistemazione dell'area con il piano particolareggiato area pubblica del centro paese Castel San Pietro

SP 7.2 Parco pubblico Castello Fontana (mapp. 92 Castel San Pietro)

SP 7.3 Piazzetta e giardino a Corteglia (mapp. 1825 Castel San Pietro)

SP 7.4 Area di svago "percorso vita" (mapp. 664, 665, 666 parz., 1895 parz. Castel San Pietro)

SP 7.5 Area di svago e gioco bambini a Monte (mapp. 189 Monte)

SP 7.6 Verde pubblico a Monte (mapp 619 Monte)

SP 7.7 Area di svago e gioco bambini a Casima (mapp.i 150, 252 Casima)

1. Prescrizioni edificatorie:

a) sono ammessi unicamente fabbricati, impianti e manufatti necessari alla funzione di svago estensivo dell'area,

b) la dimensione dei fabbricati deve essere commisurata alle specifiche necessità funzionali,

c) per la SP 7.4 sono applicabili le disposizioni della Legge cantonale sulle foreste (LCFo) e relativo regolamento (RLCFo).

2. Grado di sensibilità al rumore: II.

VIII. Servizi e impianti tecnici comunali

Edifici destinati ai depositi coperti e all'aperto, autorimesse, officine e uffici dei servizi tecnici, come pure di protezione della popolazione comunali e di eventuali altri enti pubblici.

SP 8.1 Rifugio PCi (mapp. 1119)

1. Posti protetti: 552

2. Inserito nel complesso scolastico SP 4.2 Scuola elementare.

3. Grado di sensibilità al rumore: II.

IX. Impianti tecnici - energia, approvvigionamento e smaltimento

Nelle zone adibite agli scopi menzionati di seguito, si possono attuare interventi compatibili con le finalità del piano, sulla base di valutazioni caso per caso da parte del Municipio.

SP 9.1 Impianti per l'approvvigionamento idrico

SP 9.1.1 Serbatoio La Volta (mapp. 143 parz. Casima)

SP 9.1.2 Stazione di pompaggio ap (mapp. 159 Casima)

SP 9.1.3 Serbatoio AP Monte (mapp. 11 parz. Monte)

SP 9.1.4 Serbatoio AP Valsago (mapp. 153 parz. Monte)

- SP 9.1.5 Stazione di pompaggio AP Vernora (mapp. 716 Castel San Pietro)
- SP 9.1.6 Serbatoio AP Al Ronco (mapp. 758 Castel San Pietro)
- SP 9.1.7 Serbatoio AP Obino Superiore (mapp. 2057 Castel San Pietro)
- SP 9.1.8 Serbatoio AP Obino Inferiore (mapp. 893 Castel San Pietro)
- SP 9.1.9 Serbatoio AP Croce (mapp. 1100 Castel San Pietro)

Il serbatoio è al servizio dell'approvvigionamento idrico del Comune di Balerna

- SP 9.1.10 Serbatoio AP Avra (mapp. 1895 Castel San Pietro)

Il serbatoio è al servizio dell'approvvigionamento idrico del Comune di Mendrisio

- SP 9.1.11 Serbatoio AIM Villa Foresta (mapp. 1225 Castel San Pietro)

Il serbatoio è al servizio dell'approvvigionamento idrico del Comune di Mendrisio

- SP 9.1.12 Serbatoio Colle degli Ulivi (mapp. 582 parz. Castel San Pietro)

Il serbatoio è al servizio dell'approvvigionamento idrico del Comune di Coldrerio

SP 9.2 Impianti per lo smaltimento delle acque luride

- SP 9.2.1 Camera di pompaggio Campora (mapp. 252)

Comprende anche una camera di rilancio condotta AP SP 9.2.2 Camera di pompaggio Casima (mapp. 309 Casima)

- SP 9.2.3 Camera di pompaggio Monte (mapp. 138 Monte)

- SP 9.2.4 Stazione di pompaggio Castello (mapp. 1899 Castel San Pietro)

SP 9.3 Piazza comunale per la raccolta degli scarti vegetali (mapp. 666 CSP)

SP 9.4 Punti di raccolta per rifiuti domestici

Edifici e aree destinati ai depositi coperti e all'aperto, all'accumulo e smaltimento di scarti vegetali e rifiuti.

- SP 9.4.1 La Vall (mapp. 281 parz. Campora) Grado di sensibilità al rumore per tutte le aree: II.

X. Diversi

SP 10.1 Lavatoio e cappella a Monte (mapp. 2, Monte)

SP 10.2 Piazzale, fontana e deposito comunale (mapp. 5, Monte)

1. Prescrizioni edificatorie:

- a) restauro conservativo degli edifici esistenti,
- b) sono applicabili le disposizioni della zona NV concernenti gli interventi edilizi ammessi (tit. II) e i requisiti formali (tit. IV).

2. Grado di sensibilità al rumore: II.

4 Le zone menzionate con le cifre SP 3.1, SP 3.2, SP 4.3, SP 6.3 e SP 7.2 si riferiscono ad aree o edifici privati d'interesse pubblico

Vedi allegati

Allegato 6 - Scheda grafica - Disposizioni particolari SP 3.1 Casa anziani Quiete

Allegato 7 - Scheda grafica - Disposizioni particolari SP 3.2 Casa di riposo Don Guanella

Art. 32 Zona di pericolo a) Zona esposta a pericolo di alluvionamento

I. Pericolo elevato

1 Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti. Con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per strade agricole e opere simili.

2 Trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:

- a) l'intervento comporta una riduzione dei rischi, e
- b) nel caso di edifici abitabili, sono realizzate adeguate misure di protezione esterna (es. muri di deviazione, ecc.).

3 Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. rinforzo dei muri esterni, serramenti stagni, rialzamento o protezione di aperture e accessi). La manutenzione ordinaria è ammessa.

II. Pericolo medio

1 Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:

- a) sono realizzate adeguate opere di premunizione e, se del caso,
- b) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

2 Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. La manutenzione ordinaria è ammessa.

III. Pericolo basso

1 Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione (in locali abitabili) possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. Nel caso di cambiamento di destinazione in locali non abitabili, l'adozione dei citati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.

2 Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi. In caso di riattamento sono consigliati accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

IV. Pericolo residuo

L'adozione di adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.

V. Costruzioni sensibili

1 Nelle zone esposte a pericolo elevato e medio sono vietate costruzioni sensibili.

2 Nelle zone esposte a pericolo basso, esse sono ammesse a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

3 Nelle zone esposte a pericolo residuo, le costruzioni sensibili sono ammesse, a condizione che:

- a) non si attenda un evento estremo di intensità elevata, e
- b) siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

VI. Disposizioni comuni

Per le zone esposte a pericolo elevato, medio e basso, il Comune appronta un'organizzazione in caso d'allarme ed un piano di evacuazione.

Art. 33 b) Zona esposta a pericolo di movimenti di versante

I. Pericolo elevato

1 Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti. Con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per strade agricole e opere simili.

2 Trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:

- a) l'intervento comporta una riduzione dei rischi, e
- b) sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio, atte a ridurre il pericolo ad un grado adeguato, e
- c) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. muri e solette rinforzati, limitazione delle aperture sulle pareti più esposte, adeguata disposizione dei locali interni, ecc.) in funzione dell'intensità dei fenomeni.

3 La manutenzione ordinaria è ammessa.

II. Pericolo medio

1 Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:

- a) sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio e, se del caso,
- b) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio in funzione dell'intensità dei fenomeni.

2 La manutenzione ordinaria è ammessa.

III. Pericolo basso e residuo

1 Nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

2 Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi.

IV. Costruzioni sensibili

1 Nelle zone esposte a pericolo elevato e medio sono vietate costruzioni sensibili.

2 Nelle zone esposte a pericolo basso, esse sono ammesse se sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio e, se del caso, se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio in funzione dell'intensità dei fenomeni.

3 Nelle zone esposte a pericolo residuo, tali costruzioni sono ammesse, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

V. Disposizioni comuni

Per le zone esposte a pericolo elevato, medio e basso, il Comune appronta un'organizzazione in caso d'allarme ed un piano di evacuazione.

Art. 34 c) Zona di pericolo indicativa

1 Nel piano delle zone sono riportate, a titolo indicativo, le aree non edificabili esposte a pericoli di valanghe, di alluvionamento, di movimenti di versante e di spostamenti permanenti di terreno.

2 Ogni intervento nelle aree esposte a pericoli naturali riportate a titolo indicativo nel piano delle zone deve essere sottoposto alla competente Autorità cantonale, la quale può esigere la presentazione di una perizia tecnica intesa a determinare il grado di pericolo.

Art. 35 Zona agricola estensiva

1 La zona agricola svolge le funzioni definite negli art. 16 LPT e 27 cifra VIII RLST.

2 Essa comprende

- le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC),
- gli ulteriori terreni idonei alla campicoltura e foraggicoltura di prima e seconda priorità,
- i terreni che, nell'interesse generale, devono essere coltivati dall'agricoltura.

3 Nella zona agricola sono ammessi, in quanto conformi alle sue funzioni, gli edifici ed impianti secondo gli artt. 16a LPT e 34-38 OPT.

Per il resto e riservati gli artt. 24 segg. LPT, la zona agricola deve essere tenuta, per quanto possibile, libera da costruzioni.

