



Comune
di
MELIDE

stato Febbraio 2017

Norme di attuazione (art. 29 LALPT)

PLANIDEA S.A. • URBANISTICA • AMBIENTE • MOBILITÀ

Via Campagna 22, CH-6952 CANOBBIO
Tel. +41 (0)91 220 28 20, fax +41 (0)91 941 71 44
www.planidea.ch, e-mail: info@planidea.ch

PLAN
■
IDEA

INDICE

I.	BASE LEGALE, COMPONENTI PR	1
ART. 1	BASE LEGALE – LEGISLAZIONE APPLICABILE	1
ART. 2	COMPONENTI IL PR	1
II.	COMPENSORIO; OGGETTO D'APPLICAZIONE; SCOPO E RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE	2
ART. 3	COMPENSORIO.....	2
ART. 4	OGGETTO	2
ART. 5	SCOPO, EFFETTO	2
ART. 6	RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE.....	3
III.	PRESCRIZIONI GENERALI.....	4
ART. 7	CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ DI UN FONDO.....	4
ART. 8	ASPETTO ESTETICO ED INSERIMENTO	4
ART. 9	MODIFICHE DELLO STATO FISICO DEI FONDI.....	4
ART. 10	MANUTENZIONE DEI FONDI.....	4
ART. 11	SISTEMAZIONE DEL TERRENO	5
ART. 12	OPERE DI CINTA.....	5
ART. 13	MOLESTIA (IMMISSIONE RUMORI).....	7
ART. 13	GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE.....	7
ART. 14	DEFINIZIONI	7
ART. 15	INDICI E LORO UTILIZZAZIONE.....	10
ART. 16	DISTANZA DA CONFINE.....	10
ART. 17	SUPPLEMENTO ALLA DISTANZA DA CONFINE	10
ART. 18	DISTANZA FRA EDIFICI	11
ART. 19	DISTANZA DALL'AREA FORESTALE	12
ART. 20	DISTANZE VERSO L'AREA PUBBLICA	12
ART. 21	APERTURE E CORPI SPORGENTI VERSO STRADE E PIAZZE	13
ART. 22	CONTIGUITÀ ED EDIFICAZIONE A CONFINE	14
ART. 23	ALTEZZA DEGLI EDIFICI	14
ART. 24	ALTEZZA DEL COLMO.....	15
ART. 25	SUPPLEMENTO PER CORPI TECNICI	15
ART. 26	COSTRUZIONI ACCESSORIE	15
ART. 27	CONVENZIONE TRA PRIVATI	16
ART. 28	FRAZIONAMENTO DEI FONDI	16
ART. 29	RISANAMENTO ENERGETICO (DEROGHE ALLE DISTANZE ED AGLI INDICI DI SFRUTTAMENTO E DI OCCUPAZIONE).....	17
ART. 30	PIAZZALI DA GIOCO, AREE DI SVAGO	17
ART. 31	DOMANDA DI COSTRUZIONE E PROGETTI.....	17

IV. PRESCRIZIONI PARTICOLARI 18

A. PAESAGGIO 18

ART. 32	AREA FORESTALE	18
ART. 33	ZONA AGRICOLA	18
ART. 34	TERRITORIO SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA	19
ART. 35	ZONE DI PERICOLO	19
ART. 36	ZONE DI ESTRAZIONE (EX-CAVE)	19
ART. 37	ACQUE DI SUPERFICIE	20
ART. 38	POZZO DI CAPTAZIONE	20
ART. 39	CURVE ISOFONICHE DELLA N2+RAMPA	20
ART. 40	ZONA PROTETTA GENERALE E OGGETTO IFP N. 1810	24
ART. 41	ZONA PROTETTA SPECIFICA	24
ART. 42	TUTELA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	24
ART. 43	MONUMENTI NATURALI	25
ART. 44	MONUMENTI ED OGGETTI CULTURALI	25
ART. 45	ALBERATURA	26
ART. 46	MURI PROTETTI	26
ART. 47	PUNTI DI VISTA, TRATTE PANORAMICHE	26
ART. 48	SENTIERI PRINCIPALI	27
ART. 49	DEPOSITI E DISCARICHE	27
ART. 50	CAMPEGGI	27
ART. 50BIS	COMPARTO A-PESCHIERA	28
ART. 50TER	COMPARTO B-FASCIA A LAGO CASA BRANCA / CONFINE CON VICO MORCOTE	28

B. PIANO DELLE ZONE 29

ART. 51	ZONE EDIFICABILI	29
ART. 52	TABELLA RIASSUNTIVA: DISPOSIZIONE DI BASE PER LE ZONE	30
ART. 53	NUCLEO DEL VILLAGGIO PIAZZA-LAGO (NV1)	31
ART. 54	NUCLEO DELLE CANTINE DI CIMA (NC1)	31
ART. 55	NUCLEO DELLE CANTINE DI FONDO (NC2)	38
ART. 56	ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA (R5)	41
ART. 57	ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA DI INTERESSE COMUNALE (RCO5)	42
ART. 58	ZONA RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA (R3)	43
ART. 59	ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA (R2)	45
ART. 60	ZONA RESIDENZIALE SPECIALE (R2S)	46
ART. 61	ZONA TURISTICA-ALBERGHIERA (ZTA)	47
ART. 62	ZONA TURISTICA RESIDENZIALE (ZTB) "VILLA DE VIREL"	48
ART. 63	ZONA TURISTICA-RESIDENZIALE SPECIALE (ZTC) "ROMANTICA"	49
ART. 64	ZONA MISTA (ZM)	52
ART. 65	DEROGHE ALLA DESTINAZIONE D'USO PER CASI DI RIGORE	53
ART. 66	APARTHOTELS	54
ART. 67	DIRITTO DI PRELAZIONE	54

ART. 68	ZONA COLMATAGGIO A LAGO (CL).....	54
ART. 68BIS	COMPARTO A-PESCHIERA	54
ART. 68TER	COMPARTO B-FASCIA A LAGO CASA BRANCA / CONFINE CON VICO MORCOTE	55
C.	TRAFFICO	56
ART. 69	ACCESSI.....	56
ART. 70	AUTORIMESSE E POSTEGGI	57
ART. 71	STRADE	58
ART. 72	PERCORSI PEDONALI.....	59
ART. 73	PIAZZE DI GIRO E PIAZZUOLE DI SCAMBIO	59
ART. 74	POSTEGGI PUBBLICI	60
ART. 75	AUTOSILO (P)	61
ART. 76	PIAZZE	61
ART. 77	PORTO E PUNTI D'ATTRACCO.....	62
ART. 78	DEBARCADERO E LINEE DI BATTELLI	62
ART. 79	STAZIONE E LINEE FERROVIARIE FFS	62
ART. 80	FUNIVIA MELIDE - CARONA	62
ART. 80	COMPARTO A-PESCHIERA.....	62
ART. 80BIS	COMPARTO B-FASCIA A LAGO CASA BRANCA / CONFINE CON VICO MORCOTE	63
D.	ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO	64
ART. 81	DEFINIZIONE.....	64
ART. 82	ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO AP-COMUNE	64
ART. 83	EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO EP-COMUNE	66
ART. 84	ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO AP-ALTRI ENTI	68
ART. 85	EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO EP-ALTRI ENTI.....	68
ART. 85BIS	COMPARTO A-PESCHIERA	68
ART. 85TER	COMPARTO B-FASCIA A LAGO CASA BRANCA / CONFINE CON VICO MORCOTE	69
E.	SERVIZI TECNOLOGICI	70
ART. 86	DEFINIZIONE.....	70
ART. 87	DEROGHE	70

I. BASE LEGALE, COMPONENTI PR

ART. 1 Base legale – Legislazione applicabile

1. Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), dalla Legge cantonale d'applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT) con il relativo Regolamento d'applicazione (RLALPT), dalla Legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 (LE) con il relativo Regolamento d'applicazione (RALE) del 22 gennaio 1974, e dalla Legge federale sulla protezione dell'Ambiente (LPA) del 7 ottobre 1973.
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LALPT, la LE, il RLALPT, il RALE, la LPA.

ART. 2 Componenti il PR

Il piano regolatore di Melide comprende:

- | | | |
|--|----------------|-------|
| - il piano del paesaggio | 1:1'000/2'000 | N. 1 |
| - il piano delle zone | 1:1'000/1:2000 | N. 2 |
| - il piano del traffico | 1:2'000 | N. 3 |
| - il piano viario (dettaglio) | 1:1'000 | N. 3A |
| - il piano delle attrezzature e degli edifici d'interesse pubblico | 1:2'000 | N. 4 |
| - il piano dei servizi tecnologici: acquedotto | 1:2'000 | N. 5 |
| - il piano dei servizi tecnologici: canalizzazioni e depurazione | 1:2'000 | N. 6 |
| - le norme d'attuazione | | |
| - la relazione tecnico-economica in cui sono illustrati in particolare il piano di realizzazione ed il finanziamento delle opere | | |

II. COMPENSORIO; OGGETTO D'APPLICAZIONE; SCOPO E RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

ART. 3 Compensorio

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

Il comparto Peschiera comprende i sedimi compresi tra Piazza Moretti e Casa Branca a lago ed i mapp. 679 e 91 (Albergo Battello).

Il comparto Fascia a lago Casa Branca / confine con Vico Morcote comprende i sedimi a lago compresi fra Casa Branca ed il confine con Vico Morcote.

Le disposizioni per questi due comparti relative al piano del paesaggio, delle zone, del traffico e delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico sono definiti in specifici articoli.

ART. 4 Oggetto

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

ART. 5 Scopo, effetto

Gli scopi principali del piano regolatore sono:

- a) l'organizzazione razionale del territorio e la disciplina dell'attività edilizia
- b) la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze d'interesse pubblico nel campo delle costruzioni
- c) un'opportuna organizzazione di tutti gli interventi pubblici
- d) il disciplinamento degli interventi inerenti all'utilizzazione ed alla protezione del paesaggio
- e) la promozione di insediamenti residenziali ed artigianali in generale e della residenza primaria in particolare.

Il PR crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.

ART. 6 Ripartizione del territorio in zone

Il territorio giurisdizionale del Comune di Melide è suddiviso nelle zone rappresentate nei piani citati all'art. 2 in scala 1:1'000/1:2'000 e più precisamente:

- l'area forestale
- ~~la zona agricola¹~~
- il territorio senza destinazione specifica
- le zone di pericolo
- le zone d'estrazione
- ~~le zone di protezione del pozzo di captazione²~~
- la zona protetta generale
- la zona protetta specifica
- le zone insediative suddivise a seconda del carattere in residenziali, artigianali, commerciali e turistiche
- le zone per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico
- le zone istituite dal piano del traffico

¹ Modifica d'ufficio (ris. 9083, 20.10.1992).

² Capoverso stralciato a seguito della risoluzione governativa n. 4551 del 18 ottobre 2016, che ha abrogato e stralciato le zone di protezione delle captazioni di acqua potabile. Vedere nota no. **Errore. Il segnalibro non è definito.**

III. PRESCRIZIONI GENERALI

ART. 7 Condizioni per l'edificabilità di un fondo

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

- a) se è situato in una zona definita edificabile dal PR (vedi art. 51 delle presenti norme)
- b) se è urbanizzato (vedi art. 19 e 22 Legge federale sulla pianificazione del territorio LPT).

ART. 8 Aspetto estetico ed inserimento

Tutte le costruzioni (insediamenti, edifici, impianti) devono essere integrate nel paesaggio in ossequio ai principi pianificatori prescritti dall'art. 3 LPT.

ART. 9 Modifiche dello stato fisico dei fondi

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

E' riservata in particolare l'autorizzazione cantonale per i lavori che interessano i siti ed i paesaggi pittoreschi ed in generale valgono i disposti che regolano la materia nell'ambito della Legislazione edilizia cantonale.

ART. 10 Manutenzione dei fondi

I fondi devono essere tenuti puliti o coltivati.

Nel caso in cui il proprietario o l'affittuario non vi ottemperi il Municipio può richiamare gli stessi affinché il fondo sia pulito o coltivato entro congruo termine.

Se entro il termine fissato, il proprietario o l'affittuario non ossequia quanto prescritto, il Municipio può procedere in sua vece alla manutenzione dei fondi caricandone le spese al diretto interessato.

ART. 11 Sistemazione del terreno

La sistemazione del terreno è intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale dello stesso.

La sistemazione del terreno può essere ottenuta con la formazione di muri di sostegno o di terrapieni di un'altezza non superiore a 1.50 ml.

Le sezioni del terreno devono essere quotate ed eseguite da parte di un geometra.

In casi eccezionali, per necessità tecniche o costruttive, il Municipio può concedere una deroga all'altezza soprammenzionata fino ad un'altezza massima di 2.50 ml.

In tal caso, la misura eccedente i 1.50 ml è conteggiata nell'altezza del fabbricato.

Possono essere imposte le misure necessarie al fine di un corretto inserimento nel paesaggio in particolare per ciò che concerne le modifiche del terreno naturale, il colmataggio di avvallamenti, depressioni, piantagioni per mascheramento, ecc.

E' riservato l'esame di competenza dell'Autorità cantonale.

ART. 12 Opere di cinta

Sia verso la proprietà pubblica che la proprietà privata le opere di cinta non devono superare l'altezza massima di 1.60 ml.

I muri di cinta o elementi pieni non devono superare l'altezza massima di 0.70 ml e possono essere sormonti da rete metallica, legno, cancellate o siepi vive alla condizione che l'altezza totale non superi i 1.60 ml.

Verso la proprietà pubblica l'altezza è misurata dalla quota del piano dell'area pubblica sistemata.

Per le siepi vive verso fondi privati valgono gli articoli della LAC sia per quanto concerne le distanze (0.50 ml da confine) che l'altezza (1.25 ml).

Per le rive dei laghi (LRL):

- sono vietate le piantagioni che tolgono la vista tra la strada ed il lago
- cinte e siepi verso lago, verso strada o tra fondi contigui non possono superare l'altezza di 1.20 ml dal suolo e devono avere una distanza di 4.00 ml dal ciglio delle strade cantonali, comunali e consortili e di 5.00 ml dal livello medio del lago.

Il proprietario potrà, a titolo precario e previa autorizzazione del Dipartimento, erigere cinte o siepi d'altezza non superiore a 1.20 ml dal livello stradale entro la striscia di 4.00 ml dal ciglio delle strade cantonali ed anche a confine del ciglio stesso.

E' stabilito l'obbligo della regolare cura delle siepi vive.

Per quanto concerne le opere di cinta lungo le strade comunali si stabilisce quanto segue:

- le cinte definitive sono ammesse solo lungo la linea d'esproprio
- sul confine del fondo oltre la linea d'esproprio verso strade sono ammesse cinte di carattere provvisorio o siepi.
In ogni caso non derivano oneri al Comune al momento dell'esecuzione dell'opera stradale.

Il Municipio può ordinare l'arretramento della cinta provvisoria di almeno 0.50 ml dal confine del fondo qualora risultasse difficoltoso od ostacolato il passaggio dei veicoli per la calla neve.

In ogni caso per la salvaguardia della visuale per il traffico, il Municipio ha la facoltà di imporre tutte le misure che ritiene opportune limitando in particolare le altezze delle opere, stabilendo degli arretramenti particolari, ecc.

ART. 13 ~~Molestia (immissione rumori)~~**ART. 13 Gradi di sensibilità al rumore³**

1. I gradi di sensibilità al rumore sono riportati sul piano n. 5 allegato in scala 1:2'000.
2. Valgono le disposizioni generali contenute nell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF), ed in particolare:
 - nuove costruzioni sono ammesse se in corrispondenza delle aperture delle medesime sono rispettati i valori limite di immissione
 - sono ammesse nuove attività se il rumore prodotto o indotto dalle stesse non supera i valori di pianificazione
3. Si richiama la Direttiva cantonale sull'OIF relativa all'attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore ed alle condizioni per il rilascio delle autorizzazioni a costruire nelle zone esposte ai rumori stradali e ferroviari.

