



Comune di Vezia

PIANO REGOLATORE

Norme di attuazione (NAPR)

*Adottato dal Consiglio comunale il 15 giugno 1987
Pubblicato dal 28 luglio al 28 agosto 1987
Approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 9986 del 5 dicembre 1989
(e successivi aggiornamenti puntuali)*

Stato: dicembre 2023

Elenco degli aggiornamenti successivi alla prima approvazione

- 10.04.1991
- 22.12.1993
- 23.12.1996
- 22.12.1999
- 13.11.2001
- 16.02.2005
- 23.04.2008 (“Piano particolareggiato Nucleo-Pradasc”, RG n. 2092)
- 13.09.2017 (“Modifica area forestale mappale n. 550 RFD Vezia e 260 RFD Cadempino”, approvazione Dipartimento del Territorio del 23.09.2016 e conferma su ricorso al CdS, RG n. 4035)
- 10.04.2018 (“Impianti solari”, RG n. 1596)
- 03.04.2019 (“Tutela Masseria Gerbone”)
- 28.05.2019 (“Impianti per la telefonia mobile”, RG n. 2636 e successiva sentenza del Tribunale cantonale amministrativo n. 90.2019.17 del 08.10.2021)
- 18.01.2023 (“Spazio riservato alle acque”, RG n. 245)
- 25.10.2023 (“Villa Negroni e nuova strada ciclopedonale parallela alla linea ferroviaria”, RG n. 5187)

RG = Risoluzione governativa del Consiglio di Stato

INDICE

NORME INTRODUTTIVE

Art. 1	Base legale, legislazione applicabile	5
Art. 2	Scopi, effetto	5
Art. 3	Componenti	5
Art. 4	Comprensorio	5
Art. 5	Oggetto	6

NORME EDIFICATORIE GENERALI

Art. 6	Condizioni per l'edificabilità di un fondo	7
Art. 7	Requisiti di zona	7
Art. 8	Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone	7
Art. 9	Aspetto estetico ed inserimento	7
Art. 10	Modifiche dell'aspetto fisico del terreno	7
Art. 11	Definizioni	7
Art. 12	Realizzazione degli indici	8
Art. 13	Distanza da confine e tra edifici	8
Art. 14	Supplemento per maggior lunghezza	8
Art. 15	Distanza tra edifici (casi speciali)	8
Art. 16	Convenzioni tra privati	8
Art. 17	Contiguità e edificazione a confine	9
Art. 18	Distanza verso l'area pubblica	9
Art. 19	Distanza dal bosco	9
Art. 20	Allineamenti	9
Art. 21	... [annullato]	
Art. 22	Altezza del colmo	10
Art. 23	Supplemento all'altezza per formazione di rampe o piazzali d'accesso	10
Art. 24	Costruzioni a gradoni o in pendio articolate sulla verticale	10
Art. 25	Costruzioni accessorie	10
Art. 26	Indici e loro utilizzazione	26
Art. 27	Formazione di aree di svago per bambini	26
Art. 28	Area verde	26
Art. 29	Sistemazione del terreno e muri di sostegno	26
Art. 30	Opere di cinta	12
Art. 31	Molestia	12
Art. 32	... [annullato]	
Art. 33	Gradi di sensibilità ai rumori	12
Art. 34	Corpi tecnici	13
Art. 34A	Impianti solari	13
Art. 34B	Impianti per la telefonia mobile	14
Art. 35	Misure a favore degli invalidi	14

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 36	Area forestale	15
Art. 37	Territorio senza destinazione specifica	15
Art. 38	Zona agricola	15