4 Grado di sensibilità al rumore: III.

Art. 36 Zona di protezione a) Zona di protezione della natura

1 Sono istituite le seguenti zone di protezione della natura ai sensi dell'art. 13 cifra I RLCN a protezione di biotopi e geotopi d'importanza locale:

- ZPN 1 Avra (stagno)
- ZPN 2 Tognano (stagno)
- ZPN 3 Nebbiano (zona umida)

2 La zona di protezione della natura comprende le aree di particolare valore naturalistico. I suoi contenuti sono protetti.

3 Riservata l'applicazione degli artt. 24 e segg. LPT, valgono le seguenti norme generali:

- a) sono ammessi unicamente gli interventi volti alla conservazione e alla valorizzazione dei valori naturalistici presenti, come pure alla tutela delle popolazioni animali e vegetali

protette;

- b) sono vietati tutti gli interventi suscettibili di alterare, direttamente o indirettamente, l'ambiente naturale;
- c) per ogni intervento deve essere richiesta l'autorizzazione dell'Autorità cantonale competente; le domande di costruzione devono essere accompagnate in particolare da un piano di sistemazione dettagliato, che deve precisare tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni, ecc.;
- d) la zona viene segnalata con cartelli.

4 Valgono inoltre le seguenti norme particolari:

1. Per la ZPN 1 Avra

La zona protetta va ripristinata secondo il piano di sistemazione e di gestione elaborato dal Cantone.

2. Per la ZPN 2 Tognano

- a) le superfici a vegetazione igrofila che circondano lo stagno vanno falciate almeno una volta ogni due anni durante il tardo autunno;
- b) al fine di rallentare il naturale processo d'interramento, sempre nel tardo autunno, parte dell'abbondante vegetazione acquatica andrà eliminata ogni qualvolta questa minaccerà di coprire per intero la superficie dello stagno;
- c) la gestione del boschetto va limitata al minimo indispensabile e deve essere eseguita fuori dal periodo vegetativo;
- d) lo strato arbustivo va rispettato.

3. Per la ZPN 3 Nebbiano

- a) allo scopo di evitare un rimboschimento, le superfici aperte con vegetazione igrofila vanno falciate ogni autunno a mano o con mezzi meccanici leggeri;
- b) le restanti superfici vanno anch'esse, per lo stesso motivo, falciate o pascolate in modo estensivo. In quest'ultimo caso si provvederà a cingere le zone umide sensibili al calpestio;
- c) la campicoltura è vietata;
- d) la zona viene segnalata con cartelli.

5 Il Municipio è tenuto alla sorveglianza delle riserve naturali.

6 Il Comune gestisce le riserve naturali d'interesse locale; a tal fine, il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della gestione, nonché i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale.

Art. 37 b) Zona di protezione del paesaggio

1 Sono istituite le seguenti zone di protezione del paesaggio d'importanza locale, ai sensi dell'art. 105 LST e dell'art. 13 cifra III RLCN:

- ZPP 1 Colle degli Ulivi
- ZPP 2 Bassora
- ZPP 3 Loverciano-Vigino
- ZPP 4 Muscino
- ZPP 5 Castello
- ZPP 6 Obino
- ZPP 7 Dree
- ZPP 8 Vallera - Valsago
- ZPP 9 Spazi agricoli tradizionali di contorno dei nuclei di Campora, Monte e Casima

2 Lo scopo delle zone di protezione del paesaggio è:

- per le ZPP 1, ZPP 2 e ZPP 3, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio culturale e vitivinicolo tipico della fascia pedemontana del Mendrisiotto caratterizzato dalle tenute, dalle masserie o fattorie con i vigneti e terrazzamenti che lo compongono, e degli spazi agricoli pianeggianti altrimenti coltivati;
- per le ZPP 4 e 5, la salvaguardia e la valorizzazione del carattere vitivinicolo e tradizionale, rispettivamente di separazione tra l'edificazione di Castello e Gorla e dei terrazzamenti vignati alle pendici del nucleo di Castello tra la chiesa parrocchiale di Sant'Eusebio ed il cimitero;
- per la ZPP 6 la salvaguardia e la valorizzazione del promontorio sul quale sorge la Chiesa di Sant'Antonino a Obino, con i terrazzamenti vignati e gli spazi liberi incolti a valle;
- per la ZPP 7 la salvaguardia della collinetta in località Dree a monte degli insediamenti residenziali, con le siepi e boschetti che la caratterizzano;
- per la ZPP 8, la gestione combinata, il recupero e la valorizzazione del comprensorio agricolo tradizionale di pregio paesaggistico e storico-culturale del comprensorio di Vallera-Valsago;
- per le ZPP 9 il mantenimento dell'aspetto fisico e ambientale attuale che caratterizza in modo determinante l'aspetto di località dei nuclei di Campora, Monte e Casima e dei loro spazi adiacenti.

3 In generale si applicano le seguenti norme:

- a) il carattere del paesaggio, che si contraddistingue per le caratteristiche menzionate al cpv. 2, va salvaguardato e promosso;
- b) sono incentivate le utilizzazioni che contribuiscono alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio protetto quali le attività agricole, notoriamente vitivinicole, e gli interventi volti a mantenerne il valore paesaggistico, naturalistico e storico-culturale;
- c) sono ammesse unicamente le utilizzazioni che non ne compromettono la qualità;
- d) sono in ogni caso vietate modifiche sostanziali alla morfologia del terreno e interventi

che modificano il deflusso delle acque (qualitativo e quantitativo); in particolare deve essere garantito il mantenimento dei terrazzamenti, di rocce affioranti e d'altri elementi degni di protezione (siepi naturali e boschetti, superfici con vegetazione igrofila, muri a secco, alberi particolari, ecc.);

e) sono inoltre vietati tutti gli interventi e le costruzioni che compromettono la qualità del paesaggio protetto quali la posa di cinte, ad eccezione di quelle a scopo agricolo, e siepi da giardino, la realizzazione di muri a vista che non siano quelli in pietra naturale, l'alterazione della configurazione morfologica originale e la messa a dimora di alberature esotiche e le coltivazioni in serra, ad eccezione di quelle ad uso domestico, come pure il deposito prolungato di materiali di scavo o da demolizione;

f) eventuali opere di sistemazione del terreno, qualora ammesse dall'autorità competente, dovranno essere compatibili con gli scopi di protezione;

g) riservata l'applicazione delle disposizioni di diritto federale relative agli interventi fuori delle zone edificabili, le costruzioni, laddove possibili, devono conformarsi alle finalità di protezione e integrarsi nel paesaggio circostante;

h) le domande di costruzione per gli interventi menzionati alle lett. f) e g) devono essere accompagnate in particolare da un piano di sistemazione dettagliato, che deve precisare tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni, ecc.;

i) le superfici prative devono essere mantenute mediante sfalci regolari.

4 Inoltre:

a) nella ZPP 6, al fine di preservare l'habitat delle specie avifaunistiche presenti a Obino - quali ad esempio l'Averla piccola - tipiche della campagna tradizionale (ambiente prioritario per la nidificazione di diverse specie minacciate d'estinzione), va conservata la tipologia di gestione a pascolo o a prato estensivo e incentivata la presenza di elementi naturali strutturanti il comparto, come siepi spinose, boschetti e alberi singoli;

b) nella ZPP 8 il Comune promuove le misure necessarie al recupero delle colture precedenti al fine di mantenere le aree aperte contro l'avanzare delle superfici boschive e la gestione agricola tradizionale e di protezione dei contenuti naturali e di interesse storico-culturale.

Art. 38 c) Zona di protezione della fattoria di Vigino

1 La zona di protezione della masseria di Vigino è indicata nel piano con colore rosa e comprende il complesso degli edifici agricoli, l'area di posteggio riservata, un'area di protezione ristretta ed un'area di protezione generale.

2 Obiettivo di questa zona è quello di creare le premesse per il restauro conservativo delle parti più pregiate della masseria, per garantire la salvaguardia del paesaggio circostante e la promozione delle attività agricole nel preminente interesse della continuazione dell'uso degli edifici.

3 È ammesso il cambiamento di destinazione degli edifici nei limiti dei volumi esistenti. La nuova destinazione dovrà essere compatibile con le finalità di protezione, segnatamente con le esigenze di restauro. È richiesto un progetto che promuova:

- il restauro conservativo del blocco formante l'angolo nord-est comprendente vani residenziali disposti su due piani,
- il restauro conservativo del corpo nord comprendente le stalle,
- la conservazione della volumetria del blocco a sud-est con possibilità di ripristino del semi-diroccato,
- l'inserimento di un'area di posteggio con 14 stalli di posteggio al massimo nell'ubicazione indicata nel piano.

4 Le proposte di intervento dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio dei beni culturali.

5 Nel rispetto di quanto precede sono ammesse nuove utilizzazioni atte a facilitare il raggiungimento degli obiettivi di cui al cpv. 2, ad esempio le infrastrutture per l'agriturismo quali i locali per il soggiorno o la ristorazione, esposizioni, ecc.

6 All'interno dell'area di protezione ristretta sono vietate nuove costruzioni di edifici e coltivazioni intensive, come pure i ripari antigrandine. I muri devono essere in pietra del luogo e limitati quanto a numero e dimensioni.

7 Nell'area di protezione generale sono ammesse le costruzioni indispensabili per l'esercizio agricolo come serre, stalle, depositi, ecc. La loro ubicazione dovrà essere fissata nell'ambito di uno studio generale per il risanamento dell'azienda agricola.

8 L'area di posteggio deve essere a fondo naturale; non sono ammesse strutture di copertura.

9 È stabilito il grado di sensibilità II.