ART. 14 Definizioni**1. Definizioni contenute nella Legge edilizia**

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (Is), dell'indice d'occupazione (Io), della superficie edificabile (SEF), delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali valgono le norme della LE o del RLE. In particolare:

Indice di sfruttamento

Quale superficie utile lorda si considera la superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale (art. 11 cpv. 1 LE).

Non vengono computate (art. 11 cpv. 2 LE):

- tutte le superfici non utilizzate o non utilizzabili per l'abitazione o il lavoro, come le cantine, i solai, le lavanderie, gli stenditoi, ecc. delle abitazioni
- i locali per i macchinari degli ascensori, della ventilazione o della climatizzazione
- i locali comuni per lo svago nelle abitazioni plurifamiliari
- i vani destinati al deposito di biciclette e simili, al posteggio anche sotterraneo di veicoli a motore, ecc.

³ Tramite variante di PR (ris. 5556, 05.12.2000) questo articolo ha sostituito l'originario articolo 13 approvato dal Consiglio di Stato in sede d'approvazione del PR con una modifica d'ufficio. Il precedente articolo conteneva la definizione delle attività non moleste, poco moleste e moleste e l'indicazione del loro possibile posizionamento nelle zone edificabili (a seconda del GdS).

- i corridoi, le scale e gli ascensori che servono unicamente all'accesso di locali non calcolabili nella superficie utile lorda
- i porticati aperti, le terrazze coperte dei tetti, non chiuse lateralmente, i balconi e le logge che non servono da ballatoio, cioè che non servono per accedere agli appartamenti.

La superficie edificabile è la superficie non ancora sfruttata dei fondi o parti di fondi nella zona edificabile oggetto della domanda di costruzione (art. 11 cpv. 3 LE).

Non vengono considerate (art. 11 cpv. 3 LE):

- le superfici viarie aperte al pubblico transito, ad esclusione di quelle riservate per i posteggi e per la circolazione all'interno del fondo
- le superfici riservate dal PR per la costruzione o l'allargamento di strade e marciapiedi.
- le superfici per le quali il PR prevede l'espropriazione per l'esecuzione di opere d'interesse pubblico oppure un divieto di edificabilità, come zone a verde o di svago, salvo il caso in cui il PR ne preveda la possibilità di utilizzazione
- le superfici forestali secondo la rispettiva legislazione
- le superfici occupate da un corso d'acqua o da un lago.

Indice di occupazione

L'indice di occupazione è il rapporto, espresso in per cento, tra la superficie edificata e la superficie edificabile del fondo (art. 10 cpv. 2 LE).

La superficie edificata è la proiezione orizzontale sulla superficie del fondo di tutti gli ingombri degli edifici principali ed accessori (art. 11 cpv. 4 LE).

Nel computo della superficie edificata sono esclusi (art. 11 cpv. 5 LE):

- i cornicioni e le gronde
- le pensiline d'ingresso in quanto non siano chiuse su uno o più lati
- le autorimesse interrato, sporgenti dal terreno naturale al massimo su un lato ed aventi una copertura praticabile ricoperta di vegetazione (tappeto verde, ecc.)

La norma che prevede la copertura con vegetazione delle autorimesse interrato ha un senso solo se il RE o il PR prevedono che una certa superficie debba rimanere a verde, poiché se si può per esempio pavimentare tutto il fondo per formare piazzali, posteggi, ecc., non si vedrebbe la ragione della vegetazione sui tetti.

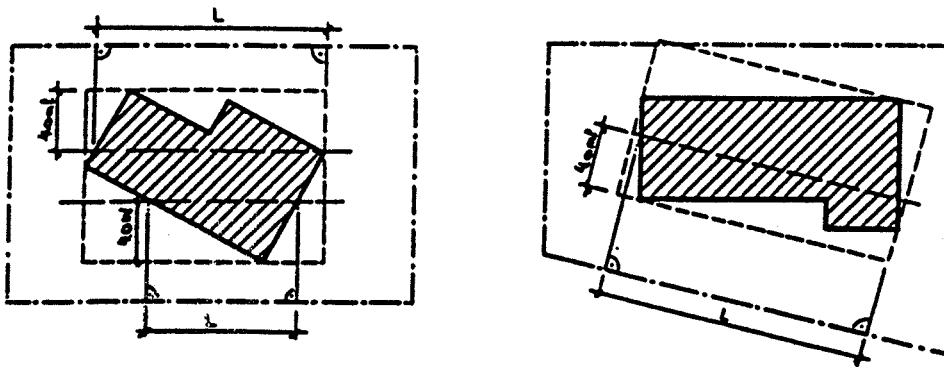
Modo di misurare le distanze

1. La distanza prescritta per le nuove costruzioni è misurata nel punto in cui l'edificio più si avvicina al confine, dall'estremità dei corpi sporgenti, escluse le gronde ed i balconi che hanno una sporgenza fino a 1.10 m e non occupano più di un terzo della lunghezza della facciata.
2. I balconi, se sono chiusi ai lati, sono considerati come corpi sporgenti, indipendentemente dalla loro larghezza.

2. Lunghezza della facciata

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

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate di 4.00 ml dalla facciata considerata.



3. L'indice di edificabilità

L'indice di edificabilità (I_e) è il rapporto tra il volume della costruzione, calcolato secondo le norme SIA N. 416, e la superficie edificabile del fondo (SEF).

4. Linea d'arretramento

La linea d'arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'oggetto a cui è riferita.

5. Linea delle costruzioni (o allineamento)

La linea delle costruzioni indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni e le ricostruzioni.

6. Riattamento

Risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.

7. Trasformazione

Risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti.

8. Ricostruzione

Ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.

9. Ampliamento

Aumento della volumetria di un edificio esistente.

ART. 15 Indici e loro utilizzazione

Gli indici d'occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati una volta sola.

In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati, nel registro degli indici, a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua.

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

ART. 16 Distanza da confine

La distanza minima verso il fondo privato di un edificio con facciate non superiori ai 25.00 ml di lunghezza deve essere di:

- 3.00 ml per gli edifici ubicati nella zona R2
- 4.00 ml per gli edifici ubicati nelle zone R3
- 5.00 ml per gli edifici ubicati nelle zone R5-RCO5- R2S-ZM (escluso pt.)
- 7.00 ml per gli edifici ubicati nella zona ZTc

ART. 17 SUPPLEMENTO ALLA DISTANZA DA CONFINE

Per gli edifici ubicati nelle zone residenziali (R2-R2S-R3-R5-RCO5-ZTa-ZTb) valgono le seguenti disposizioni:

Per edifici con facciate di una lunghezza oltre i 25.00 ml le distanze di cui all'art. 16 devono essere aumentate di 0.30 ml ogni metro o frazione superiore ai 50 cm di maggior lunghezza della facciata oltre i 25.00 ml fino a che sia raggiunta una misura pari all'altezza del

fabbricato (misurata di regola a metà della lunghezza della facciata, riferita al lato del fondo confinante).

Per gli edifici ubicati in zona ZTc il supplemento alla distanza da confine non viene calcolato.

Per gli edifici ubicati in zona mista (ZM) e destinati ad attività artigianali, commerciali e residenziali il supplemento alla distanza da confine non viene calcolato.

ART. 18 Distanza fra edifici

La distanza tra edifici deve essere in generale uguale al doppio della distanza prevista per la zona.

La distanza tra edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine. Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale; questa norma non si applica alle distanze tra edifici principali e le relative costruzioni accessorie.

Per la zona ZTc la distanza tra fabbricati è di 14.00 ml indipendentemente dalla lunghezza del fabbricato.

Per la zona mista ZM la distanza rimane di 10.00 ml per i piani superiori (escluso il piano-terreno) indipendentemente dalla lunghezza del fabbricato.

Per nuove costruzioni, verso edifici esistenti prima della pubblicazione del PR situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prevista dalle norme, è applicabile la sola distanza da confine prevista dalle presenti norme, ritenuto in ogni caso una distanza minima di 6.00 ml.⁴

⁴ Una recente sentenza del TRAM (no. 52.2013.270 del 19.01.2015), ha stabilito che per le costruzioni esistenti in contrasto con il nuovo diritto, si applica direttamente l'art. 66 Lst e l'art. 86 RLst. Ciò significa che la sopraelevazione precedentemente ammessa dalle NAPR non sarebbe possibile; il capoverso è quindi stato stralciato (*"Nel caso particolare di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine possono essere mantenute alle condizioni che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR ed in particolare la distanza minima tra edifici e per un'altezza massima di 7.00 ml dalla sopraelevazione a partire dal terreno"*).

ART. 19 Distanza dall'area forestale

Tutte le costruzioni devono distare 10.00 ml dal limite del bosco accertato.

Deroghe a tale distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente inedificabile il fondo.

In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno 6.00 ml.

ART. 20 Distanze verso l'area pubblica

- a) La distanza di una costruzione verso un'area pubblica (costruzione pubblica, attrezzatura pubblica) deve essere uguale a quella verso i fondi privati prevista dalle disposizioni di zona.
- b) La distanza verso piazze, strade, corsi d'acqua è la seguente:
- 4.00 ml dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze cantonali
 - 3.00 ml dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze comunali
 - 3.00 ml dal ciglio dei percorsi pedonali interni alle zone, sentieri e strade private
 - 6.00 ml dal filo esterno dell'argine dei corsi d'acqua
- c) La distanza verso il livello medio del lago è definita in funzione alla distanza tra il livello medio ed il ciglio della strada carrozzabile più vicina secondo le seguenti regole:
- per distanze tra lago e strada inferiori o uguali a 30 ml: 5 ml
 - per distanze tra lago e strada tra 30 ml a 60 ml: 5 ml + 50 cm per ogni metro superiore a 30 ml
 - per distanze tra lago e strada superiori a 60 ml: 20 ml.

Entro le distanze minime dal lago così definite è pure vietata ogni nuova sistemazione del terreno che modifichi sostanzialmente la struttura naturale della riva.

- d) Nelle zone NV, NC e ZTa sono ammesse deroghe alle distanze stabilite al cpv. b) del presente articolo e ciò per la salvaguardia degli allineamenti.
Nelle zone CP1 e CP5 e nell'area vincolata a posteggio P8 non si applicano le distanze stabilite al cpv. b) relative alle piazze, strade e percorsi pedonali. In queste zone è quindi ammessa l'edificazione fino al ciglio o filo esterno del marciapiede di piazze e strade e dei percorsi pedonali.
- e) Dall'autostrada sono istituite le seguenti linee d'arretramento:

- 30.00 ml dall'asse
 - 25.00 ml dall'asse delle corsie d'accelerazione e decelerazione
- f) Deroghe alla distanza dall'autostrada possono essere concesse dal Municipio sentito il preavviso delle Autorità cantonali competenti.

ART. 21 Aperture e corpi sporgenti verso strade e piazze

Le finestre ed ogni altra apertura in confine della strada pubblica non possono essere munite di serramenti apertisi sulla stessa se non all'altezza di 4.50 ml.

I corpi sporgenti (gronde, balconi, pensiline, logge, ecc.) verso strade e piazze possono essere costruiti ad un'altezza di almeno 4.00 ml dal piano del marciapiede esistente o di progetto e la sporgenza non può superare la larghezza del marciapiede.

In ogni caso la sporgenza massima è limitata a 1.30 ml.

Qualora la sporgenza supera la larghezza del marciapiede l'altezza dal campo stradale o marciapiede deve essere di 4.50 ml.

Qualora non esiste e non sia nemmeno previsto un marciapiede l'altezza del corpo sporgente dal piano stradale deve essere di almeno 4.50 ml ritenuta una sporgenza massima ammessa sul campo stradale di 0.90 ml.

Il Municipio ha la facoltà di deroga alle disposizioni soprammenzionate nel caso in cui le sporgenze siano su sentieri, vicoli e viuzze e se la costruzione di serramenti apertisi sull'area pubblica (in particolare gelosie) è nell'interesse della salvaguardia dei valori architettonici ed ambientali.

ART. 22 Contiguità ed edificazione a confine

Si distinguono due modalità per la definizione della contiguità e segnatamente:

- la “contiguità giuridica”: da intendere come possibilità di costruire su fondi contigui di diverse proprietà
- la “contiguità fisica”: da intendere come possibilità di costruire edifici contigui come articolazione di singoli elementi sullo stesso fondo

E' permessa la “contiguità giuridica” nelle zone stabilite all'art. 52 e cioè:

- su tutta l'altezza nelle zone: **NV1-NC1-NC2-R3-ZTa-ZTc**
- limitatamente al piano-terreno nelle zone: **R5** (nel comparto contornato a quadretti neri) **-RCO5-ZM**

La “contiguità fisica” è per contro ammessa in tutte le zone.

Due o più proprietari possono accordarsi per costruire in contiguità, nei limiti delle prescrizioni di zona.

La concezione architettonica dovrà essere il più possibile unitaria.

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

L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

ART. 23 Altezza degli edifici

L'altezza di un edificio è misurata dal terreno sistemato a valle al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.

Per edifici contigui l'altezza è misurata per ogni singolo edificio.

Analogamente si procede per costruzioni in pendio, articolate sulla verticale (“a gradoni”), a condizione che si verifichi tra i corpi situati a quote diverse una rientranza di almeno 12 m.

Nelle zone R5, RCO5, R3, R2 e ZM per gli edifici a tetto piano all'altezza massima del fabbricato non potrà essere aggiunto alcun altro tipo di parapetto o simile, quali pergolati, piantagioni, muri, pilastri ecc. ad eccezione solo di torrioni da camino e dei corpi tecnici.

Nel caso di realizzazione di queste aggiunte le stesse saranno computate nell'altezza del fabbricato.

Il numero e la superficie dei torrini da camino o dei corpi tecnici devono essere ridotti al minimo indispensabile e la loro altezza non può superare quella stabilita dall'art. 25.

ART. 24 ALTEZZA DEL COLMO

L'altezza del colmo è la distanza tra il terreno sistemato a valle fino al punto più alto del tetto. Per il punto di misura del terreno sistemato a valle valgono le disposizioni dell'art. 23.

ART. 25 SUPPLEMENTO PER CORPI TECNICI

Per i corpi tecnici s'intendono quei corpi sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio stesso.

Ad esempio sono considerati tali i vani per scale d'accesso al tetto, torrini per ascensori, comignoli, collettori solari, uscite di sicurezza ed altri corpi sporgenti.

Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili con la loro funzionalità.

Per i camini ed i corpi tecnici è concesso un supplemento massimo d'altezza di 2.00 ml alla condizione che il loro numero e la superficie sia ridotta al minimo.

ART. 26 Costruzioni accessorie

Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale che:

- non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione artigianale o commerciale
- non siano alte più di 3.00 ml al colmo e non superino la lunghezza pari al 40% del lato delle particelle su cui sorgono.
Qualora il lato della particella fosse inferiore a 18.00 ml sarà autorizzata l'edificazione su 7.00 ml.

La costruzione accessoria entra nel computo della superficie edificata.

Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine se senza aperture o ad una distanza di almeno 1.50 ml se con aperture.

Esse devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:

- a confine o a 3.00 ml da edifici esistenti senza aperture
- a 4.00 ml da edifici esistenti con aperture

La sporgenza massima delle gronde, inclusi i canali dal piano delle facciate del corpo accessorio non può superare i 50 cm.