Art. 39	Protezione del verde	15
Art. 40	Manutenzione dei terreni	15
Art. 41	Depositi	16
Art. 42	Zona di protezione delle acque di superficie	16
Art. 43	Zone di protezione delle acque sotterranee	17
Art. 44	Monumenti naturali	17
Art. 45	Piano regolatore cantonale di protezione della Bolla di San Martino	17
Art. 46	Zone di protezione della natura ZPN 3 e 4	17
Art. 47	Edifici situati fuori zona edificabile (inventario)	18
Art. 48	Monumenti culturali e zone di protezione	20
Art. 49	Tutela dei ritrovamenti archeologici	21
B. PIANO DELLE ZONE		
Art. 50	Finalità	22
Art. 51	Elenco delle zone edificabili	22
	Tabella riassuntiva delle disposizioni di base per le singole zone	22
Art. 52	Zona del nucleo tradizionale NT	23
Art. 53	Zona residenziale semi-estensiva a 2 piani R2-0.4	24
Art. 54	Comparto R2s soggetto a piano di quartiere obbligatorio	24
Art. 55	Zona residenziale semi-intensiva a 3 piani R3-0.5	25
Art. 56	Zona mista RAr3	26
Art. 56 ter	Zona speciale Villa Negroni	26
Art. 57	Zona artigianale Ar	27
Art. 57 bis	Piano particolareggiato PP Nucleo-Pradasc	28
Art. 57 ter	Zona degli spazi liberi	28
C. PIANO DEL TRAFFICO		
Art. 57 quater	Strade ciclopedonali	29
Art. 58	Accessi e viabilità	29
Art. 59	Autorimesse e parcheggi	29
Art. 60	Accessi e strade private: norme speciali, manutenzione, assunzione	30
D. PIANO DEGLI EDIFICI E DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE		
Art. 61	Edifici e attrezzature pubbliche (AP-EP)	31
E. PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI		
..Art. 62	Definizione	32
..Art. 63	Acquedotto	32
..Art. 64	Canalizzazioni	32
..Art. 65	Raccolta dei rifiuti ed eliminazione	32

NORME INTRODUTTIVE

Art. 1

Base legale

1. Il Piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), dalla legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT), entrata in vigore il 13 novembre 1990 e dalla Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) del 7 ottobre 1983.

Legislazione applicabile

2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme, sono applicabili la LPT, la LALPT, il RLALPT, la Legge edilizia cantonale (LE) ed il relativo regolamento di applicazione (RALE), unitamente alla LPA, e alle altre leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali, sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

Art. 2

Scopi, effetto

1. Gli scopi principali del PR sono:
 - a) La protezione dell'ambiente e di tutte le sue componenti.
 - b) L'organizzazione razionale del territorio comunale.
 - c) La tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze d'interesse pubblico nel campo delle costruzioni.
 - d) La tutela e l'avvaloramento del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.
2. Il PR crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.

Art. 3

Componenti

Il PR si compone:

- a) Di rappresentazioni grafiche in scala 1:2'000, ossia:
 - Piano del paesaggio
 - Piano delle zone
 - Piano delle attrezzature e degli edifici pubblici
 - Piano del traffico
 - Piano indicativo dei servizi tecnologici
- b) Delle norme di attuazione
- c) Della relazione tecnica economica
- d) Piano particolareggiato PP Nucleo Pradasc

Art. 4

Comprensorio

Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio giurisdizionale del Comune di Vezia.

Art. 5

Oggetto

Oggetto d'applicazione del PR e delle relative norme sono in genere tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare tutte le nuove costruzioni o impianti, le ricostruzioni, le riattazioni e ampliamenti degli immobili esistenti, nonché tutti gli interventi inerenti all'utilizzazione e alla protezione del paesaggio.

NORME EDIFICATORIE GENERALI

Art. 6

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 (piano delle zone).
- b) Se è urbanizzato (art. 67 e 77 LALPT).
- c) Se sono rispettate le condizioni elencate nell'art. 31 dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF).

Art. 7

Requisiti di zona

I requisiti particolari di edificabilità sono inoltre stabiliti dalle norme e dalle disposizioni edificatorie di zona secondo l'art. 52 e seguenti.

Art. 8

Siti e paesaggi
pittoreschi
protetti dal Cantone

1. I siti e i paesaggi pittoreschi protetti dal cantone sono definiti nel relativo piano in scala 1:5'000, stabilito dal Consiglio di Stato.
2. Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti e da non deturpare i paesaggi pittoreschi.