Art. 39 d) Zona di protezione delle acque di superficie

1 La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPac, RS 814.20), 41a e 41b dell'ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPac, RS 814.201). Al suo interno è consentito realizzare interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.

2 Nelle zone densamente edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità

cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione della zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.

3 In assenza della delimitazione dello spazio riservato alle acque, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAc del 4 maggio 2011.

Art. 40 Zona forestale

1 La zona forestale svolge le funzioni, ed è protetta, secondo la legislazione federale e cantonale sulle foreste.

2 I limiti del bosco a contatto con le zone edificabili riportati nel piano delle zone hanno carattere vincolante. Per il resto i limiti del bosco riportati nel piano hanno valore indicativo.

Art. 41 Zona senza destinazione specifica

1 La zona senza destinazione specifica comprende:

- a) i terreni che non si prestano ad alcuna utilizzazione, segnatamente i terreni improduttivi,
- b) i terreni prevalentemente edificati che non possono essere assegnati ad alcun'altra zona.

2 Nella zona senza destinazione specifica si applicano gli artt. 24 e segg. LPT.

VINCOLI

Art. 42 Piani di quartiere PQ

1 Nei comparti elencati al cpv. 4, delimitati dal piano delle zone, l'edificazione è soggetta a piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. LST.

2 Oltre ai requisiti qualitativi specifici, prescritti al cpv. 4, tutti i piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:

- a) edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta,
- b) edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio,
- c) disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago (oltre alle aree già previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario,
- d) tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare,
- e) aree veicolari ridotte al minimo,
- f) razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori,
- g) sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale, ottenuta al massimo con muri di sostegno o di terrapieni di altezza non superiore a m 1.50,
- h) razionale organizzazione delle aree di raccolta dei rifiuti.

3 I piani di quartiere devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione. Fa stato il disciplinamento della zona cui il piano di quartiere appartiene, riservati i parametri edificatori specifici per ogni singola zona.

4 Elenco dei piani di quartiere:

1 PQ1 Casima

Requisiti qualitativi specifici:

- a) ricomposizione particellare obbligatoria dei fondi attraverso un nuovo disegno coerente con la disposizione urbanistica degli edifici proposti, ai sensi dell'art. 77 LST, da realizzarsi utilizzando gli istituti del raggruppamento volontario o, eventualmente, della permuta generale ai sensi della legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni;
- b) ricerca di razionale sfruttamento delle possibilità edificatorie, con l'insediamento di tipologie analoghe a quelle ammesse per le nuove edificazioni nel nucleo di Casima e con l'esclusione di abitazioni sviluppate su un solo piano;
- c) disposizione degli edifici che favorisca la chiara definizione di un fronte edificato sul

lato a valle del comprensorio, a tutela dell'aspetto di località.

2 PQ2 Monte-Testé Requisiti qualitativi specifici:

a) l'edificazione è da realizzare mediante un progetto urbanistico unitario predisposto dal Comune, che prefiguri un insediamento qualificato dai punti di vista, sociale, urbanistico e ambientale, tenendo conto delle seguenti modalità d'intervento:

- il tracciato della strada di servizio, la piazza di giro e il posteggio comune della zona dovranno far parte del progetto di edificazione complessivo;
- gli indici sono da calcolare globalmente sull'intera zona, fatta deduzione delle superfici destinate al traffico o all'uso comune;
- la contiguità è ammessa;
- dal ciglio della nuova strada e dal ciglio della "Strada vecchia" deve essere tenuta una distanza di m 3.00.

Parametri edificatori:

- a) indice di sfruttamento massimo: 0.7
- b) distanza da confine: m 3.00

5 Per quanto non stabilito valgono le specifiche disposizioni di zona.

Art. 43 Zona edificabile d'interesse comunale ZEIC

1 La zona edificabile d'interesse comunale (ZEIC) è destinata unicamente alla costruzione di edifici d'abitazione primaria ed è gestita secondo i criteri degli articoli da 80 a 87 LST.

2 La ZEIC è soggetta a piano di quartiere obbligatorio (PQ2) secondo gli artt. 54 e 55 LST congiuntamente al comparto attribuito a zona AbE confinante; le modalità d'intervento sono riportate all'art. 39 del presente Regolamento.

3 Per l'attuazione della ZEIC valgono le seguenti modalità.

a) Le abitazioni sono riservate alle persone fisiche che adempiono cumulativamente le seguenti condizioni:

- sono state domiciliate nel Comune di Castel San Pietro per almeno 5 anni o ne sono originarie; oppure hanno intenzione di rimanervi domiciliate per un tempo indeterminato;
- si impegnano a realizzare la propria abitazione entro un periodo di 3 anni;
- non hanno già in proprietà altra abitazione o terreno edificabile idonei nel Comune di Castel San Pietro.

b) Le modalità di assegnazione dei fondi o degli appartamenti, il prezzo di vendita, le condizioni di pagamento e il calcolo del plusvalore in caso di ricupero, come pure gli impegni concernenti le finalità sociali, urbanistiche ed ecologiche, sono disciplinati da un regolamento comunale.

Art. 44 Limitazioni delle abitazioni secondarie

1 L'utilizzazione a scopo di abitazione secondaria è ammessa nei seguenti limiti:

- a) nelle zone AbEp, NV6 (Campora), NV7 (Monte) e NV8 (Casima) l'abitazione secondaria non è ammessa,
- b) in tutte le altre zone a destinazione abitativa, l'abitazione secondaria è ammessa senza limitazioni.

2 Le utilizzazioni a scopo di abitazione secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle limitazioni di cui al precedente cpv. 1 e in contrasto con le medesime possono essere mantenute.

Le limitazioni di cui al precedente cpv. 1 si applicano in caso di trasformazione o ricostruzione degli edifici.

3 In deroga alle limitazioni di cui al precedente cpv. 1, il cambiamento di destinazione da abitazione primaria a secondaria è possibile solo se:

- a) è dovuta a motivi particolari quali il decesso o la modifica dello stato civile,
- b) se l'edificio è un monumento culturale protetto.

Art. 46 Beni culturali: a) Beni culturali protetti

1 Sono beni culturali protetti di interesse cantonale ai sensi della LBC:

BCC 1 Chiesa parrocchiale di Sant'Eusebio (n. scheda SIBC A1365)

BCC 2 Chiesa di San Pietro (Chiesa Rossa, n. scheda SIBC A1903)

BCC 3 Chiesa di Sant'Antonino a Obino (n. scheda SIBC A1905)

BCC 4 Complesso di Villa Turconi comprendente:

- la Villa Turconi (n. scheda SIBC A1906)
- la portineria (n. scheda SIBC A10446)
- il parco antistante la villa (n. scheda SIBC A10447)
- le vecchie scuderie (n. scheda SIBC A10449)
- il muro di cinta (n. scheda SIBC A10450)
- l'oratorio di San Carlo (n. scheda SIBC A6278)

BCC 5 Fattoria di Vigino (n. scheda SIBC A1901)

BCC 6 Castello di San Pietro (ruderi, n. scheda SIBC A1908)

2 Sono beni culturali protetti di interesse locale ai sensi della LBC quelli riportati nell'allegato 9 al presente Regolamento.

3 Ove non diversamente specificato ai precedenti cpv. 1 e 2, la protezione del bene culturale immobile protetto si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne.

4 I proprietari di beni culturali immobili protetti hanno l'obbligo di conservarli nella loro sostanza, provvedendo alla manutenzione regolare.

5 Per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse cantonale valgono le disposizioni dell'art. 24 LBC, per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse locale quelle dell'art. 25 LBC.

6 Il Municipio fa menzionare a registro fondiario l'assoggettamento alla LBC dei beni culturali elencati al cpv. 1.

7 Sono da considerare inoltre oggetti di interesse culturale: antichi portali in pietra, fontane, o altre testimonianze culturali esistenti sul territorio della sezione di Castel San Pietro e in particolare lungo le strade dei nuclei.

8 Per il mantenimento e la valorizzazione di detti oggetti qualsiasi intervento sui monumenti e le loro adiacenze deve essere sottoposto preliminarmente all'Ufficio dei beni culturali.

Vedi allegati

Allegato 9 - Elenco dei beni culturali protetti di interesse comunale

Art. 47 b) Perimetri di rispetto

1 A tutela dei seguenti beni culturali protetti di interesse cantonale è istituito e delimitato nel piano delle zone il seguente perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC:

PRisp 1	Chiesa di Sant'Eusebio (n. scheda SIBC PRisp 464)
PRisp 2	Chiesa e castello di San Pietro (n. scheda SIBC PRisp466)
PRisp 3	Chiesa di Sant'Antonio (n. scheda SIBC PRisp 465)
PRisp 4	Complesso della Villa Turconi e fattoria di Vigino (n.scheda SIBC PRisp 829)

2 Entro i perimetri di rispetto non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene culturale immobile protetto. Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno di detti perimetri devono essere sottoposte per preavviso all'Ufficio cantonale dei beni culturali (UBC).

Art. 48 c) Contributo finanziario alla conservazione

1 Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.

2 Si applicano per analogia gli artt. 8 e segg. LBC e 6 e segg. regolamento sulla protezione dei beni culturali del 6 aprile 2004 (RBC, RL 9.3.2.1.1).