Le costruzioni accessorie devono rispettare le distanze previste verso l'area pubblica per gli edifici principali.

In particolare lungo i percorsi pedonali deve essere rispettata la distanza di 3.00 ml.

Per le piscine (coperte e non) valgono le medesime normative che per gli accessori; per le piscine scoperte non è computato l'indice d'occupazione.

Nella zona R2s le costruzioni accessorie devono rispettare verso tutti i confini le distanze previste per gli edifici principali.

ART. 27 Convenzione tra privati

Il Municipio può rilasciare licenze edilizie in deroga alle distanze da confine, stabilite per ogni singola zona, con il consenso del proprietario del fondo contiguo che s'impegna a garantire le distanze minime tra edifici.

La convenzione sarà iscritta nel registro comunale degli indici.

Per gli accessori non è concessa nessuna deroga alla distanza da confine.

ART. 28 Frazionamento dei fondi

In caso di frazionamento dei fondi nelle zone residenziali è obbligatoria la presentazione di uno schema di edificazione riferito alla nuova sistemazione fondiaria che s'intende eseguire.

Questo schema planimetrico dovrà contenere le indicazioni grafiche (in scala 1:1'000 o 1:500) inerenti all'ubicazione delle future costruzioni nonché gli accessi ai singoli lotti.

La documentazione, in duplice copia, deve essere trasmessa alla Commissione delle Bellezze Naturali (CBN) tramite il Municipio per esame ed osservazioni prima dell'esecuzione del frazionamento da parte del geometra.

ART. 29 Risanamento energetico (deroghe alle distanze ed agli indici di sfruttamento e di occupazione)

Per tutte le costruzioni esistenti è ammessa una deroga alle distanze da confine e tra edifici stabilite per le singole zone in caso d'esecuzione di opere d'isolamento termico e ciò fino ad un massimo di 12 cm.

Per edifici esistenti non sono parimenti conteggiate nella superficie utile lorda né nella superficie edificata le sezioni dei muri corrispondenti allo spessore delle opere d'isolamento termico.

Sono riservate le disposizioni previste dalla Legislazione cantonale.

ART. 30 Piazzali da gioco, aree di svago

Nelle zone destinate alla residenza con case di 4 e più appartamenti, deve essere prevista una superficie di terreno, convenientemente sistemata, da riservare al gioco dei bambini od area di svago pari ad almeno il 20% della superficie edificabile del fondo.

Nel caso in cui la formazione di aree di svago è oggettivamente impossibile il Municipio preleva un contributo compensativo pari al 25% del costo dell'opera che si dovrebbe realizzare incluso il costo del terreno.

Deroghe alle precedenti disposizioni sono ammesse in particolare nella zona R5.

ART. 31 Domanda di costruzione e progetti

Per ciò che concerne il contenuto, la procedura e la forma della domanda di costruzione e dei progetti, fanno stato i disposti della Legislazione edilizia.

Contemporaneamente alla presentazione della domanda, le modificazioni dello stato dei luoghi conseguenti all'opera devono essere segnate sul terreno mediante picchetti e modine.

Dalle modinature si dovrà in specie poter dedurre il profilo delle costruzioni.

Picchetti e modine devono essere lasciati sul posto fintanto che una decisione definitiva è stata emanata.

Al progetto presentato deve essere allegata una planimetria del terreno naturale quotato con indicato un caposaldo e le sezioni.

IV. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PAESAGGIO

(Vedi piano 1:1'000 / 1:2'000 - N. 1)

ART. 32 Area forestale

1. L'area forestale è inserita nel piano a titolo indicativo ad eccezione del limite del bosco a contatto con la zona edificabile che è fissato nel piano delle zone. Essa è soggetta alle Legislazioni forestali federali e cantonali.
2. In caso di dissodamento la superficie sottratta all'area forestale è attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'Autorità competente.
3. Nel caso in cui l'Autorità forestale non riconosca più il carattere boschivo ad una superficie indicata "area forestale" dal PR, la stessa sarà considerata attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'Autorità competente.
4. L'attribuzione ad una zona edificabile di superfici esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è invece soggetta a variante di PR.

ART. 33 ~~Zona agricola~~⁵

⁵ Stralciato in base a modifica d'ufficio (ris. 9083, 20.10.1992).

ART. 34 Territorio senza destinazione specifica

Il territorio senza destinazione specifica comprende quelle parti di territorio per le quali il piano non prevede degli obiettivi particolari di utilizzazione o di protezione.

Tutto questo territorio è soggetto alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio per le costruzioni fuori zona edificabile.

ART. 35 Zone di pericolo

Comprendono quelle segnalate sul piano e sono suddivise in 2 categorie e più precisamente:

- la zona potenzialmente soggetta a crollo di rocce
- la zona potenzialmente minacciata da scivolamento e/o crollo di rocce

Per le zone di pericolo dovrà essere presentata una perizia geologico-geotecnica di verifica del grado di pericolosità prima della concessione di un'eventuale licenza edilizia.

Questa documentazione dovrà essere prodotta dal proprietario-istante e preavvisata da parte della Autorità competente.

Per le zone interessate è esclusa la costruzione di stabili destinati alla residenza o per lo svolgimento di attività lavorative.

Fino all'entrata in vigore degli adeguamenti alle ZP, per ogni intervento di nuove costruzioni, ricostruzioni e trasformazioni nelle nuove aree potenzialmente interessate da pericoli naturali (v. zona edificabile pedemontana situata a ridosso del bosco, dal Ponte Diga al confine con Vico Morcote come pure nelle località Val Deserta e Ova Ronchiini) l'Autorità cantonale può esigere la presentazione di una perizia atta a stabilire l'eventualità del pericolo e gli accorgimenti tecnico-costruttivi sugli edifici per ridurre la vulnerabilità.

ART. 36 Zone di estrazione (ex-cave)

Comprendono le zone ubicate in località Campioli e Vallone.

Trattasi di sedimenti di ex-cave non più in esercizio.

E' fatto obbligo ai proprietari di procedere alla sistemazione dei sedimenti sulla scorta di un preciso piano di intervento, stabilito secondo le direttive delle Autorità cantonali e comunali competenti.

Nel sedime della ex-cava in località Vallone è inoltre previsto l'insediamento di depositi comunali (vedi art. 83 - EP12, mapp. 706p.).

ART. 37 Acque di superficie

Sul piano sono indicati i riali che scendono dal Monte S. Salvatore e dal Monte Arbostora. E' inoltre segnalato il lago.

Tutte le opere o i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tener conto degli obiettivi del piano.

Per la distanza dai corsi d'acqua si applica l'art. 34 del RLE.

Restano riservate le disposizioni della Legislazione contro l'inquinamento delle acque.

ART. 38 ~~Pozzo di captazione~~⁶

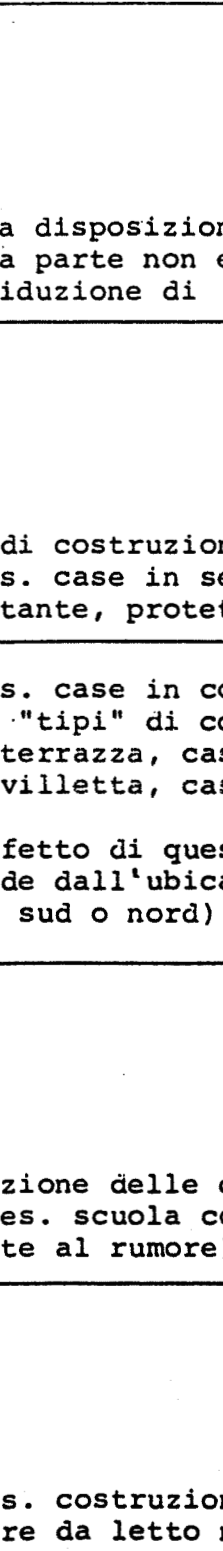
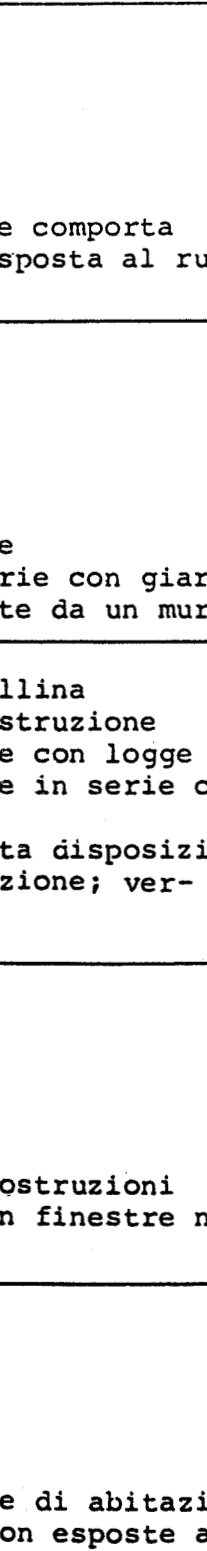
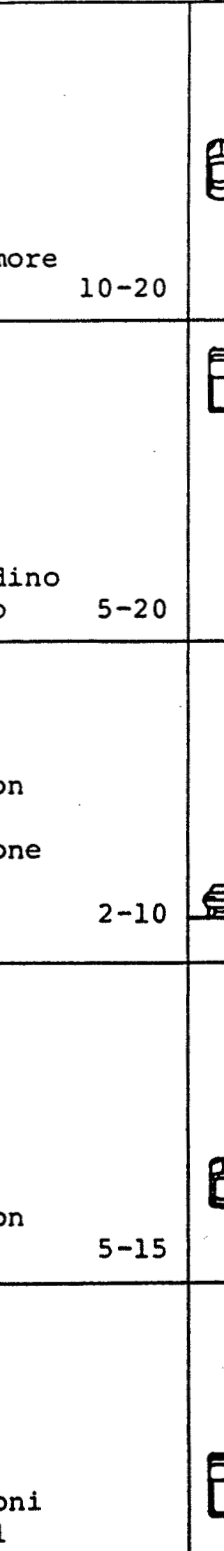

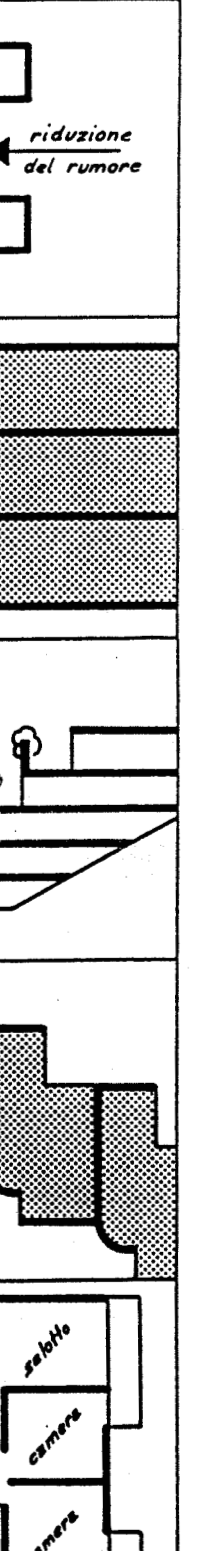
ART. 39 Curve isofoniche della N2+rampa

Valgono le disposizioni della Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) del 07.10.1983 e l'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15.12.1986.

Per tutte le zone interessate alle immissioni di rumore, ogni domanda di costruzione per gli edifici destinati alla residenza, dovrà ossequiare le misure tecnico-costruttive ed i locali dovranno essere orientati e strutturati (vedi in particolare le disposizioni EMPA/USN illustrate alle pagine seguenti) affinché il livello delle immissioni all'interno delle abitazioni sia compatibile con il grado di sensibilità II, secondo le disposizioni della legislazione sulla protezione dell'ambiente.

6 Il Consiglio di Stato, con risoluzione governativa n. 4551 del 18 ottobre 2016, vista la rinuncia allo sfruttamento a uso potabile del pozzo di captazione di acqua di falda di Melide (n. di catasto cantonale 558.1), ha abrogato e stralciato le relative zone di protezione dal Piano delle zone di protezione delle captazioni di acqua potabile del Comune di Melide. I relativi vincoli sono stati abrogati. Il Piano regolatore è stato aggiornato di conseguenza senza necessità di variante, come disposto dal CdS.

Riduzione del rumore mediante misure edilizie

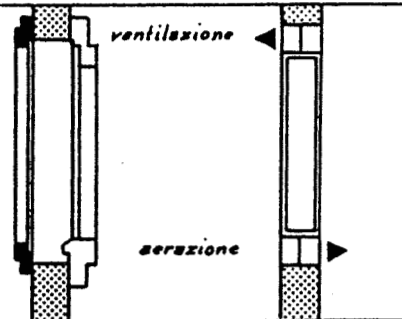
riduzione del livello sonoro dB (A)	
<p>Questa disposizione comporta per la parte non esposta al rumore una riduzione di</p> <p style="text-align: right;">10-20</p>	
<p>Tipo di costruzione per es. case in serie con giardino antistante, protette da un muro</p> <p style="text-align: right;">5-20</p>	
<p>per es. case in collina Altri "tipi" di costruzione Case-terrazza, case con logge case-villetta, case in serie con atrio (L'effetto di questa disposizione dipende dall'ubicazione; versante sud o nord)</p> <p style="text-align: right;">2-10</p>	
<p>Concezione delle costruzioni (per es. scuola con finestre non esposte al rumore)</p> <p style="text-align: right;">5-15</p>	
<p>per es. costruzione di abitazioni (camere da letto non esposte al rumore)</p> <p style="text-align: right;">5-20</p>	

Riduzione del rumore mediante misure edilizie

riduzione del
livello sonoro
dB (A)

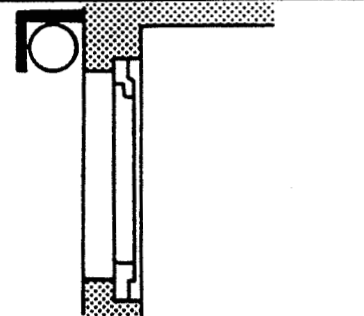
Finestre con forte isolamento
acustica
(per es. finestra esterna in vetro
isolante o finestra di ventila-
zione) (inconveniente: l'effetto
si produce soltanto a finestre
chiusi, le finestre con i disposi-
tivi di ventilazione incorporati
sono molto care)

30-40



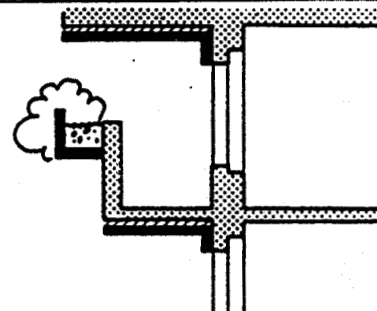
Cassone per avvolgibili,
all'esterno'

2-10



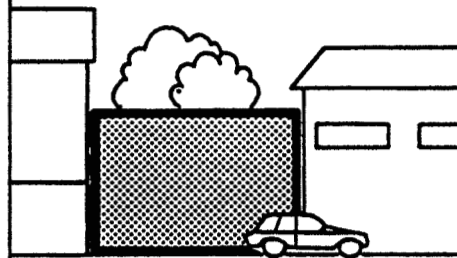
Balconi, logge con rivestimenti
di soffitto smorzanti il rumore,
con parapetti sporgenti

2- 6



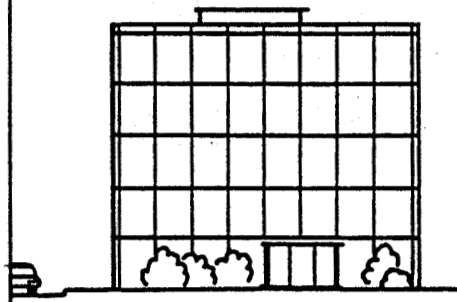
Unione di due o più costruzioni

2-10



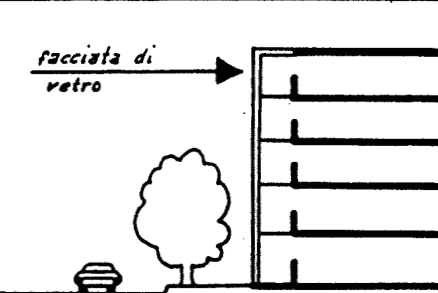
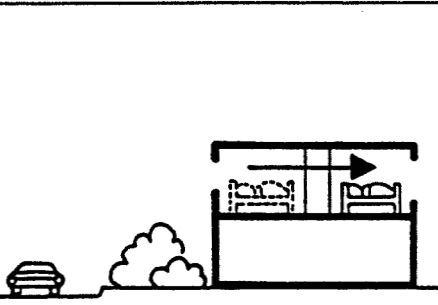
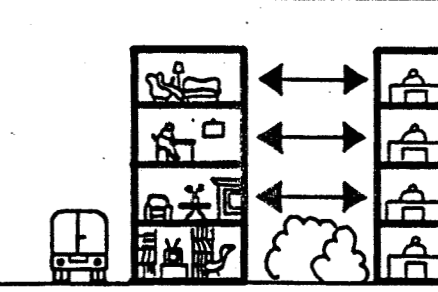
Facciate rivestite di lastre di
vetro (condizionamento d'aria in
edifici amministrativi, alberghi,
ecc.)