Art. 9

Aspetto estetico
ed inserimento

Tutti gli impianti, le costruzioni, le ricostruzioni, riattazioni ed ampliamenti devono inserirsi adeguatamente nel contesto ambientale e paesaggistico locale e regionale.

Art. 10

Modifiche
dell'aspetto
fisico del terreno

Per qualsiasi modifica dello stato fisico del terreno, deve essere chiesta la licenza municipale.

Art. 11

Definizioni

1. Definizioni contenute nella Legge edilizia
Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (I.s.), dell'indice di occupazione (I.o.), della superficie edificata (SE), della superficie edificabile (SEF), delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezz 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 e del RALE.

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 m 4.00 dalla facciata considerata. La lunghezza massima di una facciata è stabilita in m 30.00 nelle zone residenziali. Deroghe a tale lunghezza possono essere concesse per piani di quartiere.

3. Indice di edificabilità

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

Art. 12

Realizzazione degli indici

Non esiste nessun obbligo alla realizzazione totale degli indici di sfruttamento e di occupazione massimi previsti.

L'indice di sfruttamento massimo è sottoposto alle limitazioni di altezza, al numero dei piani ed alle distanze prescritte.

Art. 13

Distanza da confine e tra edifici

La distanza minima da confine per edifici con facciate di lunghezza superiore a m 16.00 è indicata nelle norme di zona di cui agli articoli 52 e seguenti.

La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine.

Art. 14

Supplemento per maggior lunghezza

La distanza dal confine è aumentata di m 0.50 ogni metro o frazione di metro di maggior lunghezza della facciata oltre i m 16.00, e questo fino a che la distanza raggiunga la misura uguale a 2/3 dell'altezza massima prevista dalla zona.

Lungo le strade restano valide le linee di arretramento o le distanze previste dall'asse o dal ciglio stradale senza supplementi.

Art. 15

Distanza tra edifici (casi speciali)

Tra costruzioni sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale.

Per nuove costruzioni verso edifici esistenti prima della pubblicazione del PR, situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prevista dalle norme, vale quale distanza dal confine, agli effetti delle disposizioni di zona, quella risultante dalla situazione dei confini al momento dell'entrata in vigore del piano regolatore.

In ogni caso la distanza tra edifici deve essere di almeno m. 6.00.

Art. 16

Convenzioni tra privati

Il Municipio può rilasciare licenze edilizie in deroga alle distanze da confine con il consenso del proprietario contiguo e alla condizione che restino garantite le distanze minime tra edifici. L'accordo viene iscritto nel registro degli indici.

Art. 17

Contiguità e
edificazione a confine

L'edificazione in contiguità ad edifici esistenti è ammessa alla condizione che le norme di zona non la vietino.

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. 18

Distanza verso
l'area pubblica

a) La distanza minima da osservare verso un'area designata come area per edifici ed attrezzature pubbliche dal PR dev'essere uguale a quella verso i fondi privati prevista dalle disposizioni di zona.

b) Le distanze verso piazze e strade sono fissate dalle linee di arretramento (vedi piano degli arretramenti).

Qualora queste manchino, sono da rispettare le seguenti distanze minime:

- 10.00 m. dall'asse delle strade principali secondo la legislazione federale sulla circolazione stradale e 7.00, rispettivamente 6.00 m, dall'asse delle strade pubbliche o aperte al pubblico transito, di almeno m 3.00 dal ciglio dei sentieri o percorsi pedonali (vedi piano del traffico).
- La distanza non potrà in ogni modo essere inferiore a 4.00 m. dal ciglio delle strade rispettivamente dal filo esterno del marciapiede.

c) Possono essere concesse deroghe solo in casi eccezionali.

La deroga alle distanze dalle strade cantonali è concessa nell'ambito dell'avviso cantonale, quella dalle altre strade pubbliche o aperte al pubblico transito dal Municipio.