Art. 49 d) Perimetri di interesse archeologico e beni archeologici

1 Nel piano delle zone sono delimitati i seguenti perimetri di interesse archeologico, nei quali sono presenti o possono essere presenti contenuti archeologici immobili o mobili protetti o da proteggere ai sensi della LBC:

- PIA 1 "Nucleo, Campagna e Chiesa Rossa", n. scheda SIBC PIA167
- PIA 2 "Corteglia", n. scheda SIBC PIA166
- PIA 3 "Norée", n. scheda SIBC PIA164
- PIA 4 "Avra", n. scheda SIBC PIA165
- PIA 5 "Obino", n. scheda SIBC PIA163
- PIA 6 "Piazzò", n. scheda SIBC PIA861
- PIA 7 "Loverciano", n. scheda SIBC PIA862
- PIA 8 "Campora-Valzago", n. scheda SIBC PIA801
- PIA 9 "Caslaccio", n. scheda SIBC PIA89

2 Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno del perimetro di interesse archeologico devono riportare negli appositi moduli l'indicazione "Perimetro di interesse archeologico". L'inizio dei lavori deve essere notificato preliminarmente per iscritto all'UBC.

Beni archeologici

1 Anche all'esterno del perimetro d'interesse archeologico, chiunque scopra un bene archeologico è tenuto ad informarne immediatamente il Municipio o l'UBC. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi.

Art. 50 Elementi emergenti

1 I seguenti elementi emergenti d'importanza locale indicati nel piano delle zone sono protetti come monumenti naturali ai sensi della LCN:

- EN 1 i corsi d'acqua e le loro rive
- EN 2 le siepi e i boschetti
- EN 3 i singoli alberi di pregio
- EN 4 i muri a secco
- EN 5 i massi erratici

2 Gli elementi emergenti protetti devono essere conservati e valorizzati. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico. Deroghe in casi eccezionali possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Ufficio della natura e del paesaggio.

3 Per assicurare la salvaguardia di singoli elementi emergenti protetti il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della protezione, nonché i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale.

3 Valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari.

- EN 1: valgono i disposti dell'art. 39 del presente Regolamento;
- EN 2: la manutenzione va limitata a tagli selettivi regolari (diradamenti) da effettuarsi a scaglioni durante il periodo di riposo della vegetazione. Siepi e boschetti vanno rispettati nella loro struttura a piani sovrapposti (arboreo, arbustivo, erbaceo). È assolutamente vietato il taglio raso. Deroghe possono essere concesse dagli uffici cantonali competenti. Lungo i margini delle siepi e dei boschetti vale una fascia di rispetto di almeno m 3.00;
- EN 3: vige il divieto d'abbattimento e di capitozzatura degli alberi protetti. Deroghe per l'abbattimento possono essere concesse dal Municipio sentite le autorità cantonali competenti. Eventuali interventi di potatura devono essere eseguiti da personale qualificato. In caso di morte la pianta va sostituita;
- EN 4: i muri a secco esistenti nel comprensorio comunale devono mantenere le loro caratteristiche attuali, che li rendono ospitali per piante e animali. È vietata l'applicazione di cemento o altro materiale legante per chiudere gli interstizi tra i sassi. Qualora la manutenzione del muro a secco comportasse oneri eccessivi, il proprietario è tenuto a segnalare il problema al Municipio, che provvederà ad esaminare il caso e definire gli interventi necessari;
- EN 5: è vietato rimuovere, distruggere o alterare qualsiasi masso erratico sul territorio comunale a cielo aperto.

Art. 51 Punti di vista e tratte panoramiche

1 Nel piano delle zone sono indicati i punti di vista e le tratte panoramiche che devono essere salvaguardati.

2 Di principio gli edifici, gli impianti, le opere di sistemazione del terreno e le opere di cinta non possono superare in altezza la quota della strada o del filo della scarpata in corrispondenza dei quali il vincolo è stabilito. Eccezionalmente il Municipio può inoltre imporre altre modifiche dell'ubicazione e della dimensione degli edifici e impianti, nella misura in cui necessarie per salvaguardare le finalità del vincolo.

Art. 52 Zona di protezione delle acque sotterranee

1 Il piano delle zone riporta a titolo orientativo le zone di protezione delle acque sotterranee ai sensi della legislazione federale (LPac e OPac) e cantonale (LALIA) sulla protezione delle acque.

2 Per gli interventi all'interno di dette zone valgono le disposizioni dell'ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPac), allegato 4 artt. 29 e 31, nonché le normative federali d'applicazione (Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee, UFAFP 2004). Ulteriori prescrizioni di tutela sono definite dal Regolamento comunale.

3 Il piano di protezione che include la delimitazione delle zone, il catasto delle fonti inquinanti ed il Regolamento comunale sono parte integrante del PR.

Art. 53 Zona e vincoli di protezione della natura

Il piano delle zone riporta a titolo orientativo le zona di protezione della natura e i monumenti naturali istituiti con decreto cantonale ai sensi dell'art. 15 RLCN o mediante piano di utilizzazione cantonale ai sensi dell'art. 44 LST.

SEZIONE II - PIANO DELL'URBANIZZAZIONE

Art. 54 Piano dell'urbanizzazione: a) Elementi

1 Il piano dell'urbanizzazione stabilisce tutti gli elementi dell'urbanizzazione, vincolanti sia per l'ente pubblico che per i privati, e segnatamente:

1. la rete delle vie di comunicazione, con:
 - a) strade
 - b) percorsi pedonali
 - c) percorsi ciclabili
 - d) posteggi pubblici
 - e) linee di arretramento e di costruzione (cfr. art. 7);
2. lo schema del piano generale di smaltimento delle acque;
3. lo schema delle reti di distribuzione di:
 - a) acqua potabile
 - b) energia elettrica;
4. la rete dei mezzi pubblici di trasporto, e segnatamente:
 - a) per i trasporti su gomma: le fermate o i nodi di interscambio esterni all'area stradale;
5. il perimetro della zona edificabile.

2 Il piano dell'urbanizzazione è costituito dai seguenti documenti:

- a) Piano dell'urbanizzazione - mobilità 1:2500.

Art. 55 b) Strade

1 Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- a) autostrade: strade a grande capacità (transito di un elevato numero di veicoli, ad elevata velocità) che assicurano il collegamento a livello nazionale,
- b) strade principali: strade che assicurano il collegamento tra le regioni,
- c) strade di collegamento: strade che assicurano il collegamento tra le località,
- d) strade di raccolta: strade che raccolgono e distribuiscono il traffico a livello locale,
- e) strade di servizio: strade che servono i fondi,
- f) strade prevalentemente pedonali: strade utilizzate prevalentemente dai pedoni; è consentito il transito di percorsi ciclabili segnalati; il passaggio di veicoli a motore è di principio ammesso per i confinanti e il servizio a domicilio; sono riservate contrarie misure di polizia,
- g) strade pedonali: strade ad uso esclusivo dei pedoni; il passaggio di velocipedi e veicoli

a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia,

h) strade ciclopedonali: strade utilizzate dai ciclisti e dai pedoni. Il passaggio di velocipedi e veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia,

i) piste ciclabili: strade ad uso esclusivo dei ciclisti; i pedoni possono farne uso dove mancano i marciapiedi e le strade pedonali o prevalentemente pedonali,

j) strade per il trasporto pubblico: strade riservate al transito di veicoli adibiti al trasporto pubblico; il transito di velocipedi e di altri veicoli a motore è consentito a titolo eccezionale con misure di polizia.

2 Il piano dell'urbanizzazione disciplina le strade di competenza comunale e riporta a titolo orientativo le strade di competenza federale o cantonale.

3 Nell'ambito dei progetti stradali comunali sono possibili, rispetto al tracciato indicato nel piano dell'urbanizzazione, piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

Art. 56 c) Percorsi pedonali e ciclabili

1 Il piano dell'urbanizzazione fissa:

a) i percorsi pedonali, che costituiscono la viabilità pedonale comunale;

b) i percorsi ciclabili locali.

2 Il piano dell'urbanizzazione riporta, a titolo orientativo, i sentieri definiti nel Piano cantonale ai sensi dell'art. 5 della legge sui percorsi pedonali ed i sentieri escursionistici (LCPS) e, a titolo indicativo, i percorsi ciclabili di interesse cantonale o regionale.

Art. 57 d) Posteggi pubblici

1 I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive, in

a) posteggi all'aperto,

b) posteggi coperti,

e secondo la loro destinazione e modalità d'uso (park & ride, corta durata, lunga durata per residenti, ecc.) in riferimento al regolamento sui posteggi pubblici comunali e relativa ordinanza municipale di applicazione.

2 Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti

P1 Posteggi all'aperto "Largo Bernascon/Via Gelusa" a Castello 26 posti auto

- P2 Posteggi all'aperto "Via Cantonale" a Castello, 20 posti auto
- P3 Posteggio all'aperto "Ciappelli" a Castello, 8 posti auto
- P4 Posteggio all'aperto "Cappella" a Castello, 3 posti auto
- P5 Posteggio all'aperto "Obino", 15 posti auto
- P6 Posteggio all'aperto "Mazzora" a Castello, 6 posti auto
- P7 Posteggio all'aperto "Peschiera" a Castello, 20 posti auto
- P8 Posteggio all'aperto "Corteglia", 9 posti auto
- P9 Posteggio all'aperto "Sotto Corteglia", 13 posti auto
- P10 Posteggio all'aperto "Ursciollo" a Castello, 30 posti auto
- P11 Posteggio all'aperto "Marello" a Castello, 20 posti auto
- P12 Posteggio all'aperto "Avra" a Castello, 20 posti auto
- P13 Posteggio all'aperto "Gorla", 10 posti auto
- P14 Posteggio all'aperto "Punagh" a Campora, 5 posti auto
- P15 Posteggio all'aperto "Vall da Campura" a Campora, 5 posti auto
- P16 Posteggio all'aperto "Campora", 13 posti auto
- P17 Posteggio all'aperto "San Fermo" a Campora, 6 posti auto
- P18 Posteggio all'aperto "Scesür" a Campora, 5 posti auto
- P19 Posteggio all'aperto "Monte", 16 posti auto
- P20 Posteggio all'aperto "S. Filippo" a Monte, 3 posti auto
- P21 Posteggio all'aperto "Casima", 14 posti auto
- P22 Posteggio all'aperto "Semugiago" a Casima, 5 posti auto

Art. 58 e) Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi

Nelle aree destinate al traffico sono ammessi filari alberati, sistemazioni di aree verdi ed elementi di arredo urbano (servizi igienici, cabine, tettoie, strutture per la raccolta dei rifiuti domestici, sculture, fioriere, aiuole e singoli alberi, ecc.).