35-45



Riduzione del rumore mediante misure edilizie

riduzione del
livello sonoro
dB (A)

<p>Chiusura con facciata di lastre di vetro (per es. edificio commerciale)</p> <p>5-15</p>	
<p>Altra destinazione dei locali</p> <p>5-20</p>	
<p>Altra destinazione di intere costruzioni (valori limite per edifici amministrativi, commerciali, 10 dB (A) in più che per le case d'abitazione)</p>	

ART. 40 Zona protetta generale e oggetto IFP n. 1810

La zona protetta generale indicata sul piano è quella del S. Salvatore. La stessa comprende la montagna dolomitica con flora particolare, interessante serie stratigrafica corrispondente alla trasgressione permo-triassica, fossili, grotte, ecc.

La zona ha per oggetto di protezione l'insieme delle componenti naturali dell'ambiente.

Valgono le disposizioni della Legislazione federale sulla protezione della natura e del paesaggio, nonché quella dell'Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali d'importanza nazionale (IFP - oggetto N. 1810).

Valgono inoltre i divieti stabiliti nel Regolamento sulla protezione della flora e della fauna del 15.07.1975.

ART. 41 Zona protetta specifica

La zona protetta specifica indicata sul piano è quella sotto l'Arbostora.

La stessa è interessante per le rocce, la flora e la fauna.

Valgono le disposizioni della Legislazione federale sulla protezione della natura e del paesaggio.

Valgono inoltre i divieti stabiliti nel Regolamento sulla protezione della flora e della fauna del 15.07.1975.

ART. 42 Tutela dei ritrovamenti archeologici

I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici 26 gennaio 1942.

Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o di altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio, alla polizia cantonale ed all'Ufficio cantonale dei Monumenti Storici del Dipartimento dell'Ambiente.

ART. 43 Monumenti naturali

I monumenti naturali segnalati sul piano sono gli alberi ad alto fusto singoli o a gruppo presenti sul territorio comunale e non inclusi in zona forestale.

In generale sono proibiti tutti gli interventi che potrebbero modificare o compromettere l'integrità dei monumenti, nonché di tutti quelli che potrebbero deturpare l'ambiente circostante.

Gli eventuali interventi, che si rendessero necessari per la manutenzione, sono sottoposti a licenza comunale.

Si richiama l'Inventario degli alberi protetti allestito dal Municipio secondo le disposizioni dell'art. 6 cpv. 3 RLE.

Anche le siepi e boschetti evidenziati nel Piano sono considerati monumenti naturali.

Sono di principio proibiti tutti gli interventi che potrebbero modificare o compromettere la loro integrità.

ART. 44 Monumenti ed oggetti culturali

I monumenti ed oggetti culturali segnalati sul piano sono stati classificati in due categorie:

Monumenti ed oggetti culturali d'importanza cantonale

- | | | |
|---|----|----|
| - Chiesa Parrocchiale dei SS. Quirico e Giolitta (mapp. 377) | N. | 1 |
| - affresco sulla facciata dell'ambulanza comunale (mapp. 321) | N. | 2 |
| - affresco (l'adorazione dei Magi) parzialmente visibile all'interno della Casa Ghiggi (mapp. 306) | N. | 3 |
| - Madonna in stucco e portale nella casa Heissel (mapp. 304) | N. | 4 |
| - casa Pocobelli con affresco decorativo, porta e stucchi sulla volta (mapp. 286) | N. | 5 |
| - soffitto dipinto in casa Castelli (mapp. 218) | N. | 6 |
| - stemma di Domenico Fontana e Papa Sisto V già sulla casa Fontana ora nel palazzo comunale (mapp. 210) | N. | 7 |
| - Fornaci (mapp. 266) | N. | 8 |
| - casa Cavadini (mapp. 352) | N. | 9 |
| - la cappella del Crocefisso (mapp. 247) | N. | 10 |

In generale sono proibiti tutti gli interventi che potrebbero modificare o compromettere l'integrità ed il valore dei monumenti nonché tutti quelli che ne potrebbero ostacolare la vista, comunque deturpanti l'ambiente circostante.

Restano riservati i disposti della Legislazione cantonale sulla protezione dei monumenti storici ed artistici.

ART. 45 Alberatura

Sul piano è indicato il vincolo d'alberatura su Via alla Bola.
Tale vincolo è a carico del Comune.

ART. 46 Muri protetti

L'aspetto e la configurazione dei muri protetti deve essere salvaguardato.
In caso di demolizione è obbligatoria la ricostruzione al fine di garantire il carattere e le componenti architettoniche-ambientali.

ART. 47 Punti di vista, tratte panoramiche

Sul piano sono segnalati i principali punti di vista e le tratte panoramiche più importanti.

Nelle immediate vicinanze sono proibite costruzioni o installazioni che potrebbero ostacolare la vista nonché l'esecuzione di opere di cinta di materiali e dimensioni non compatibili con le esigenze di salvaguardia della visualità panoramica.

Gli scorci panoramici più significativi lungo la fascia a lago (Peschiera, Villa Miramonte, Villa Isidora) sono salvaguardati e valorizzati dalle proposte di piano.

ART. 48 Sentieri principali

I sentieri principali (esistenti e di progetto) sono situati per lo più in zona forestale. Il tracciato dei sentieri di progetto è di carattere indicativo. La realizzazione della tratta di sentiero tra la zona Ferrera e Capo S. Martino, inclusa nella zona protetta generale, rispettivamente nel perimetro dell'Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali d'importanza nazionale (IFPogg. 1810) è subordinata all'approvazione da parte dell'Autorità federale e cantonale competente.

Ogni soppressione di tracciato per altri scopi deve essere sostituito ai sensi della legislazione federale in materia.

ART. 49 Depositi e discariche

I depositi e le discariche di materiali di qualsiasi genere sono vietati salvo nelle aree appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le Autorità cantonali competenti o in quelle identificate da una pianificazione di ordine superiore.

L'esecuzione di depositi o la formazione di discariche è soggetta a permesso di costruzione giusta gli art. 39 LE e 34 RLE.

ART. 50 Campeggi

I campeggi, di qualsiasi tipo, sono vietati su tutto il territorio comunale.

ART. 50BIS Comparto A-Peschiera

1. Il piano del paesaggio comprende gli spazi liberi privati a lago nonché le alberature esistenti (protette) e di progetto. Il posizionamento delle alberature di progetto è indicativo e verrà definito nell'ambito della domanda di costruzione.
2. Gli spazi liberi (giardini privati) a lago non possono essere utilizzati per altri scopi ed è obbligatoria la manutenzione regolare.
3. Le alberature esistenti indicate sul piano sono protette.
Le specie delle alberature saranno definite nei progetti di dettaglio.
4. Sul piano è indicata un'area soggetta al pericolo di avvallamento di sponda con un grado di pericolo residuo.
Eventuali interventi all'interno di questa area devono tenere conto del pericolo presente prevedendo opere di sostegno adeguate al problema (fondazioni ad hoc).
5. Sul piano è indicato un punto di vista sul debarcadere al mappale 88.
In questo punto sono vietati gli interventi che impediscono la visuale sul paesaggio lacuale.

ART. 50TER Comparto B-Fascia a lago Casa Branca / confine con Vico Morcote

1. Nel piano del paesaggio è segnalato un parco privato al mappale 10.
Questo parco è protetto nella sua estensione e configurazione così come le alberature presenti.
2. Lungo le tratte panoramiche deve essere salvaguardata la vista verso il lago e sono proibiti tutti gli interventi che potrebbero ostacolare la stessa.
3. Sul piano è indicata un'area soggetta al pericolo di avvallamento di sponda con un grado di pericolo residuo.
Eventuali interventi all'interno di questa area devono tenere conto del pericolo presente prevedendo opere di sostegno adeguate al problema (fondazioni ad hoc).
4. Sul mappale 769 sono segnalate alcuni alberi esistenti da proteggere. Si tratta di un alloro, di un faggio, di una canfora, di un melograno, di un cedro, di due magnolie e di due pini.

B. PIANO DELLE ZONE**ART. 51 Zone edificabili**

Le zone edificabili nell'ambito della durata del piano regolatore sono:

il nucleo del villaggio piazza lago	NV1 ⁷
- il nucleo delle Cantine di Cima	NC1
- il nucleo delle Cantine di Fondo	NC2
- la zona residenziale intensiva	R5
- la zona residenziale intensiva di interesse comunale	RCO5
- la zona residenziale semi-intensiva	R3
- la zona residenziale estensiva	R2
- la zona residenziale speciale (rive-lago)	R2S
- la zona turistica-alberghiera	ZTa
- la zona turistica-residenziale	ZTb
- la zona turistica-residenziale speciale	ZTc
- la zona mista	ZM
- la zona di colmataggio a lago	CL
- la zona per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico	AP-EP

⁷ Per la precedente zona NV1 e per il comparto circostante, fa stato il PRP Nucleo centrale approvato dal Consiglio di Stato il 15.04.2014 (ris. 1909). Vedere nota 8.

ART. 52 Tabella riassuntiva: disposizione di base per le zone

OGGETTO	NV1	NC1	NC2	R5	RCO5	R3	R2	R2S	Zta	ZTb	ZTc	ZM
Indice di sfruttamento (Is)	Vedi art. 53	Vedi art. 54	Vedi art. 55	0.90	0.90	0.60	0.40	Vedi art. 60	Vedi art. 61	Vedi art. 62	0.40 (0.60)	0.60
Altezza massima degli edifici				15.00	15.00	9.50	7.00				10.50 (16.50)	13.00
Distanza minima da confine verso il fondo privato				5.00	5.00	4.00	3.00				7.00	5.00 (ai piani superiori)
Distanza minima tra fabbricati				10.00	10.00	8.00	6.00				14.00	10.00 (ai piani superiori)
Configuità	si	si	si	si (al Pt)	si (al Pt)	si	no	no	si	si (al PT)		
Attività non molesta	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si
poco molesta	si	si	si	no	no	no	no	no	si	no	si	si
molesta	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no
Destinazione d'uso	100% SUL residenza primaria (1)	100% SUL residenza primaria (2)	nessuna in modo specifico (3)	100% SUL residenza primaria (3)	100% SUL residenza primaria (4)	100% SUL residenza primaria (4)	100% SUL residenza primaria (5)	nessuna in modo specifico (5)	100% SUL attività albergh. (6)	resid., turistica commerc. (6)	attività albergh. o resid. primaria (6)	100% SUL attività artig. o commerc. al PT (6)

(1) ~~ammesse deroghe al PT.~~

(2) ammesse deroghe al PT per attività non moleste e per tutto l'edificio per pensioni

(3) ammesse deroghe nel comparto contornato a quadretti neri per tutto il PT e al massimo fino al 40% della Sul totale

(4) ammesse deroghe nel comparto contornato a quadretti neri per tutto il PT

(5) per i comparti R2-Dojro e R2 - In Cima Ai Ronchi (a sud del sentiero per Carona)

(6) escluso la zona a monte dello svincolo autostradale

ART. 53 Nucleo del villaggio Piazza-lago (NV1) ⁸**ART. 54 Nucleo delle Cantine di Cima (NC1)⁹**

Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore marrone.

1. Destinazione d'uso

Le costruzioni devono essere **destinate alla residenza primaria** nella misura del 100% della superficie utile lorda.

A garanzia della salvaguardia della destinazione a residenza primaria (abitazione permanente) il Municipio può fissare degli obblighi e diritti con i proprietari nell'ambito della licenza edilizia comunale o con iscrizione a registro fondiario.

Deroghe possono essere concesse nel caso di destinazioni d'uso per:

- artigianato non molesto, commercio (negozi, uffici) limitatamente al piano-terreno
- ristoranti, ristoranti con alloggio, pensioni fino al 100% della superficie utile lorda

Deroghe per casi di rigore vedi art. 65.

2. Volumetria

- a) Per gli interventi nella zona NC1 sono ammessi **ampliamenti limitati in altezza** (sopraelevazione), cioè che non modificano in modo sostanziale l'identità dell'edificio esistente. L'eventuale sopraelevazione dell'edificio originale deve essere di una dimensione la più contenuta possibile compatibilmente con le esigenze di carattere funzionale, e comunque non superiore a 0.50 m.

Gli ampliamenti limitati o particolari in altezza (sopraelevazione) dovranno mantenere delle variazioni minime delle quote delle gronde tra edifici contigui, così da evitare un atipico livellamento delle stesse.

⁸ Articolo abrogato in base all'art. 38 NAPRP Nucleo centrale, che prevede: "Con la sua entrata in vigore sono abrogate tutte le norme, le disposizioni ed i piani anteriori che interessano il comprensorio di applicazione del presente PRP. Per la precedente zona NV1 e per il comparto circostante, fa quindi stato il PRP Nucleo centrale approvato dal Consiglio di Stato il 15.04.2014 (ris. 1909).

⁹ Per i mappali 1 parz., 155 parz., 156, 157, 158, 186, 194, 195 fa stato il PRP2 Cantine approvato dal Consiglio di Stato il 28.03.2006 (ris. 1471, compresa la modifica d'ufficio relativa all'ampliamento del perimetro originale).