Art. 59 Posteggi privati a) Edifici non destinati all'abitazione

1 Per il calcolo del fabbisogno di posteggi privati nella sezione di Castel San Pietro in caso di nuove costruzioni, riattazioni e cambiamenti di destinazione di edifici non destinati all'abitazione fa stato l'art. 42 LST e gli artt. 51 e s.

2 Per le sezioni di Campora, Casima e Monte, per nuovi edifici, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS (Unione dei professionisti svizzeri della strada).

a) In particolare:

- per uffici: 1 posto auto ogni 40 mq di SUL
- per negozi: 5 posti auto ogni 100 mq di superficie di vendita

- per laboratori: di regola, 1 posto auto ogni 2 addetti
- per esercizi pubblici: 2.5 posti auto ogni 100 mq di SUL

b) Per tutti gli altri casi suscettibili di provocare fabbisogni particolari, le esigenze minime sono fissate caso per caso tenuto conto delle norme VSS e dall'esperienza.

Art. 60 b) Edifici destinati all'abitazione

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 (norme VSS).

2 Il fabbisogno è calcolato in funzione di 1 posto ogni 100 mq di SUL o frazione superiore, ritenuto ad ogni modo 1 posto auto per unità abitativa.

Art. 61 c) Deroghe e contributi sostitutivi

Qualora il numero di posteggi prescritto non possa, in tutto o in parte, essere realizzato per motivi tecnico-costruttivi oppure perché la loro realizzazione si pone in contrasto con altre norme o vincoli del PR, è dovuto, per ogni posteggio non realizzato, un contributo sostitutivo pari al 25% (aliquota massima) del costo di costruzione medio di un posteggio aperto, compreso il valore del terreno.

Art. 62 d) Criteri costruttivi

1 I posteggi devono essere comodamente accessibili e utilizzabili e non devono, per la loro ubicazione, intralciare il traffico su strade cantonali, comunali, consortili o private.

2 Di regola i posteggi vanno costruiti in modo tale da consentire l'infiltrazione dell'acqua piovana (grigliati, acciottolati, dadi, ecc.), salvo in presenza di condizioni sfavorevoli per gli edifici confinanti (forte umidità, ecc.).

Art. 63 Accessi

1 Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono essere compatibili con la funzione della strada, permettere una buona visibilità e non arrecare disturbo o pericolo alla circolazione. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti (VSS).

2 Quando sia possibile la formazione di un accesso su diverse strade, di regola esso deve essere realizzato sulla strada gerarchicamente inferiore.

3 Valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- a) le autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di m 5.50 dal ciglio stradale, compreso il marciapiede; deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa sia munita di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza o l'autorimessa sia priva di porta; in presenza di strade cantonali, per le deroghe è necessario il consenso dell'Autorità cantonale,
- b) gli accessi possono essere muniti di cancelli solo ad una distanza minima di m 5.50 dal ciglio stradale nelle zone abitative e m 8.00 nelle zone lavorative, compreso il marciapiede; deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui il cancello sia munito di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza; in presenza di strade cantonali, per le deroghe è necessario il consenso dell'Autorità cantonale,
- c) di regola, le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%,
- d) 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%; inoltre i raccordi laterali devono avere un raggio minimo di m 3.00,
- e) muri di cinta, di sostegno, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visuale agli utenti delle strade pubbliche.

CAPITOLO IV - NORME DIVERSE E FINALI

Art. 64 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. 65 Domande di costruzione

1 La domanda di costruzione, oltre a quanto richiesto dalla legge edilizia, dovrà essere corredata, da una documentazione fotografica a colori in due copie del terreno o dell'edificio esistente e delle sue adiacenze, come pure del rispettivo rilievo in planimetria e altimetria, ovvero sezioni tanto del terreno quanto delle eventuali costruzioni.

2 È pure richiesta copia della domanda di costruzione in formato elettronico contenente l'incarto completo in formato pdf o simile e i disegni originali in formato cad, da inoltrare parallelamente alle copie cartacee.

Art. 66 Commissione consultiva

1 Il Municipio designa una commissione con il compito di:

- a) fornire ai privati la consulenza preventiva necessaria per la corretta applicazione delle disposizioni pianificatorie ed edilizie nei comprensori delle zone NV, PRP-CP, e nelle zone soggette a PQ, attraverso la valutazione delle domande di costruzione;
- b) esaminare e dare il preavviso a tutti i progetti pubblici e privati di intervento edilizio all'interno dei comprensori menzionati esponendo i criteri di valutazione e di apprezzamento applicati nella fattispecie.

2 Le attribuzioni della commissione riguardano solamente il diritto di competenza comunale; sono in particolare riservate le competenze delle commissioni cantonali del paesaggio e dei beni culturali secondo le relative legislazioni.

3 Il Municipio può sottoporre alla commissione progetti situati in altri comprensori che necessitano di una verifica dell'inserimento ordinato ed armonioso nel paesaggio ai sensi dell'art. 109 Lst.

4 Essa è composta da almeno:

- a) un municipale,
- b) il pianificatore comunale,
- c) un architetto indipendente qualificato nella tutela, conservazione dei beni storici e architettonici e nella valorizzazione del paesaggio.

Un collaboratore dell'Ufficio tecnico comunale assolve il ruolo di segretario.








Art. 67 Entrata in vigore

Il presente regolamento edilizio, adottato dal Consiglio comunale il 14 dicembre 2020, entra in vigore con la sua approvazione da parte del Consiglio di Stato.

Allegati

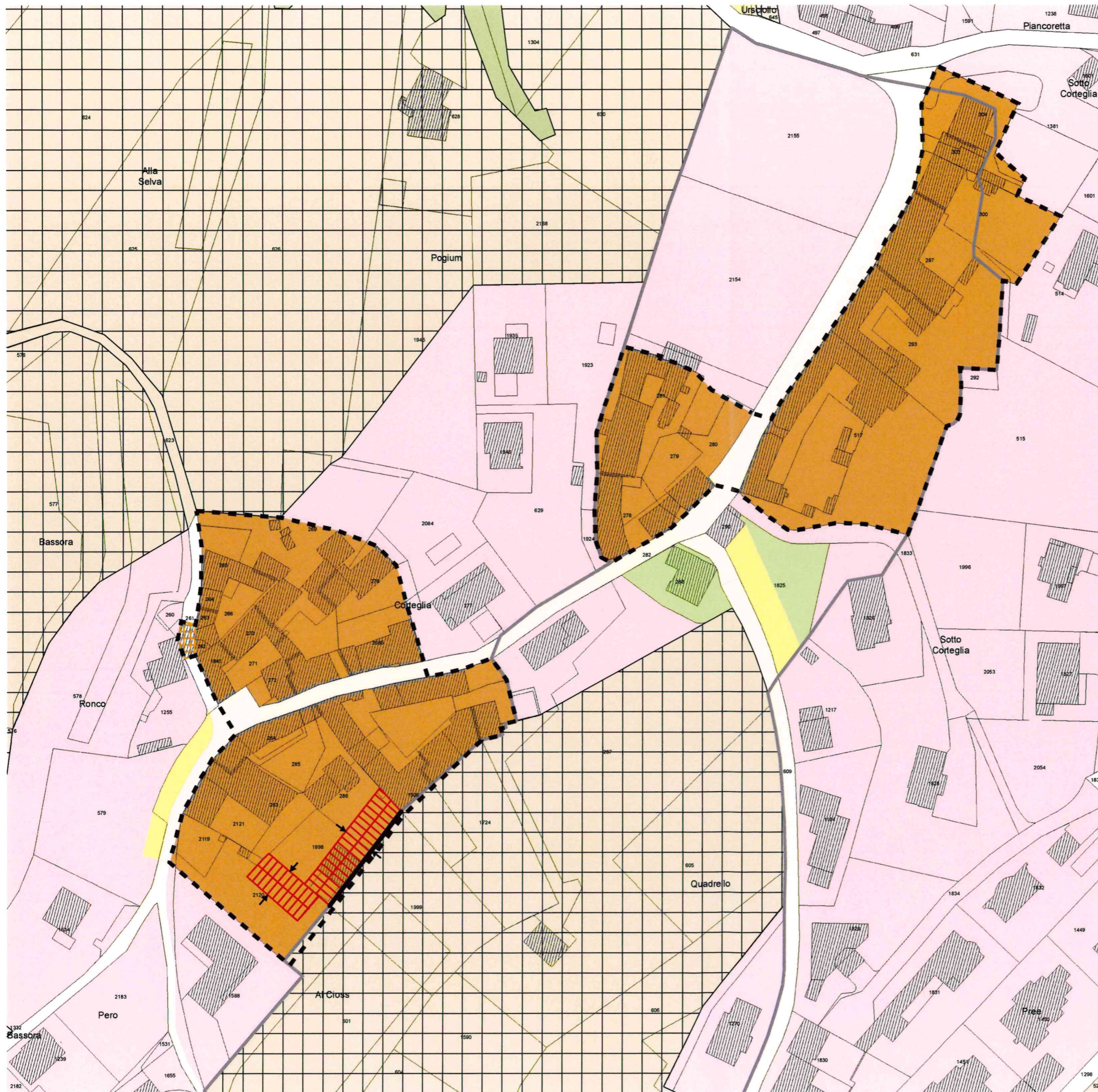
**Allegato 1 - Scheda grafica - Disposizioni particolari NV2
Corteglia**