Sopraelevazioni di dimensioni importanti sono concesse solo per gli edifici segnalati in giallo nel piano 1:1'000 che completa il presente articolo. I limiti di queste sopraelevazioni sono fissati graficamente:

- linea verde: gronda di riferimento
- freccia viola: possibilità di sopraelevazione fino a gronda di riferimento
- indicazione numerica: sopraelevazione massima ammessa (in metri) dell'edificio originale

In particolare:

<u>Mapp.</u>	<u>Sub.</u>	<u>Possibilità di ampliamento</u>
104	A	sopraelevazione fino a gronda edificio mapp.105A
118	A	sopraelevazione fino a gronda edificio mapp.111A
119	A	sopraelevazione fino a quota compresa fra gronda edificio 111A e gronda edificio 120A, nei limiti del corretto inserimento nel fronte costruito.
121	A	sopraelevazione massima fino a 2.5 m subordinata a riordino falde edifici ai mapp. 121 e 122
122	A	sopraelevazione massima fino a 2.5 m subordinata a riordino falde edifici ai mapp. 121 e 122
143	A	sopraelevazione fino a gronda edificio mapp.144A
144	B	sopraelevazione gronda est fino a allineamento colmo con colmo dell'edificio al mapp. 144A, subordinata a mantenimento pendenza attuale falde
162	A	sopraelevazione fino a gronda edificio mapp.161A
170	B	sopraelevazione massima fino a 2.0 m subordinata a riordino falde edifici ai mapp. 170 e 172
172	B	sopraelevazione massima fino a 2.0 m subordinata a riordino falde edifici ai mapp. 170 e 172
174	A	sopraelevazione fino a gronda edificio mapp.176A (parte alta)
176	A	sopraelevazione (parte bassa) fino a gronda edificio mapp.176A (parte alta)
180	A	sopraelevazione fino a gronda edificio mapp.179A

- b)** Sono pure ammessi **ampliamenti orizzontali** limitati di parti di edifici nel rispetto degli allineamenti storici tradizionali, alla condizione che gli stessi formino una composizione architettonica d'assieme di qualità e che siano salvaguardate le condizioni igienico-sanitarie degli edifici vicini ed in particolare l'insolazione. L'ampliamento orizzontale non deve comunque portare ad un aumento del volume superiore al 10% del volume originale.

Ampliamenti orizzontali di dimensioni importanti (nuovi tasselli) sono concessi solo nei casi ed entro i limiti segnalati in rosso nel piano 1:1'000 che completa il presente articolo. In particolare:

<u>Mapp.</u>	<u>Sub.</u>	<u>Possibilità di ampliamento</u>
149	A	ampliamento orizzontale come completazione volumetrica e riordino situazione esistente, secondo piano allegato al presente articolo
163	A	ampliamento orizzontale come completazione volumetrica e riordino situazione esistente, secondo piano allegato al presente articolo

Valgono le seguenti distanze minime:

- verso un edificio con aperture 4.0 m
- verso un edificio senza aperture 3.0 m o in contiguità
- verso un fondo aperto se sono eseguite aperture: 1.5 m
- verso un fondo aperto se non sono eseguite aperture: a confine

E' ammessa la contiguità.

Per casi eccezionali (per la salvaguardia degli allineamenti in particolare) sono concesse distanze inferiori o superiori a quelle proposte qualora non risultino lesi gli interessi dei terzi e previa approvazione da parte delle competenti Autorità cantonali.

Per l'edificio parte terrazza del mapp. 108 e l'autorimessa al mapp. 124 sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione.

3. Disposizioni di carattere estetico-architettonico

Valgono le seguenti disposizioni:

a) Tetti

- Il tetto deve essere a falde e la copertura deve essere prevista in coppi di laterizio naturale oppure in tegole di laterizio rosse o brune.
- Le aperture sui tetti sono ammesse solo se le finestre sottogronda sulle facciate non permettono un'illuminazione adeguata dei locali nel piano sottotetto. In tal caso è ammessa la formazione di lucernari, a condizione che si inseriscano armoniosamente rispetto alle caratteristiche ed alle dimensioni del tetto ed al massimo nella misura di due per falda, della dimensione di circa 0.5 m2 ognuno. Il colore del serramento deve mimetizzarsi con quello del materiale di copertura del tetto.
- La formazione di squarci e di abbaini sui tetti è esclusa. La formazione di terrazze sui tetti è, di regola, esclusa; eccezioni sono ammesse dal Municipio nel caso di terrazze di dimensioni limitate, non visibili dall'area pubblica e che si integrano armoniosamente nell'edificio e nel contesto di nucleo.
- I pluviali ed i canali di gronda devono essere eseguiti in rame.

b) Aperture

- I loggiati esistenti di valore storico - architettonico sono tutelati. E' possibile la chiusura dei loggiati con vetrate arretrate dal filo facciata di regola senza campiture visibili tra gli archi. Nel caso in cui ciò non fosse possibile per ragioni tecniche le campiture dovranno in ogni caso essere di grandi dimensioni con serramenti fini.
- Le finestre devono avere un modulo verticale di tipo tradizionale. Le aperture nel sottotetto devono essere di regola di forma quadrata o rettangolare con modulo ridotto. Sono ammesse deroghe per le forme e le dimensioni delle aperture a piano-terreno qualora si rendano indispensabili per l'utilizzo secondo quanto previsto dalle disposizioni sulla destinazione d'uso. Tali aperture dovranno essere compatibili con un disegno conforme alle esigenze d'inserimento nel contesto architettonico-ambientale della zona.

Nuove finestre sono ammesse alla condizione che le stesse concorrano a formare un disegno armonico della facciata e che sia garantita l'immagine di una chiara prevalenza del pieno sul vuoto.

- I serramenti e le gelosie possono essere realizzati in legno naturale o verniciato oppure in alluminio o PVC a condizione che le dimensioni e la fattura siano simili a quelle degli elementi realizzati in legno. I colori utilizzabili per la verniciatura sono quelli tradizionali del nucleo. Essi devono essere scelti in armonia con il colore della facciata e devono essere sottoposti al Municipio per approvazione tramite presentazione di una prova-campione. E' escluso l'uso di tapparelle, rolladen ed altri elementi avvolgibili. Sono ammesse inferriate e ferratine di disegno semplice in ferro brunito o verniciato. I serramenti e gelosie in PVC effetto legno o di colore chiaro sono di principio vietati.
- Per i parapetti dei balconi e dei loggiati devono essere utilizzati materiali tradizionali (legno escluso) e sono in particolare esclusi parapetti silico-calceari o simili, lastre di cemento-amianto o eternit, lamiera, lastre traslucide ed ogni altro materiale non idoneo per un opportuno inserimento ambientale.

c) Rivestimenti di facciata

- Le facciate in pietra facciavista ed in rasapietra esistenti possono essere mantenute se in buono stato od intonacate se in cattivo stato.
- Tutte le altre facciate devono essere intonacate con materiale alla calce o al minerale e tinteggiate con tinteggio al minerale. Sono vietati i materiali a base plastica.
- I colori utilizzabili per il rivestimento di facciata sono quelli tradizionali del nucleo. Essi devono integrarsi armoniosamente con gli altri elementi di facciata (portoni d'entrata, serramenti ed elementi di chiusura) e devono essere sottoposti al Municipio per approvazione tramite presentazione di una prova-campione.
- Sono escluse le finte decorazioni di tipo rustico (traversine in legno, pietre o mattoni isolati in facciata, falsi ferri battuti ecc.).

- È esclusa la posa di strati di isolamento esterna sulle facciate.

d) Opere di cinta

Le opere di cinta devono essere previste in armonia con i materiali, le caratteristiche architettoniche e le dimensioni di quelle tradizionali esistenti. In particolare sono ammesse cancellate in ferro e muri di un'altezza massima di 2.50 ml.

e) Pannelli solari

La posa dei pannelli solari è vietata sugli edifici accessori e negli spazi liberi. La posa di pannelli solari è ammessa alle seguenti condizioni:

- La posa dei pannelli solari è ammessa esclusivamente sul tetto. È esclusa la posa dei pannelli sulle facciate o su altre parti dell'edificio.
- La superficie complessiva dei pannelli solari non deve occupare più del 50% della falda sulla quale sono posati. I pannelli devono integrarsi armoniosamente con la dimensione e le proporzioni del tetto.
- La posa dei pannelli deve rispettare il carattere architettonico ed in particolare le linee principali del tetto (colmo, cantonali, gronde ecc.); i pannelli devono integrarsi armoniosamente con gli altri elementi del tetto (comignoli, lucernari ecc.)
- I pannelli possono essere inseriti o appoggiati sulla copertura; in entrambi i casi deve essere garantita la complanarità fra la falda ed il pannello.
- I pannelli devono essere posati in forma compatta e non frazionata sul tetto, di regola rettangolare; i pannelli devono integrarsi armoniosamente con la forma del tetto.
- Le strutture di sostegno dei pannelli solari e le componenti tecnologiche di accompagnamento non devono essere visibili all'esterno.
- Il colore del telaio, della cornice e della superficie dei pannelli solari deve integrarsi armoniosamente con il colore ed il materiale della copertura del tetto.
- Deve essere presentata una domanda di costruzione con procedura di notifica.

4. Altre disposizioni

- a)** Gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare il principio dell'inserimento ordinato ed armonioso nel contesto.
- b)** Nuove costruzioni non sono ammesse.

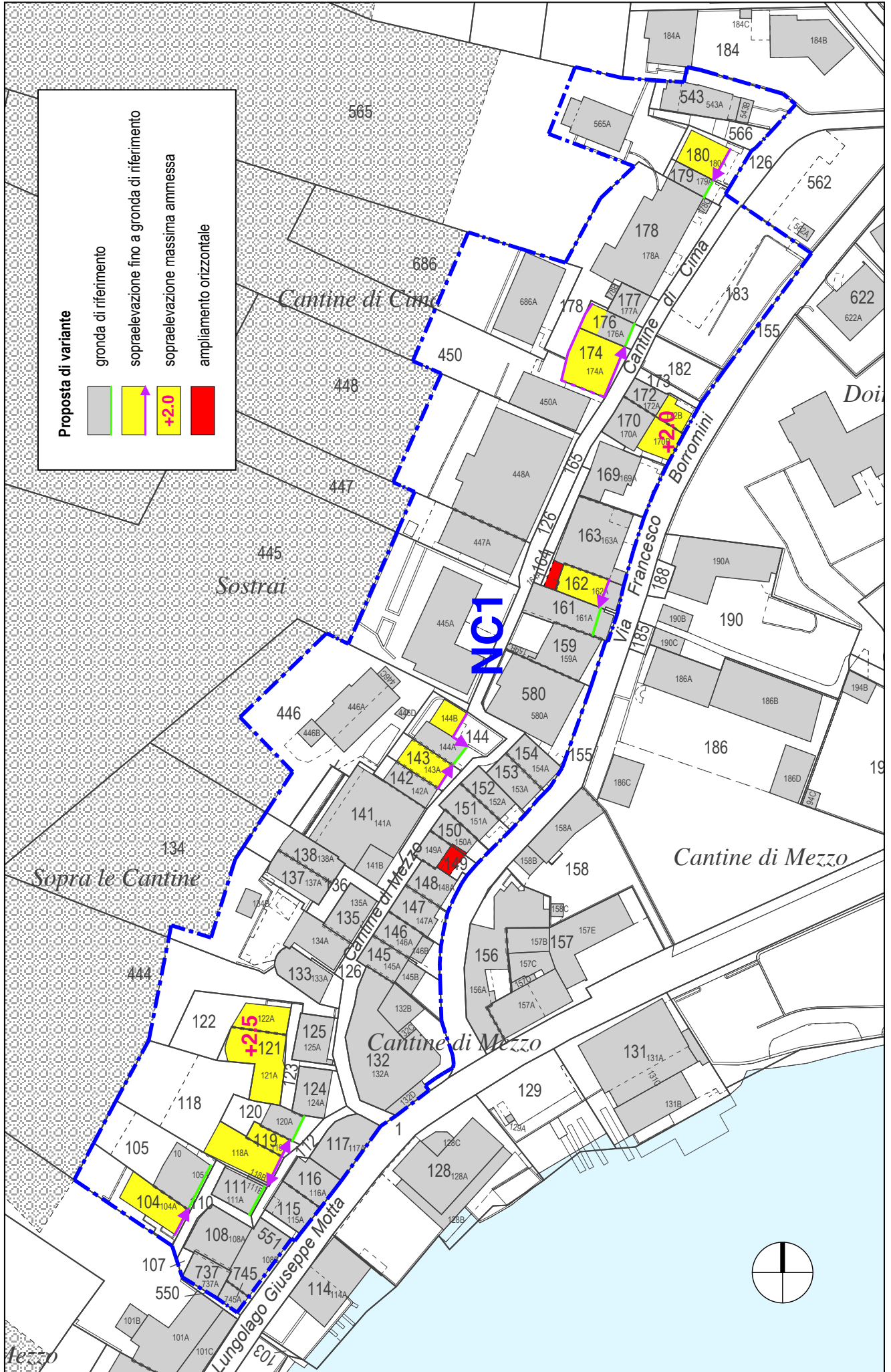
- c)** La demolizione di edifici è di regola esclusa salvo nel caso in cui l'edificio si trova in uno stato di degrado irreversibile. La ricostruzione è obbligatoria nel caso di edifici significativi per il tessuto edilizio; in questo caso la ricostruzione deve avvenire con le stesse dimensioni (volume; SUL; proporzioni) e posizione dell'edificio soppresso. Nel caso di edifici esistenti deturpanti, la ricostruzione è ammessa al massimo con le dimensioni dell'edificio preesistente (volume; SUL) e solo se si inserisce armoniosamente nel contesto.

Nel caso di ricostruzione l'aspetto architettonico deve essere riferito a quello dell'architettura tradizionale dell'edificio soppresso o degli edifici simili nelle vicinanze.

La demolizione di parti di edifici è di regola esclusa salvo nel caso di soppressione di parti deturpanti. In quest'ultimo caso deve essere adeguatamente documentato lo stato originario di riferimento dell'edificio.

- d)** E' proibita qualsiasi attività molesta.
- e)** Il Municipio ha la facoltà di deroga per altre norme di PR la cui applicazione dovesse risultare impossibile per ragioni tecniche (ad es. la formazione di aree di svago, di posteggi o autorimesse, arretramenti da strade comunali, ecc.).
- f)** Alle zone di nucleo delle Cantine è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

Nucleo delle Cantine di Cima (NC1) - scala 1: 1'000



ART. 55 Nucleo delle Cantine di Fondo (NC2)

Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore marrone chiaro.

1. Destinazione d'uso

Sono ammesse destinazioni d'uso per residenza (primaria e secondaria), artigianato non molesto, commercio e turismo.

2. Volumetria

- a) Per gli **ampliamenti in altezza** si applicano le disposizioni indicate nell'art. 54 cpv. 2 lett. a).

Gli edifici per cui sono concesse le sopraelevazioni di dimensioni importanti sono segnalati in giallo nel piano 1:1'000 che completa il presente articolo. In particolare:

Mapp.	Sub.	Possibilità di ampliamento
17	A	sopraelevazione fino a gronda edificio mapp.18A; gli interventi dovranno rispettare l'architettura, i decori di pregio ed i materiali presenti sui rispettivi edifici.
20	A	sopraelevazione fino a gronda edificio mapp.18A
21	A	sopraelevazione fino a gronda edificio mapp.18A
26	A	sopraelevazione fino a gronda edificio mapp.25A
38	A	sopraelevazione (parte bassa) fino a gronda edificio mapp.47A; gli interventi dovranno rispettare l'architettura, i decori di pregio ed i materiali presenti sui rispettivi edifici.
40	A	sopraelevazione fino a gronda edificio mapp.47A
42	A	sopraelevazione fino a gronda edificio mapp.47A
44	A	sopraelevazione fino a gronda edificio mapp.47A
66	A e D	sopraelevazione massima fino a 3 m subordinata all'inserimento armonioso e ordinato in particolare rispetto a edificio mapp.66B
76	A	sopraelevazione fino a gronda edificio mapp.83A
78	A	sopraelevazione fino a gronda edificio mapp.83A
81	A	sopraelevazione fino a gronda edificio mapp.83A
527	A	sopraelevazione massima fino a 2.0 m

- b) Per gli **ampliamenti orizzontali** si applicano le disposizioni indicate nell'art. 54 cpv. 2 lett. b). All'interno del nucleo NC2 non sono concessi ampliamenti orizzontali di dimensioni importanti (nuovi tasselli).

3. Disposizioni di carattere estetico-architettonico

a) Tetti

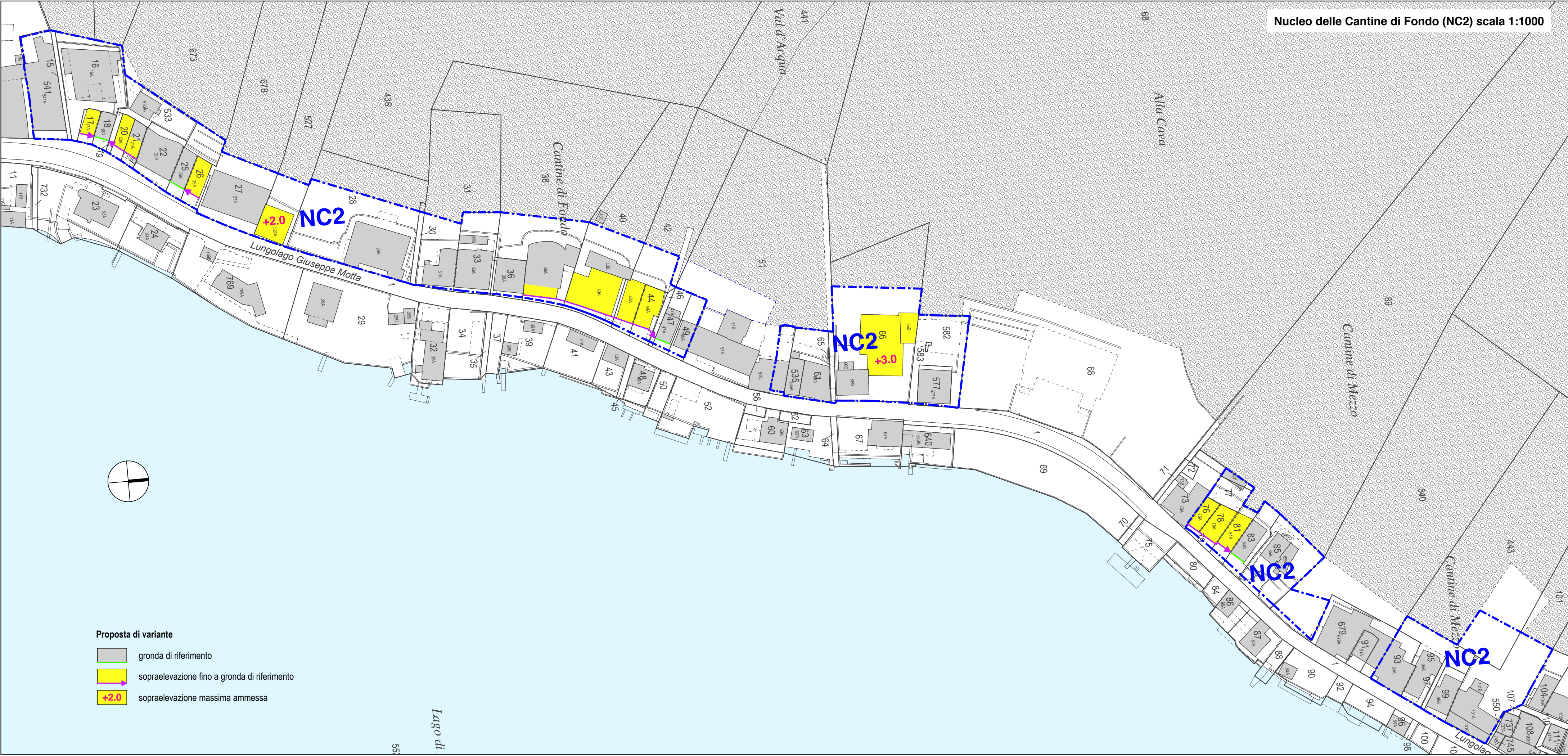
- Il tetto deve essere a falde e la copertura deve essere prevista in coppi di laterizio naturale oppure in tegole di laterizio rosse o brune.
- I pluviali ed i canali di gronda siano eseguiti in rame.

b) Pannelli solari

Si applicano le disposizioni dell'art. 54 cpv. 3 lett. e).

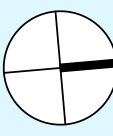
4. Altre disposizioni

Si applicano le disposizioni dell'art. 54 cpv. 4.



Proposta di variante

- gronda di riferimento
- sopraelevazione fino a gronda di riferimento
- +2.0 sopraelevazione massima ammessa



Lago di

Lungolago

ART. 56 Zona residenziale intensiva (R5) ¹⁰

Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore rosso-carminio.

1. Destinazione d'uso

Le costruzioni devono essere **destinate a residenza primaria** nella misura del 100% della superficie utile lorda. Tale disposizione non vale per i mapp. 68 e 69 (Casa Branca).

Nel comparto contornato a quadretti neri sono ammesse destinazioni d'uso per artigianato non molesto, commercio (negozi, uffici), esercizi pubblici (ristoranti, bar, osterie) limitatamente alla totalità del piano-terreno.

Deroghe per tali attività possono essere concesse anche ai piani superiori nella misura massima del 40% della superficie utile lorda complessiva.

A garanzia della salvaguardia della destinazione a residenza primaria (abitazione permanente) il Municipio può fissare degli obblighi e diritti con i proprietari nell'ambito della licenza edilizia comunale o con iscrizione a registro fondiario.

Deroghe per casi di rigore vedi art. 65.

2. Parametri urbanistici

Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni

-	indice di sfruttamento massimo	0.9
-	altezza massima del fabbricato	15.00 ml
-	distanza minima da confine	5.00 ml
-	distanza minima tra fabbricati	10.00 ml

E' ammessa la contiguità unicamente al piano-terreno nel comparto contornato a quadretti neri.

Sono ammesse le opere di cinta come ai disposti dell'art. 12.

E' esclusa qualsiasi attività poco molesta e molesta.

Sono esclusi i posteggi a livello (ad eccezione di quelli previsti per i visitatori) e la superficie non occupata dai fabbricati e dagli accessi deve essere mantenuta a verde.

¹⁰ Per il comparto Casa Branca fa stato il PRP Casa Branca approvato dal Consiglio di Stato con ris. n. 6321, 19.12.2006 e le successive varianti approvate con ris. n. 1911, 15.04.2014).

ART. 57 Zona residenziale intensiva di interesse comunale (RCO5)

Comprende tutta la zona indicata sul piano in colore rosso-carminio con contorno verde.

1. Destinazione d'uso

Questa zona è riservata dal Comune per la costruzione di abitazioni primarie. Le costruzioni sono destinate alla **residenza primaria** nella misura del 100% della superficie utile lorda.

Sono ammesse le deroghe alla destinazione d'uso come all'art. 56 per il mapp. 215 limitatamente alla parte contornata a quadretti neri ed al piano-terreno.

2. Parametri urbanistici

Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

-	indice di sfruttamento massimo	0.9
-	altezza massima del fabbricato	15.00 ml
-	distanza minima da confine	5.00 ml
-	distanza minima tra fabbricati	10.00 ml

E' ammessa la contiguità al piano-terreno.

Sono ammesse le opere di cinta come ai disposti dell'art. 12.

E' esclusa qualsiasi attività poco molesta e molesta.

Sono esclusi i posteggi a livello (ad eccezione di quelli previsti per i visitatori) e la superficie non occupata dai fabbricati e dagli accessi deve essere mantenuta a verde.

3. Regolamento d'assegnazione

Per l'assegnazione delle abitazioni fanno stato le disposizioni del regolamento allestito dal Comune.

ART. 58 Zona residenziale semi-intensiva (R3)

Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore arancio.

1. Destinazione d'uso

Le costruzioni devono essere destinate a **residenza primaria** nella misura del 100% della superficie utile lorda.

A salvaguardia della destinazione a residenza primaria (abitazione permanente) il Municipio può fissare degli obblighi e diritti con i proprietari nell'ambito della licenza edilizia comunale o con iscrizione a registro fondiario.

Deroghe per casi di rigore vedi art. 65.

2. Parametri urbanistici

Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

-	indice di sfruttamento massimo	0.6
-	altezza massima del fabbricato	9.50 ml
-	distanza minima da confine	4.00 ml
-	distanza minima tra fabbricati	8.00 ml

Le distanze verso il lago tra il livello medio e ciglio stradale sono le seguenti:

- per distanze inferiori od uguali a 30 ml, a 5.00 ml dal livello medio
- per distanze da 30 a 60 ml, a 5.00 ml +50 cm per ogni metro di maggior distanza
- per distanze superiori a 60 ml, a 20 ml dal livello medio.

Oltre la linea d'arretramento è pure vietata ogni nuova sistemazione del terreno che modifichi sostanzialmente la struttura naturale della riva.

Per i mapp. 363-378-379 valgono le seguenti disposizioni:

-	indice di sfruttamento	0.6
-	altezza massima del fabbricato	9.50 ml
-	distanza minima dal confine ideale	3.00 ml
-	distanza minima tra fabbricati	6.00 ml

Per i mappali 643 e 774 dello stabile ex-funivia Melide-Carona valgono le seguenti disposizioni:

- nel caso di ristrutturazione dello stabile esistente devono essere rispettati i seguenti parametri:
 - indice di sfruttamento 0.6
 - altezza massima del fabbricato altezza dell'edificio esistente
 - distanza minima dal confine quella dell'edificio esistente
- nel caso di demolizione dello stabile esistente e nuova costruzione sostitutiva valgono i parametri usuali della zona R3
- il mappale 774 è incluso nella zona con esclusione dell'edificazione.
In questa zona non possono essere costruiti edifici (né principali, né accessori).
Possono essere formati accessi nonché la realizzazione di aree per la sosta delle auto compatibilmente con il tracciato del riale sotterraneo presente.
La superficie con esclusione dell'edificazione può essere considerata nel calcolo dell'indice di sfruttamento.

E' ammessa la contiguità ad eccezione dei mapp. 363-378-379.

Sono ammesse le opere di cinta come ai disposti dell'art. 12.

E' esclusa qualsiasi attività poco molesta e molesta.

ART. 59 Zona residenziale estensiva (R2)

Comprende tutta la zona indicata sul piano in colore giallo-ocra.

1. Destinazione d'uso

Le costruzioni devono essere destinate a **residenza primaria** nella misura del 100% della superficie utile lorda, limitatamente ai comparti R2-Dojro e R2 - In Cima Ai Ronchi (solo a sud del sentiero per Carona).

Per i comparti R2 - Val Deserta e R2 - Villa Isidora non sono istituiti vincoli di destinazione a residenza primaria.

A garanzia della salvaguardia della destinazione a residenza primaria (abitazione permanente) il Municipio può fissare degli obblighi e diritti con i proprietari nell'ambito della licenza edilizia comunale o con iscrizione a registro fondiario.

Deroghe per casi di rigore vedi art. 65.

2. Parametri urbanistici

Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

-	indice di sfruttamento massimo	0.4
-	altezza massima del fabbricato	7.00 ml
-	distanza minima da confine	3.00 ml
-	distanza minima tra fabbricati	6.00 ml

Non è ammessa la contiguità.

Sono ammesse le opere di cinta come ai disposti dell'art. 12.

E' esclusa qualsiasi attività poco molesta e molesta.

Per il comparto R2 - In Cima Ai Ronchi l'edificazione è subordinata all'approntamento di misure tecnico-costruttive da prevedere sugli edifici, all'orientamento e distribuzione dei locali affinché il livello delle immissioni all'interno delle abitazioni sia compatibile con i valori-limite di una zona residenziale con il grado di sensibilità II secondo le disposizioni della legislazione sulla protezione dell'ambiente (valori-limiti).

ART. 60 Zona residenziale speciale (R2S)

Comprende tutta la zona indicata sul piano in colore giallo-ocra a reticolo.

1. Destinazione d'uso

Sono ammesse destinazioni d'uso per residenza (primaria e secondaria), artigianato non molesto e commercio.

2. Parametri urbanistici

Valgono le seguenti disposizioni:

- | | | |
|---|--------------------------------|---|
| - | indice di sfruttamento massimo | 0.4 |
| - | altezza massima del fabbricato | 6.00 ml, ma al massimo quella compresa tra la quota della linea d'arretramento del lago e la quota della strada cantonale |
| - | distanza minima da confine | 5.00 ml |
| - | distanza minima tra fabbricati | 10.00 ml |
| - | distanza minima dal lago | 5.00 ml dal livello medio del lago (linea d'arretramento particolare) |

Non è ammessa la contiguità.

Sono vietati muri di cinta lungo la cantonale. Sono ammessi parapetti e siepi che non ostacolano la vista sul lago secondo i disposti dell'art. 12.

All'altezza indicata del fabbricato non potrà essere aggiunto alcun altro tipo di parapetto o simile, quali pergolati, siepi, muri, pilastri, ecc. ad eccezione solo di torrini da camino e dei corpi tecnici.

La volumetria, l'altezza ed il numero dei torrini da camino o dei corpi tecnici devono essere ridotti il più possibile ed essere ubicati in modo tale da non pregiudicare la salvaguardia della vista sul lago.

Possono essere eretti muri di sostegno a riva-lago di un'altezza massima di 1.50 ml soltanto se arretrati di 5.00 ml dal livello medio del lago.

Accorgimenti per la stabilizzazione della riva (muri esclusi) sono ammessi previa autorizzazione dell'Autorità cantonale competente.

E' esclusa qualsiasi attività poco molesta e molesta.

ART. 61 Zona turistica-alberghiera (ZTa)

Comprende tutta la zona indicata sul piano con strisce rosse e bianche.

1. Destinazione d'uso

Le costruzioni devono essere destinate ad **attività alberghiera** nella misura del 100% della superficie utile lorda.

La trasformazione degli stabili in aparthotels è ammessa nella misura in cui è garantita l'utilizzazione e la gestione alberghiera.

Deroghe per casi di rigore vedi art. 65.

2. Parametri urbanistici

Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

- | | |
|--|----------|
| - altezza massima del fabbricato misurata dal livello stradale | 13.50 ml |
| - distanza minima da confine | 3.00 ml |

E' ammessa la contiguità.

Possono essere concesse deroghe all'arretramento dalla strada cantonale fino al limite esterno del marciapiede.

Nei comparti della zona Zta situati all'interno del comprensorio riva lago e adibita al servizio delle strutture alberghiere ubicate direttamente a monte della strada cantonale è esclusa la costruzione di edifici principali.

Accorgimenti per la stabilizzazione della riva (muri esclusi) sono ammessi previa autorizzazione dell'Autorità cantonale competente.

Sono vietati muri di cinta lungo la cantonale. Sono ammessi parapetti o siepi che non ostacolano la vista verso il lago secondo i disposti dell'art. 12.

E' esclusa qualsiasi attività molesta.

ART. 62 Zona turistica residenziale (ZTb) "Villa De Virel"

Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore viola.

La zona è oggetto di "PIANO PARTICOLAREGGIATO PP1" (ex Villa De Virel) approvato dal C.d.S. in data 14.2.1984 (vedi risoluzione no. 689).

1. Destinazione d'uso

Sono ammessi destinazioni residenziali, turistiche o commerciali, nonché attrezzature per il riposo, lo svago e le altre attività in diretta relazione con il lago.

2. Parametri urbanistici

Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

-	indice di sfruttamento	0.5
-	altezza massima fabbricato (5 piani)	16.50 ml
-	distanza minima da confine	7.00 ml
-	distanza minima dal livello medio del lago	20.00 ml

ART. 63 Zona turistica-residenziale speciale (ZTc) "Romantica"

Comprende tutta la zona indicata sul piano rosa.

1. Destinazione d'uso

E' ammessa un'edificazione caratterizzante di tipo alberghiero o residenziale primaria.
A titolo complementare sono ammesse residenze secondarie ed attività commerciali.