Allegato 1 all'art. 26 RE
Scheda grafica
Disposizioni particolari NV 2 Corteglia

-  Perimetro della zona di conservazione del nucleo NV 2 Corteglia
-  Zona di conservazione del nucleo NV
-  Portico
-  Comparto edificabile
-  Linea di costruzione (allineamento obbligatorio)
-  Direzione falde tetto
-  Perimetro di interesse archeologico





Altre informazioni pianificatorie

-  Altre zone edificabili
-  Zona per scopi pubblici
-  Posteggio
-  Superfici stradali
-  Zona SAC
-  Siepi e boschetti



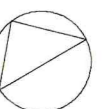
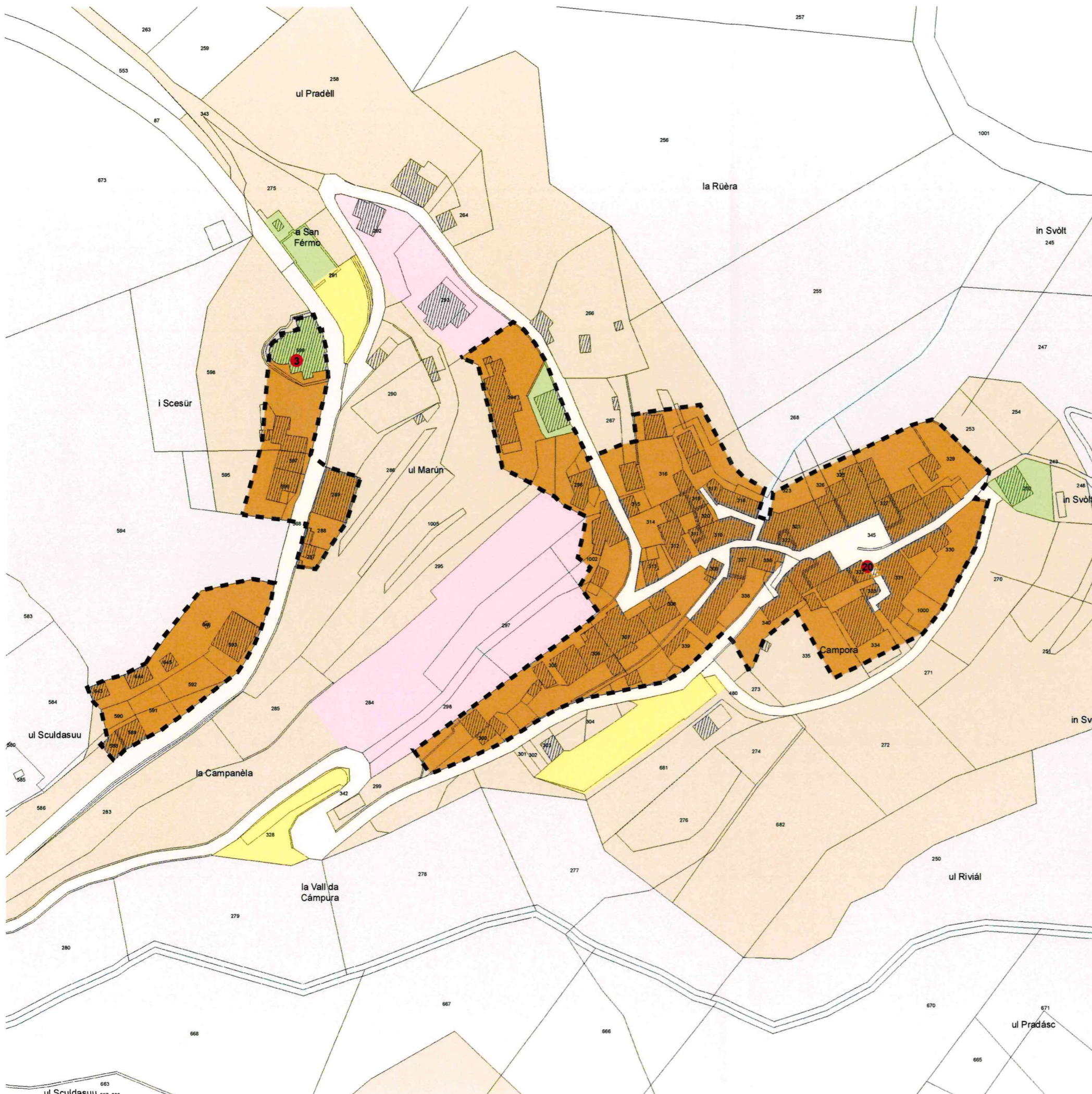
Allegato 2 - Scheda grafica - Disposizioni particolari NV6 Campora

Allegato 2 all'art. 26 RE
Scheda grafica
Disposizioni particolari NV 6 Campora

-  Perimetro della zona di conservazione del nucleo NV 6 Campora
-  Zona di conservazione del nucleo NV
-  Portico
-  Bene culturale di interesse locale

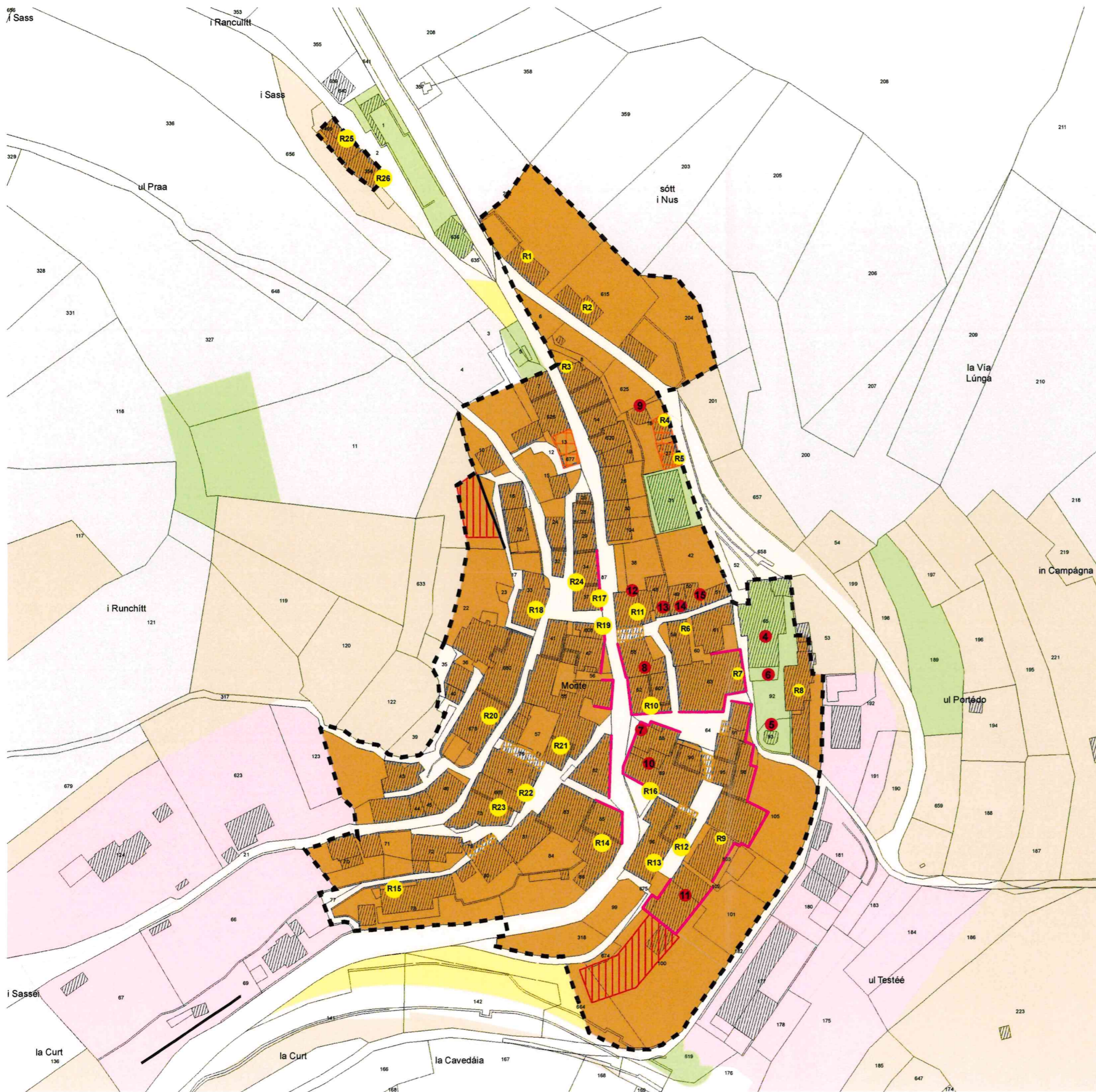
Altre informazioni pianificatorie











-  Altre zone edificabili
-  Zona per scopi pubblici
-  Zona agricola estensiva
-  Posteggio
-  Superfici stradali
-  Zona acque
-  Zona forestale









Allegato 3 - Scheda grafica - Disposizioni particolari NV7 Monte

Allegato 3 all'art. 26 RE
Scheda grafica
Disposizioni particolari NV 7 Monte



-  Perimetro della zona di conservazione del nucleo NV 7 Monte
-  Zona di conservazione del nucleo NV
-  Portico
-  Edificio da ricostruire o ristrutturare
-  Limite di completazione degli edifici del nucleo di villaggio
-  Edificio da riportare alle caratteristiche architettoniche originali, (v.allegato 5 RE)
-  Facciata di valore ambientale
-  Allineamento obbligatorio degli edifici
-  Bene culturale di interesse locale
-  Tratta panoramica

- Altre informazioni pianificatorie**
-  Altre zone edificabili
-  Zona per scopi pubblici
-  Zona agricola estensiva
-  Posteggio
-  Superfici stradali
-  Zona forestale

Allegato 4 - Elementi degli edifici da risanare nel nucleo di Monte

Elementi degli edifici da risanare nel nucleo di Monte

- R1 Eliminare le grandi aperture (porte delle autorimesse), correggere il tetto (girare il colmo di 90°), completare il volume aggiunto con la chiusura del vuoto sottostante.
- R2 Costruzione posticcia da risanare (materiali, falde del tetto, ...).
- R3 Corpo sporgente all'ultimo piano (facciata sud) + terrazzo e strutture giustapposte da completare o modificare; balcone (in CS) sulla facciata nord-ovest da modificare.
- R4 Edifici da risanare radicalmente con recupero generale dell'aspetto caratteristico e restauro della "nevèra".
- R5 Eliminare la grande apertura (porta dell'autorimessa).
- R6 Eliminare la copertura (posticcia) della terrazza, corpo sporgente sulla facciata nord-ovest da integrare nel resto del volume del fabbricato.
- R7 Eliminare lo sfondamento del tetto (tetto piano-terrazza); sostituire il parapetto della terrazza soprastante il portoncino con nicchia a stucco; correggere le aggiunte-modifiche del tetto lato nord-ovest, di collegamento verso il mappale nr. 59.
- R8 Ridisegnare i grandi balconi di legno aggiunti in un secondo tempo.
- R9 Copertura della loggia (falda) da modificare coordinandola con il tetto retrostante.
- R10 Grondaia posticcia sulla facciata sud-ovest (sotto alla loggia) da eliminare.
- R11 Aggiunta volumetrica (+ falda di copertura) al sub B, a confine con la scalinata pubblica, da modificare integrandola nell'insieme degli edifici circostanti.
- R12 Aggiunta volumetrica applicata al I° piano (facciata est) da integrare o eliminare; balconi al I° e II° piano (in calcestruzzo) da modificare.
- R13 Balconi al I° e II° piano (in CS) da modificare; tettucci in tegole sopra alle varie finestre da eliminare; balcone di metallo sulla facciata ovest (in ferro) da sostituire, tettuccio di copertura da eliminare; sfondamento del tetto (tetto piano-terrazza) da eliminare.
- R14 Grande apertura all'ultimo piano da ridisegnare.
- R15 Loggia e terrazza da risanare riportandola alle caratteristiche generali degli edifici del villaggio.
- R16 Balcone (in CS) da modificare.
- R17 Balcone (in CS) da modificare.
- R18 Balcone (in CS) da modificare; tetto (angolo nord-ovest) da modificare integrandolo nelle altre falde.
- R19 Copertura (falda) del corpo aggiunto da modificare.

- R20 Edificio importante da riportare alle caratteristiche architettoniche tradizionali eliminando o modificando le componenti negative delle trasformazioni recenti (serramenti di chiusura delle logge e delle grandi finestre orizzontali, parti delle facciate eseguite in mattoni di cotto non intonacate, balconi ed ampia fascia in CS sulla facciata sud lato ovest, vetrocemento sulla facciata nord e sul corpo aggiunto).
- R21 Balcone (in CS) da modificare.
- R22 Chiusura del loggiato da modificare.
- R23 Balcone in CS da modificare.
- R24 Balconi e tetto di copertura da modificare.
- R25 Terrazza in CS da modificare; angolo aggettante al I piano, angolo nord-est da integrare inferiormente.
- R26 Balcone (in CS) da modificare.

Allegato 5 - Scheda grafica - Disposizioni particolari NV8 Casima

Allegato 5 all'art. 26 RE
Scheda grafica
Disposizioni particolari NV 8 Casima












-  Perimetro della zona di conservazione del nucleo NV 8 Casima
-  Zona di conservazione del nucleo NV
-  Portico
-  Comparti edificabili 1-8
-  Spazio libero di valore ambientale
-  Bene culturale di interesse locale
-  Facciata di valore ambientale
-  Linea di costruzione
-  Tratta panoramica
- Altre informazioni pianificatorie**
-  Altre zone edificabili
-  Zona per scopi pubblici
-  Zona agricola estensiva
-  Posteggio
-  Superfici stradali
-  Zona acque
-  Zona forestale
-  Zona di protezione delle acque di superficie

Allegato 6 - Scheda grafica - Disposizioni particolari SP 3.1 Casa anziani Quiete

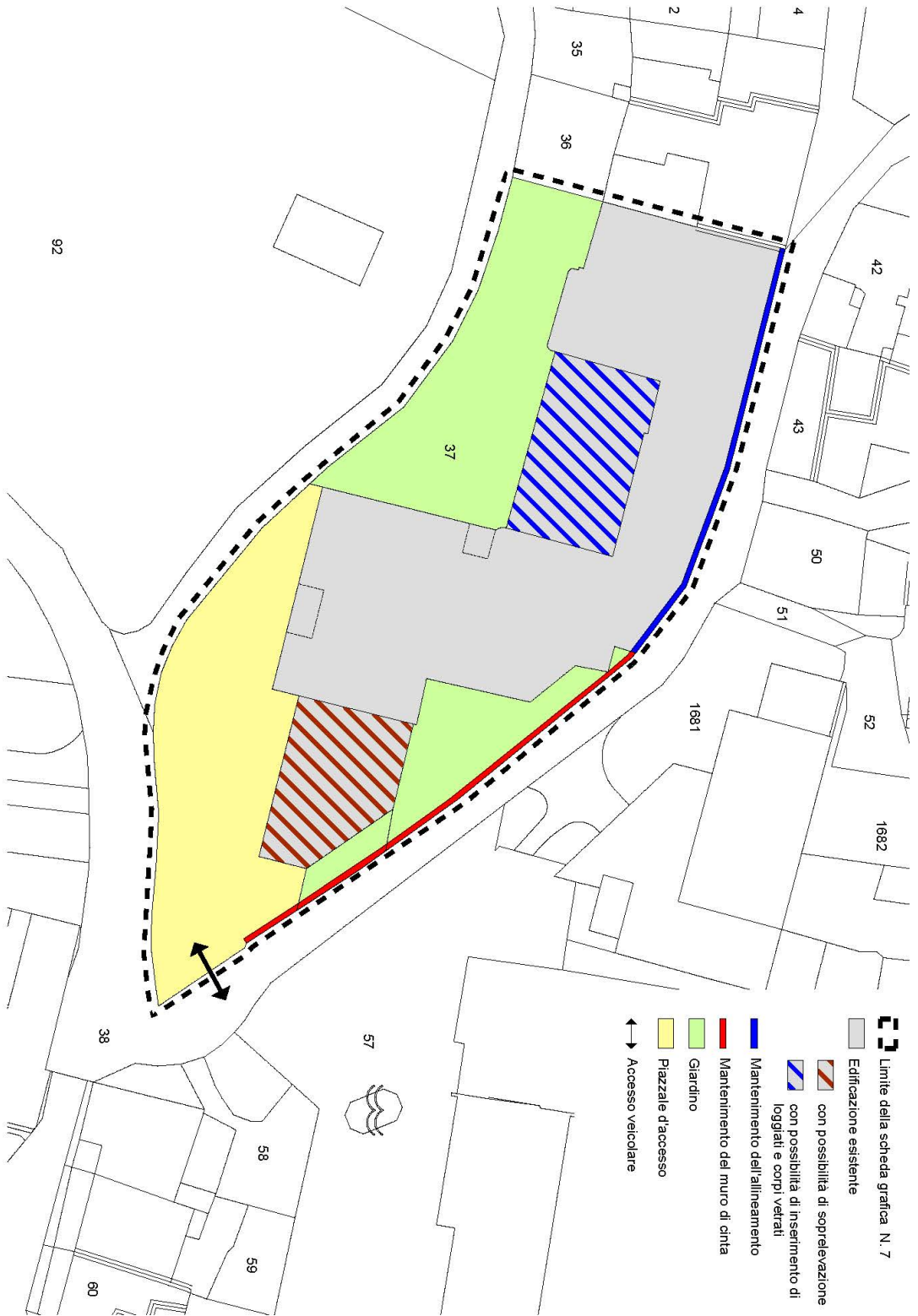
Definizione	
Riferimento RE	Art. 30 Zona per scopi pubblici
Mappali interessati	1483 RFD
Superficie complessiva	7'832 mq
Disposizioni vincolanti	
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"> • Attività socio-ospedaliere (casa per anziani)
Grado di sensibilità al rumore	<ul style="list-style-type: none"> • Al fondo N. 1483 è assegnato il GdS II.
Parametri edificatorie generali	<ul style="list-style-type: none"> • SUL massima: 4'000 mq (= l.s.: ca. 0.51) • Superficie edificata massima.: ca. 1'300 mq (= l.o.: 17%)
Parametri edificatori particolari:	<p>Comparto A</p> <ul style="list-style-type: none"> • SUL massima: 4'000 mq • Superficie edificata (SE) massima: ca. 1'300 mq (vedi indicazioni sul piano allegato) • Altezza massima delle costruzioni: vedi gronda esistente <p>Comparto B</p> <ul style="list-style-type: none"> • Area di svago attrezzata: ca. 2'000 mq <p>Comparto C</p> <ul style="list-style-type: none"> • Spazio libero da costruzioni: ca. 2'300 mq <p>Comparto D</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accessi e aree di servizio: ca. 1'350 mq <p>Comparto E</p> <ul style="list-style-type: none"> • Posteggi privati di servizio alle strutture socio-ospedaliere: ca. 900 mq
Condizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> • L'ampliamento volumetrico dovrà armonizzarsi con l'edificio esistente (destinazione a camere, tipologia, materiale e aspetto architettonico) • Rispetto delle linee di costruzione e di arretramento • Accesso veicolare al fondo: esistente • Posteggio di servizio: massimo 40 posti auto
Disposizioni procedurali	
Indicazioni non vincolanti	
Allegati	Piano in scala 1:1000