2. Parametri urbanistici

Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

- | | |
|---|---|
| - indice di sfruttamento | 0.4 |
| - altezza massima fabbricato | |
| - per edifici d'abitazione | 10.50 ml |
| - per alberghi | 16.50 ml |
| - distanza minima da confine | |
| - per edifici fino all'altezza massima di 10.50 ml | 7.00 ml |
| - per edifici d'altezza superiore a 10.50 ml | la distanza è da aumentare
della metà della maggior
altezza |
| - distanza minima tra fabbricati | 14.00 ml |
| - distanza minima dalla strada cantonale e nazionale | 15.00 ml |

3. Piano particolareggiato

Allo scopo di favorire complessi edilizi urbanisticamente validi (ad es. un centro turistico-residenziale) sentito il parere dell'Autorità competente possono essere accordate delle condizioni speciali:

- a) deroghe all'altezza massima degli edifici da definire nella fase di elaborazione del progetto
- b) abbuono dello 0.2 sull'indice di sfruttamento ($I_s = 0.6$)

Per l'ottenimento delle suddette facilitazioni devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- la superficie edificabile del fondo deve essere di almeno 10'000 mq
- l'edificazione è da progettare in modo unitario e può essere realizzata anche a tappe

Saranno particolarmente osservate le seguenti condizioni:

- l'edificazione deve costituire un assieme armonico ben inserito nell'aspetto paesaggistico della zona
- planimetrie accuratamente studiate in rapporto all'igiene dell'abitato
- separazioni del traffico pedonale e veicolare e tener conto, nella misura massima possibile, delle immissioni derivanti dal traffico
- organizzazione funzionale dei posteggi a livello per i visitatori ed i fornitori
- la formazione di superfici adibite a verde comprendente la salvaguardia delle piantagioni esistenti

Per la zona ZTc è obbligatorio la copertura a verde di almeno il 50% dei posti-auto prescritti. Le aree libere da edificazione sono da sistemare il più possibile a verde anche con il mantenimento della vegetazione ad alto fusto esistente.

Per gli edifici esistenti sono ammessi in linea di principio solo gli interventi di manutenzione e piccoli lavori di trasformazione nell'ambito delle volumetrie esistenti.

E' ammessa la contiguità.

E' esclusa qualsiasi attività molesta.

4. La vegetazione indicata come protetta sul piano del paesaggio deve essere tutelata in modo rigoroso e gli interventi di manutenzione devono essere finalizzati alla protezione.
5. Le alberature di progetto devono essere posate al più tardi con la messa in esercizio delle strutture di complemento (parcheggio privato d'uso pubblico temporaneo, parcheggio per il tennis, porto privato d'interesse pubblico).
Le specie di alberi sono stabilite dal Municipio in accordo con i privati interessati.
6. I gradi di sensibilità al rumore sono riportati nel piano allegato 1 in scala 1:1'000.
Valgono le disposizioni generali contenute nell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF) ed in particolare:
 - nuove costruzioni sono ammesse se in corrispondenza delle aperture delle medesime sono rispettati i valori d'immissione
 - nuove attività sono pure ammesse se il rumore prodotto o indotto dalle stesse non supera i valori di pianificazione

Si richiama la Direttiva cantonale sull'OIF relativa all'attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore ed alle condizioni per il rilascio delle autorizzazioni a costruire nella zona esposta ai rumori stradali e ferroviari.

7. L'uso pubblico temporaneo del posteggio P184 è definito nella Convenzione sottoscritta dal Municipio con il proprietario istante.
8. L'uso privato del posteggio P47 (tennis) è pure definito nella Convenzione sottoscritta dal Municipio con il proprietario istante.
9. Su parte del porto privato è istituito un vincolo di destinazione ad uso pubblico per 38 natanti. L'utilizzazione come porto di quest'area è subordinata al carattere d'uso pubblico della medesima.
Previo accordo da parte delle Autorità cantonali, le modalità d'uso sono stabilite in un apposito Regolamento la cui applicazione è demandata in sede di Convenzione tra il Comune ed il privato.

ART. 64 Zona mista (ZM)

Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore blu.

1. Destinazione d'uso

Sono ammesse destinazioni artigianali, commerciali e residenziali.

E' obbligatoria la destinazione artigianale o commerciale al piano-terreno (eccetto per la zona a monte dello svincolo autostradale).

In generale l'ampliamento delle costruzioni esistenti in contrasto con la destinazione prevista non è ammesso.

2. Parametri urbanistici

Per ciò che concerne le costruzioni di tipo residenziale, residenziale/commerciale e residenziale/artigianale valgono le seguenti disposizioni:

- | | | |
|---|--|--|
| - | indice di sfruttamento (compreso Pt) | 0.6 |
| - | altezza massima fabbricato | 13.00 ml |
| - | distanza minima da confine | |
| - | - verso un fondo aperto | a confine se senza aperture
o a 3.00 ml |
| - | - da edifici principali senza aperture | in contiguità o a 3.00 ml |
| - | - da edifici principali con aperture | a 4.00 ml |
| - | per i piani superiori | 5.00 ml |
| - | distanza minima tra fabbricati per i piani superiori | 10.00 ml |

E' ammessa la contiguità limitatamente al piano-terreno.

Nella zona a monte dello svincolo autostradale non è obbligatoria la destinazione d'uso artigianale o commerciale del piano-terreno.

L'edificabilità è subordinata all'approntamento di misure tecnico-costruttive da prevedere sugli edifici, all'orientamento e distribuzione dei locali affinché il livello delle immissioni nelle abitazioni sia compatibile con i valori-limite di una zona mista con il grado di sensibilità III secondo le disposizioni della legislazione sulla protezione dell'ambiente (valori-limiti).

Sono ammesse le opere di cinta come ai disposti dell'art. 12.

E' esclusa qualsiasi attività molesta.

ART. 65 Deroghe alla destinazione d'uso per casi di rigore

Deroghe alla destinazione d'uso per residenze primarie valevoli per tutte le zone possono essere concesse per casi di rigore e segnatamente nel caso:

- a) di utilizzazioni per scopi di interesse pubblico
- b) di edifici che per dimensione e stato non permettono un riutilizzo adeguato percorsi di residenza primaria se non con investimenti sproporzionati
- c) in cui il proprietario è attinente del Comune o vi ha vissuto a lungo ed è intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente o nel quale detenga particolari legami familiari
- d) in cui il proprietario è cittadino svizzero ed ha acquisito l'abitazione per via ereditaria
- e) in cui il proprietario è cittadino straniero ed ha acquisito l'abitazione per via ereditaria

Le utilizzazioni a scopi di residenza secondaria o altri scopi esistenti al momento dell'entrata in vigore del piano regolatore possono essere mantenute.

Il nuovo diritto si applica alle nuove costruzioni ed alle ricostruzioni.

Deroghe alla destinazione di attività alberghiera possono essere concesse qualora sono provate oggettive difficoltà economiche nella continuazione di dette attività.

ART. 66 Aparthotels

Su tutto il comprensorio comunale è esclusa la costruzione di aparthotels.

Per la trasformazione delle strutture esistenti in aparthotels, vale quanto previsto all'art. 61.

ART. 67 Diritto di prelazione

E' istituito un diritto di prelazione a favore del Comune per gli immobili in locazione situati in zona R5 nel caso di vendita degli stessi.

ART. 68 Zona colmataggio a lago (CL)

Comprende la zona indicata sul piano a tratteggio in verde.

La zona di colmataggio a lago è prevista per la formazione di nuovi terreni per un'utilizzazione pubblica e di una migliore sistemazione della riva (piscina, giardino, ecc.).

La delimitazione esatta dei colmataggi, l'utilizzazione e la sistemazione dei terreni così acquisiti, sarà definita in base ad un progetto stabilito da parte del Municipio in accordo con le Autorità cantonali competenti.

ART. 68BIS Comparto A-Peschiera

1. La zona insediativa a lago comprende le costruzioni esistenti destinate alla residenza (mapp. 86 e 87) nonché i sedimi in cui dovranno trovare sede gli insediamenti turistico-alberghieri (mapp. 679-91-114-128-131).
2. Per gli insediamenti residenziali esistenti ai mappali 86 sub. A ed 87 sub. A (edifici principali) sono permessi riattamenti, trasformazioni ed ampliamenti. Gli ampliamenti sono vietati verso il fronte lago.
La superficie edificata ammessa è quella indicata sul piano.
L'ingombro volumetrico ammesso corrisponde alla quota della gronda della facciata a lago dell'edificio al mapp. 87
3. Per gli insediamenti turistico-alberghieri esistenti ai mappali 131 sub. A, 128 sub. A, 114 sub. A e B (edifici principali) sono ammessi riattamenti nei limiti dell'assetto volumetrico esistente.
A titolo eccezionale sono ammessi ampliamenti se motivati da ragioni funzionali indispensabili per la continuazione dell'attività alberghiera.
Sono esclusi ampliamenti verso il fronte del lago.

La distanza dal confine è stabilita in 4 m.

L'altezza massima deve essere pari a quella dell'edificio esistente.

Per l'Albergo Bellavista (mappale 114) è ammessa la sopraelevazione dell'edificio principale al sub. B fino ad un'altezza massima pari a quella dell'edificio principale al sub. A.

Per il sedime dell'Albergo Battello (mappali 540, 679 e 91) sono stabiliti i parametri edificatori seguenti:

- | | |
|-----------------------------|--|
| a) indice di sfruttamento | 2.0 |
| b) altezza del fabbricato | 12 m |
| c) distanza dalla cantonale | secondo linea d'arretramento con possibilità di deroga concessa dall'Autorità cantonale competente |
| d) distanza da confine | 5 m |

4. Per gli edifici principali ai mapp. 86-87-114 è obbligatoria la formazione di porticati con un'altezza minima di 3 m integrati con lo spazio pedonale di contatto.
5. I corpi secondari, e gli accessori non classificati come edifici principali e le terrazze non possono, di regola, essere ampliati.
Sono ammesse ristrutturazioni e ricostruzioni per un miglior assetto dal punto di vista estetico-architettonico.
6. I sedimi attualmente non edificati ai mappali 80 ed 82 devono rimanere liberi.
7. Per il comparto Peschiera è designato il grado di sensibilità II ai rumori conformemente alle disposizioni OIF.

ART. 68TER Comparto B-Fascia a lago Casa Branca / confine con Vico Morcote

1. I sedimi designati come AP (aree di svago) sono aree con esclusione dell'edificazione.
2. La superficie di queste aree può essere computata ai fini del calcolo degli indici.
3. Per il comparto Fascia a lago Casa Branca / Confine con Vico Morcote è designato il grado di sensibilità II ai rumori conformemente alle disposizioni OIF.

C. TRAFFICO

(Vedi piano 1:2'000 / N. 3 e piano 1:1'000 / N. 3A)

a) Normative generali

ART. 69 Accessi

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

L'accesso diretto è permesso di regola solo su strade comunali di raccolta e di servizio, rispettivamente private di urbanizzazione particolare.

Di regola autorimesse con accessi direttamente sulle strade comunali e private devono essere ubicate ad una distanza minima di 5.50 ml dal limite esterno del campo stradale o marciapiede esistente o di progetto.

Di regola le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%.

Tra il limite esterno del campo stradale o marciapiede e l'inizio della rampa deve esserci una piazzuola di almeno 4.00 ml di profondità (lunghezza) con pendenza massima del 2%.

Qualora, per motivi tecnici, le disposizioni precedenti non possono essere rispettate, il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe o imporre una diversa ubicazione dell'edificio rispettando in ogni caso gli arretramenti previsti dal PR.

Gli accessi privati sulle strade cantonali sono disciplinati dal diritto cantonale e valgono in particolare le seguenti disposizioni:

per le strade di collegamento principale (SCP):

non sono autorizzati nuovi accessi, né sostanziali cambiamenti o intensificazioni nell'uso di quelli esistenti. Gli accessi pericolosi o intralciati dovranno venir risanati e tutti quelli che possono venir sostituiti senza eccessivo dispendio dovranno essere soppressi

per le strade di collegamento locale (SCL) (= strade di raccolta):

sono autorizzati accessi solo in numero limitato e se non esiste altra ragionevole alternativa. Di regola devono servire più fondi, essere conformi alle norme di sicurezza e non causare disturbi alla circolazione.

Il Municipio può preavvisare delle eccezioni per accessi sulle strade di collegamento principale e di raccolta (cantonali).

E' riservato l'esame di competenza dell'Autorità cantonale.

ART. 70 Autorimesse e posteggi ¹¹

Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS - SNV (Unione dei professionisti svizzeri della strada - Associazione svizzera di normalizzazione).

In particolare:

- a) per abitazioni, 1 posto-auto ogni appartamento; per appartamenti superiori a 100 mq 1 posto-auto ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore, per costruzioni con 4 o più appartamenti è necessario riservare, oltre al minimo di posteggi prescritto, il 20% di posteggi in più per visitatori (eventualmente realizzati a livello)

Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile, eccessivamente onerosa o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici ed ambientali del nucleo.

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

¹¹ Con l'entrata in vigore il 1° gennaio 2006 del Regolamento cantonale sui posteggi privati (Rcpp), le vecchie disposizioni relative agli uffici, ai negozi, alle fabbriche ed ai laboratori, agli esercizi pubblici, agli alberghi, ai motel, alle scuole, alle sale di spettacolo ed agli ospedali e cliniche si intendono abrogate. Per queste destinazioni d'uso fa stato il Rcpp, oggi integrato nel Regolamento della Lst (art. 51 e segg.)

b) Normative particolari**ART. 71 Strade**

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

- strada nazionale, autostrada (Confederazione)
- strada di collegamento principale (Cantone)
- strada di collegamento locale (Cantone)
- strade di raccolta (o collettrici) (Comune)
- strade di servizio (o di quartiere) (Comune)
- strade private (Privati)

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

In ogni caso, fino all'adozione dei progetti esecutivi, il vincolo di PR esplica effetti verso i terzi (confinanti).

Il tracciato (planimetria e direzioni d'allargamento) delle strade esistenti è vincolante sia per l'Ente realizzatore delle opere sia per i terzi (confinanti).

Deroghe alle direzioni d'allargamento (con modifica degli effetti del vincolo verso i terzi) potranno essere concesse solo in base ad un progetto esecutivo (allestito dal Municipio o da terzi) che permetta una diversa soluzione di quella prospettata dal PR.

La larghezza minima del campo stradale prevista dalle sezioni-tipo è in ogni caso vincolante sino a quando un progetto esecutivo non permetta di adottare delle soluzioni diverse da quelle prospettate dal PR.

Deroghe possono essere concesse solo in casi eccezionali giustificati da particolarità tecniche o costruttive.

Il finanziamento delle opere comunali è definito secondo le disposizioni della legislazione sui contributi di miglioria.

Per le strade cantonali sono riservati i disposti della legislazione in materia.

ART. 72 Percorsi pedonali

1. I percorsi pedonali pubblici previsti (riservati) dal piano regolatore sono di 4 tipi:
 - i marciapiedi (colore viola)
 - interni alle zone e rive-lago (colore verde scuro - strade pedonali)
 - esterni alle zone (tratteggio nero - sentieri)
2. Le costruzioni devono essere arretrate di almeno 3.00 ml dal limite esterno delle strade pedonali interne alle zone o dei sentieri riservate le deroghe previste all'art. 20.
3. Lungo i percorsi pedonali ed i sentieri è ammesso, laddove possibile, anche il transito dei ciclisti. L'uso più restrittivo può essere regolato con misure di polizia. Sulle strade pedonali sono garantiti gli accessi carrozzabili ai confinanti ed ai servizi essenziali.
4. Il Comune ha la facoltà d'espropriare i sedimi necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali e delle ciclopiste. I tracciati indicati come passi pedonali o sentieri implicano l'istituzione di un diritto di passo pedonale pubblico sulla proprietà privata.
5. La realizzazione della passeggiata a lago pubblica (diritto di passo) potrà essere eseguita nell'ambito degli interventi edilizi sui fondi.
6. Per ciò che concerne le eventuali deroghe vale quanto esposto all'art. 71 "Strade".
7. Sono riservate le disposizioni stabilite con linee di arretramento o allineamento.
8. Lungo via Bola, in relazione al percorso ciclabile nazionale, è prevista una strada ciclopedonale. Per le distanze, fanno stato i disposti del cpv. 2.

ART. 73 Piazze di giro e piazzuole di scambio

Le aree riservate per la formazione di piazze di giro e piazzuole di scambio non possono essere utilizzate per altri scopi.

Una modifica delle loro dimensioni ed ubicazione è solo possibile tramite un progetto esecutivo che permetta delle soluzioni diverse da quelle prospettate dal PR.

Per le distanze valgono i disposti dell'art. 20.

ART. 74 Posteggi pubblici

Le aree riservate per posteggi pubblici (comunali) sono quelle indicate sul piano e segnatamente:

P1	(Riva-lago - Albergo Riviera)
P2	(Riva-lago - Albergo Riviera)
P3	(piazzale Dojro)
P4	(Cantine di Cima)¹²
P5	(Cantonale-Roncaccio)
P6	(Municipio)
P7	(Cimitero)
P8	(Piazza lago)¹³
P8	(Piazza comunale)
P9	(Swissminiatur)
P10	(Piazza comunale)

La destinazione della zona può essere esclusivamente quella di area a posteggio.

Per quanto riguarda i posteggi P8 e P10 valgono le seguenti disposizioni:

- La capienza complessiva del posteggio P8 e del posteggio P10 è pari a ca. 100 posti-auto.
- Posteggio P8:
 - Il posteggio deve essere realizzato interrato, all'aperto, o come combinazione di queste tipologie. La capienza massima del posteggio all'aperto è pari a 50 posti-auto.
 - Aspetto architettonico:

Le caratteristiche dimensionali ed estetiche del posteggio devono essere tali da garantire l'inserimento ordinato ed armonioso nel contesto ed in particolare rispetto all'edificio previsto nella zona CP1. In tal senso, sia nel caso di un posteggio interrato che all'aperto, la progettazione dovrà essere concepita contestualmente all'edificio previsto nella zona CP1. Il posteggio può essere integrato nell'edificio in zona CP1.

Questo posteggio deve essere realizzato in modo coerente al posteggio P10 per quanto riguarda l'organizzazione dei posti-auto e l'accesso veicolare, che deve avvenire direttamente dalla viabilità esistente a nord (rotonda).
 - La realizzazione delle opere previste per questa zona deve tenere particolare riguardo del percorso ciclabile nazionale illustrato nel Piano del traffico, il quale

¹² Modifica di poco conto del 12 aprile 1994. Il fondo è stato incluso nella zona NC1.

¹³ Il P8 Piazza-lago non è stato accettato dal Consiglio di Stato in sede d'approvazione del PR (ris. 9083, 20.10.1992).

deve svilupparsi nel modo più lineare possibile, con una larghezza di almeno 3 m e una pavimentazione in duro.

- Posteggio P10:
 - Il posteggio P10 deve essere realizzato interamente interrato.
 - Aspetto architettonico:
Questo posteggio deve essere realizzato in modo coerente al posteggio P8 per quanto riguarda l'organizzazione dei posti-auto e l'accesso veicolare, che deve avvenire direttamente dalla viabilità esistente a nord (rotonda).

ART. 75 ~~Autosilo (P)~~¹⁴

ART. 76 Piazze

Le aree PZ (piazza) sono riservate come sedimi comunali, vincolo a favore del Comune.

¹⁴ L'art. 75 non è stato accettato dal Consiglio di Stato in sede d'approvazione del PR (ris. 9083, 20.10.1992).

ART. 77 Porto e punti d'attracco

Il porto comunale, quello delle FFS ed i punti d'attracco sono dei vincoli a favore del Comune o di altri Enti e non possono essere modificati nella loro ubicazione e dimensione a meno che un progetto esecutivo non permetta una diversa soluzione.

In ogni caso sono proibiti nuovi attracchi fuori dalle zone appositamente destinate.

ART. 78 Debarcadere e linee di battelli

Sul piano sono segnalati il debarcadere della Romantica e quello in località Peschiera.

Sono inoltre riprodotte le linee dei battelli.

ART. 79 Stazione e linee ferroviarie FFS

Sul piano sono indicati la stazione ed il tracciato ferroviario.

ART. 80 ~~Funivia Melide - Carona~~¹⁵

ART. 80 Comparto A-Peschiera

1. Il piano del traffico comprende la strada di collegamento locale, la passeggiata alberata (pedonale) nonché i posteggi privati e pubblici.
2. Lungo la strada di collegamento locale sono istituite delle linee d'arretamento. Deroghe all'arretamento possono essere concesse solo da parte dell'Autorità cantonale competente.
3. Il pedonale alberato (passeggiata a lago) comprende il tracciato direttamente a lago rispettivamente i raccordi con i porticati in corrispondenza d'insediamenti esistenti. Sui sedimi dei porticati è istituito un vincolo di passo pubblico.
4. I posteggi privati (segnalati con una P rossa) sono definiti nella loro ubicazione e numero. Non possono essere realizzati altri posteggi rispetto a quelli indicati nel piano. E' esclusa la formazione di autorimesse.

¹⁵ Decaduto a seguito della variante di PR che ha introdotto lo stabile in zona R3 (ris. n. 910, 02.03.2005).

5. I posteggi pubblici (segnalati con una P nera) sono pure definiti nella loro ubicazione e numero.
6. Sul piano sono segnalate le seguenti fermate dei trasporti pubblici:
 - a) fermata bus lungo la strada cantonale
 - b) attracco/imbarcadero a lago.

ART. 80BIS Comparto B-Fascia a lago Casa Branca / confine con Vico Morcote

1. Il piano del traffico comprende la strada di collegamento locale ed i rispettivi marciapiedi in parte esistenti ed in parte di progetto.
2. E' istituita una linea d'arretramento.
Deroghe all'arretramento sono concesse solo da parte della competente Autorità cantonale.

D. ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO

(Vedi piano 1:2'000 / N. 4)

ART. 81 Definizione

Il piano delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AP/EP) comprende:

- **attrezzature di interesse pubblico (Comune)**
vincolo a favore del Comune (AP - verde pieno)
- **edifici di interesse pubblico (Comune)**
vincolo a favore del Comune (EP - grigio pieno)
- **attrezzature di interesse pubblico (altri Enti)**
vincolo a carico di altri Enti (AP - contorno verde)
- **edificio di interesse pubblico (altri Enti)**
vincolo a carico di altri Enti (EP - contorno grigio)

ART. 82 Attrezzature di interesse pubblico AP-Comune

Le attrezzature d'interesse pubblico (AP-Comune) indicate sul piano sono:

- AP1 ¹⁶ giardini pubblici a lago
- AP2 zona di svago a lago comprendente: parco-giochi, lido con esercizio pubblico, campo sportivo, giardini pubblici, Swissminiatur, campi da tennis con esercizio pubblico
- AP3 Cimitero
- [AP4 ¹⁷ porticciolo al mappale 129]*
- AP 4 Attrezzature sportive e ricreative
- AP 5 Area di svago
- AP6 Ecocentro mapp. 215 parziale, comprendente, oltre alle infrastrutture necessarie per l'Ecocentro, tre posteggi a disposizione dei fruitori dell'Ecocentro.

¹⁶ Vedere anche art. 85TER

¹⁷ Vedere anche art. 85BIS

Valgono le seguenti disposizioni:

AP4 La zona deve essere destinata ad attrezzature sportive (campi di calcio, da tennis,...) e ricreative (parco giochi per bambini).

Sono ammesse unicamente strutture d'arredo (panchine, ecc.) e piccole costruzioni accessorie o ludiche. È esclusa la costruzione di edifici anche se di servizio alle attività sportive e ricreative

È ammessa la formazione di percorsi pedonali.

Gli edifici esistenti ai mapp. 274 e 702 possono essere mantenuti; sono esclusi interventi che superano la manutenzione. In caso di demolizione questi edifici non possono essere ricostruiti.

La realizzazione delle opere previste per questa zona deve tenere particolare riguardo del percorso ciclabile nazionale illustrato nel Piano del traffico, il quale deve svilupparsi nel modo più lineare possibile, con una larghezza di almeno 3 m e una pavimentazione in duro.

Alla zona AP4 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

AP5 La zona deve essere destinata ad attrezzature sportive, ricreative e di svago e segnatamente alla balneazione ed alla passeggiata a lago. In particolare:

La delimitazione dell'area del lido deve avvenire in modo da garantire la trasparenza e la visibilità verso il lago dal pedonale che da via Alla Bola arriva al porto.

Sono ammesse unicamente strutture d'arredo (panchine, ecc.) e piccole costruzioni accessorie o ludiche. È esclusa la costruzione di edifici anche se di servizio alle attività di svago.

È ammessa la formazione di percorsi pedonali.

Alla zona AP5 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

AP6 Per il vincolo AP6 Ecocentro valgono i seguenti parametri edificatori:

- altezza massima 3.0 m
- distanza da confine 0.8 m verso il mapp. 607 ad ovest, a confine verso gli altri fondi
- distanza dalla strada 2.5 m
- opere di cinta altezza massima 2.0 m; verso il mapp. 607 ad ovest la recinzione dovrà essere costituita da un riparo fonico posato a 80 cm dal confine

ART. 83 Edifici di interesse pubblico EP-Comune

Gli edifici o costruzioni d'interesse pubblico (CP o EP-Comune) sono:

CP 1	Edifici di servizio alle attività sportive, ricreative e di svago
EP2	magazzino per attrezzi Società a gestione comunale
EP3	salone comunale in località Gerascia
EP4	Municipio, scuole elementari e materna, palestra, magazzini, rifugio collettivo
CP5	Edifici di servizio alle attività sportive, ricreative e di svago
EP7	serbatoio di progetto
EP8	serbatoio esistente in località Ai Ronchi
EP11	pozzo di captazione in località Alla Cappella
EP12	depositi comunali in località Vallone

Le zone CP1 e CP5 sono segnalate sul piano con tratteggio verde.

Valgono i seguenti parametri edificatori:

CP1 È ammessa la costruzione di un nuovo edificio. In particolare valgono le seguenti disposizioni:

- L'edificio deve costituire in modo chiaro l'elemento di testata dell'intero comparto Piazza Comunale; esso deve essere ubicato il più possibile al margine nord-est del comparto.
- Altezza massima pari a 9.00 m
- La SUL massima ammessa è pari a 1'400 m².
- L'edificio deve essere destinato ad attività di servizio e di supporto alle infrastrutture sportive, ricreative e di svago o a esercizio pubblico o commerciale compatibile con la destinazione della zona. Si precisa che la superficie delle attività commerciali non deve essere superiore a 500 m²
- Sono ammesse attrezzature sportive, ricreative e di svago e le relative strutture d'arredo.
- Le caratteristiche dimensionali, estetiche ed architettoniche dell'edificazione devono essere tali da garantire l'inserimento ordinato ed armonioso nel contesto. L'espressione architettonica deve essere qualitativamente elevata sia per quanto riguarda l'impianto tipologico sia per il disegno delle facciate. L'edificio in zona CP1 va concepito contestualmente al posteggio P8.
- L'edificio dovrà prevedere l'integrazione dell'accesso veicolare al posteggio P8.

- La realizzazione delle opere previste per questa zona deve tenere particolare riguardo del percorso ciclabile nazionale illustrato nel Piano del traffico, il quale deve svilupparsi nel modo più lineare possibile, con una larghezza di almeno 3 m e una pavimentazione in duro.

Alla zona CP1 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

CP5 Valgono le seguenti disposizioni:

- Per quanto riguarda l'edificio esistente, sono ammessi il mantenimento, la riattazione e l'ampliamento orizzontale nella misura massima del 30% dell'attuale ingombro a terra. È altresì ammessa la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.
- Altezza massima pari a 4.00 m
- La zona CP5 è suddivisa in due aree. La SUL massima ammessa all'interno di ognuna delle aree è pari a 300 m².
- Gli edifici nuovi (o ricostruiti) e esistenti devono essere destinati ad attività di servizio e di supporto alle infrastrutture sportive, ricreative e di svago e segnatamente a spogliatoi polivalenti (lido; calcio) ed a ritrovo delle società sportive; possono altresì essere destinati e in misura accessoria ad esercizio pubblico o commerciale compatibile con la destinazione della zona.
- Sono ammesse attrezzature sportive, ricreative e di svago e le relative strutture d'arredo.
- Le caratteristiche dimensionali, estetiche ed architettoniche dell'edificazione devono essere tali da garantire l'inserimento ordinato ed armonioso nel contesto ed in particolare la coerenza fra i diversi edifici previsti nella zona. L'espressione architettonica deve essere qualitativamente elevata sia per quanto riguarda l'impianto tipologico sia per il disegno delle facciate.

Alla zona CP5 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

ART. 84 Attrezzature di interesse pubblico AP-altri Enti

Le attrezzature d'interesse pubblico (AP-altri Enti) indicate sul piano sono:

*AP4*¹⁸ *debarcadero (Società di Navigazione Lago di Lugano)*

ART. 85 Edifici di interesse pubblico EP-altri Enti

Gli edifici d'interesse pubblico (EP - altri Enti) indicati sul piano sono:

EP1 Chiesa Parrocchiale dei SS. Quirico e Giolitta (Parrocchia)

EP5 Cappella in località Dojro (Parrocchia)

~~EP6 Stazione funivia Melide-Carona in località Dojro~~¹⁹

EP9 Chiesa evangelica in località Al Vallone (Comunità evangelica)

EP10 Cappella località Alla Cappella (Parrocchia)

ART. 85BIS Comparto A-Peschiera

Le attrezzature di interesse pubblico indicate sul piano sono:

- Attrezzatura di interesse pubblico AP-Comune
AP 4 porticciolo al mappale 129 (vincolo a favore del Comune)

- Attrezzatura di interesse pubblico AP-altri Enti
AP 4 debarcadero al mappale 88 (vincolo a favore della Società Navigazione del Lago di Lugano)

¹⁸ Vedere anche art. 85BIS.

¹⁹ Decaduto a seguito della variante di PR che ha introdotto lo stabile in zona R3 (ris. n. 910, 02.03.2005).

ART. 85TER Comparto B-Fascia a lago Casa Branca / confine con Vico Morcote

Le attrezzature di interesse pubblico indicate sul piano sono:

- Attrezzature di interesse pubblico AP-Comune
AP 1 giardini pubblici a lago ai mappali 394, 723, 674, 526, 596, 731, 538/769, 43, 50, 34/35 (vincolo a favore del Comune)

E. SERVIZI TECNOLOGICI

(Vedi piani 1:2'000 / N. 5 e N. 6)

ART. 86 Definizione

I piani dei servizi tecnologici (di carattere indicativo) specificano gli interventi inerenti alla realizzazione dell'acquedotto ed all'eliminazione delle acque luride (canalizzazioni e depurazione) in relazione agli obiettivi di PR.

ART. 87 Deroghe

1. Il Municipio può concedere ed anche imporre deroghe alle presenti disposizioni.
2. La concessione della deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
 - esistenza di una situazione eccezionale
 - rispetto delle finalità e dello spirito del piano regolatore
 - rispetto dell'interesse pubblico e di altri interessi privati preponderanti (vicino)
3. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente nell'ambito del rilascio della licenza edilizia.