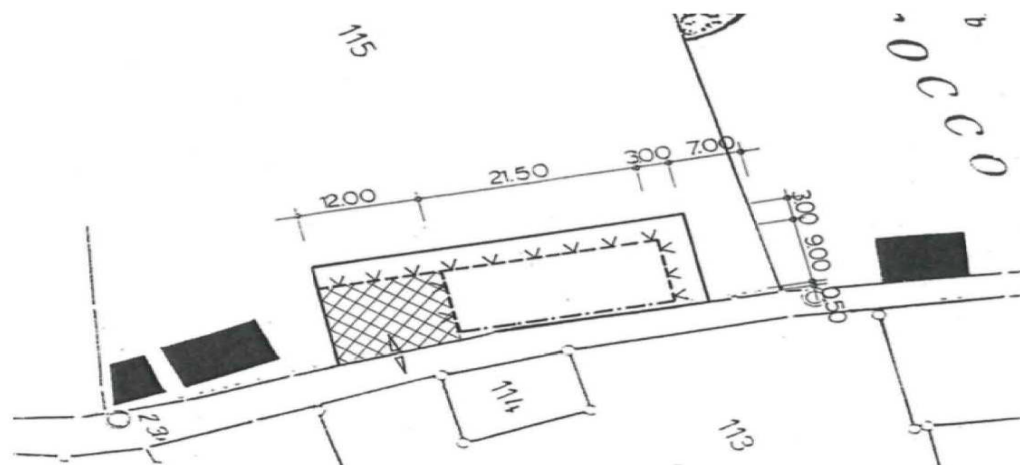
-  Area forestale
-  Limite della scheda grafica N. 6
-  Comparto A: area edificabile
-  Comparto B: area di svago attrezzata
-  Comparto C: spazio libero
-  Comparto D: accessi e aree di servizio
-  Comparto E: posteggi privati
-  Linea di costruzione
-  Linea di arretramento

Allegato 7 - Scheda grafica - Disposizioni particolari SP 3.2 Casa di riposo Don Guanella

Definizione	
Riferimento RE	Art. 30 Zona per scopi pubblici
Mappali interessati	37 RFD
Superficie complessiva	mq 2'405
Disposizioni vincolanti	
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"> • Attività socio-ospedaliere (casa per anziani)
Grado di sensibilità al rumore	<ul style="list-style-type: none"> • Al fondo N. 37 è assegnato il GdS II.
Parametri edificatori generali	<ul style="list-style-type: none"> • SUL massima: 2'900 mq (= l.s.: ca. 1.2) • Superficie edificata max.: ca. 1'400. mq (= l.o.: ca. 60%) • Altezza massima: gronda e colmo del corpo principale storico esistente.
Disposizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> • Deve essere mantenuto l'allineamento del fronte storico su Via D. Pozzo • Laddove l'edificio non è a confine con Via Fontana va mantenuto, rispettivamente completato, il muro di cinta, riservata la facoltà di mantenere l'accesso veicolare esistente. • Deve restare leggibile sul fronte sud la tipologia dell'edificio storico originario a "U" rovesciata.
Indicazioni non vincolanti	
Allegati	Piano in scala 1:500



Allegato 8 - Prescrizioni zona particolare ZP (mapp. n° 115 Casima)



Allegato 9 - Elenco dei beni culturali protetti di interesse comunale

N°	Denominazione (n. scheda S/B/C)	Estensione della tutela LBC	Map. n° / sezione	Tipo di zona	Coordinate
BCL 1	Ponte (A26567)	Ponte (parte su territorio di Campora - PAe20567.2)	243 / Campora	Forestale	723252 / 81362
BCL 2	Ponte (A26571)	Ponte (parte su territorio di Casima - PAe20571.1)	214 / Casima	Forestale	724136 / 83081
BCL 3	Oratorio di San Fermo (A8626)	Oratorio di San Fermo	599 / Monte	SP	723044 / 81608
BCL 4	Chiesa di S. Antonio Abate (A6229)	Chiesa di S. Antonio Abate	65 / Monte	SP	723399 / 82356
BCL 5	Ossario (A6236)	Ossario	93 / Monte	SP	723367 / 82338
BCL 6	Sagrato della chiesa di S. Antonio Abate (A8783)	Sagrato della chiesa di S. Antonio Abate	92 / Monte	SP	723393 / 82344
BCL 7	Casa Bulla (A3210)	Sacra Famiglia - decorazione plastica (OA6446) in facciata	88 / Monte	NV 7	723357 / 82346
BCL 8	Casa Binagli (A3211)	Sacra Famiglia - decorazione plastica (OA5449) in facciata	58 / Monte	NV 7	723367 / 82365
BCL 9	Nexéra (A8781)	Nexéra	18 / Monte	NV 7	723399 / 82423
BCL 10	Casa (A8784)	Forno (OA15393) in locale forno	89 / Monte	NV 7	723353 / 82340
BCL 11	Casa (A8785)	Cucina (PA8785.1) e Forno (OA15394)	100 / Monte	NV 7	723344 / 82305
BCL 12	Cascina (A8786)	Cascina	38 / Monte	NV 7	723372 / 82362
BCL 13	Stalla (A8787)	Stalla	48 / Monte	NV 7	723377 / 82374
BCL 14	Cascina (A8788)	Cascina	49 / Monte	NV 7	723384 / 82374
BCL 15	Stalla (A8790)	Stalla	58 / Monte	NV 7	723387 / 82372
BCL 16	Grana (A8824)	Grana	645 / Monte	NV 6	722973 / 81655
BCL 17	Vie storiche IVS	Vie storiche IVS	Vari / Monte	Forestale, superfici stradali	-
BCL 18	Chiesa dell'Addolorata e di S. Carlo Borromeo (A6232)	Chiesa dell'Addolorata e di S. Carlo Borromeo	56 / Casima	SP	724081 / 83360
BCL 19	Nexéra (A8773)	Nexéra	22 / Casima	NV 8	724068 / 83397
BCL 20	Oratorio di S. Filippo Benizzi (A6231)	Oratorio di S. Filippo Benizzi	636 / Monte	SP	723380 / 82484
BCL 21	Sagrato dell'oratorio di S. Filippo Benizzi (A32080)	Sagrato dell'oratorio di S. Filippo Benizzi	635 / Monte	SP	723382 / 82477
BCL 22	Strada vecchia vicino all'oratorio di S. Filippo Benizzi	Strada vecchia vicino all'oratorio di S. Filippo Benizzi	2 / Monte	Superfici stradali	-
BCL 23	Coperchio di sarcofago (A8828)	Coperchio di sarcofago	345 / Campora	Superfici stradali	723146 / 81482
BCL 24	Cappella di S. Rocco (A1916)		88 / Castel San Pietro	Abt 2	722052 / 79864
BCL 25	Cappella della Madonna Immacolata (A31930)		12 / Castel San Pietro	NV1	722029 / 80066
BCL 26	Cappella dell'Immacolata (A31929)		1257 / Castel San Pietro	Ag	721079 / 80842
BCL 27	Cappella di Santa Maria della Neve (A10495)		1109 / Castel San Pietro	Ag	721453 / 79935
BCL 28	Cappella della Madonna del Sasso (A31925)		1211 / Castel San Pietro	Abt 2	722196 / 80295
BCL 29	Cappella della Madonna di Fatima (A1917)		1168 / Castel San Pietro	Abt 2	721827 / 79573
BCL 30	Oratorio di S. Maria di Caravaggio (A1919)		325 / Castel San Pietro	NV3	721612 / 79523
BCL 31	Fontana di Gorla (A31920)		326 / Castel San Pietro	NV3	721599 / 79530
BCL 32	Lavatoio (A13475)		497 / Castel San Pietro	Abt 3	720884 / 80200
BCL 33	Fontana del Nexéra (A14462)		9 / Castel San Pietro	NV1	721966 / 80058
BCL 34	Fontana di Campora (A31928)		870 / Castel San Pietro	Ag	722505 / 80291
BCL 35	Fornace per la calce (A26683)		636 / Castel San Pietro	Forestale	720618 / 80749