Art 19

Distanza dal bosco

1. Tutte le nuove costruzioni devono distare almeno m. 10.00 dal limite del bosco.
2. Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente impossibile edificare il fondo
In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno m. 6.00.

Art. 20

Allineamenti

Le facciate delle costruzioni lungo le strade dovranno essere, di regola, parallele all'asse stradale.

Art. 21

Sopraelevazione
di edifici esistenti

... [articolo annullato perché in contrasto con la giurisprudenza del TRAM]

Art. 22

Altezza del colmo

L'altezza del colmo è la distanza tra il terreno sistemato a valle fino al punto più alto del tetto.

Art. 23

Supplemento all'altezza
per formazione di rampe
o piazzali d'accesso

Per la creazione di rampe e di piazzali d'accesso ad autorimesse o depositi sotterranei è concesso un supplemento di altezza di m. 1. 50 a condizione che essi si sviluppino su un fronte pari al massimo alla metà della lunghezza delle relative facciate, ritenuto un massimo di m. 6. 00.
Resta riservato l'esame estetico e paesaggistico.

Art. 24

Costruzioni a gradoni
o in pendio articolate
sulla verticale

Costruzioni di questo tipo sono ammesse unicamente nelle zone R2 e R3.
L'altezza è misurata per ogni singolo edificio a condizione che si verifichi tra i corpi situati a quote diverse una rientranza di almeno m. 12. 00.
Sono ammessi al massimo due edifici.

Art. 25

Costruzioni accessorie

Per costruzioni accessorie si intendono tutte quelle che sono al servizio di un fabbricato principale e che:

- Non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale;
- Non siano più alte di m. 3.00 alla gronda, rispettivamente m. 3. 50 al colmo, e non superino la lunghezza di m. 6.00 per ogni facciata; per posteggi coperti e non chiusi lateralmente può essere ammessa una lunghezza di m. 8.00.

Esse possono sorgere a confine se la facciata non presenta aperture o ad una distanza di almeno m. 1.50 se con aperture.

Possono inoltre essere costruite alle seguenti distanze da edifici principali:

- Da edifici principali situati su fondi confinanti, in contiguità o a m. 3.00 da edifici esistenti senza aperture, rispettivamente a m. 4.00 con aperture.
- Da edifici principali situati sullo stesso fondo in contiguità o ad almeno m. 1.50 se con aperture.

Art. 26

Indici e loro
utilizzo

Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati una volta sola. In caso di frazionamento di un fondo, gli indici sono riportati a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua. L'onere viene iscritto nel registro degli indici. Una copia dei piani di frazionamento deve essere trasmessa al Municipio prima dell'iscrizione a Registro Fondiario.

Art. 27

Formazione di aree
di svago per bambini

1. Per le abitazioni con 5 o più appartamenti, deve essere prevista un'area unica, pari almeno al 15% della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione, discosta dal traffico, da destinare al gioco dei bambini e allo svago.
2. Ove sia possibile, devono essere create aree di svago che servono contemporaneamente a più stabili di abitazione.
3. Se la creazione di aree di svago private è oggettivamente impossibile, il proprietario è tenuto a corrispondere al Comune un adeguato tributo da destinare alla formazione di aree di svago pubbliche, pari al 30% della spesa che dovrebbe affrontare per la creazione dell'area, incluso il valore del terreno (art. 30 cpv. 2 RALE).
L'ammontare del tributo è stabilito al momento della concessione della licenza di costruzione.

Art. 28

Area verde

Per tutte le nuove costruzioni è obbligatoria la formazione di un'area verde, possibilmente con la piantagione di alberi ed arbusti. Le superfici minime sono specificate nelle prescrizioni di zona.

Allo scopo di favorire un maggior equilibrio ecologico anche nelle zone edificate, nel limite del possibile sono da prevedere piantagioni di alberi e arbusti autoctoni. Il Municipio tiene a disposizione degli interessati una lista indicativa delle specie consigliate.

Art. 29

Sistemazione del
terreno e muri
di sostegno

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

Nella sistemazione del terreno i muri di sostegno e i terrapieni non possono avere un'altezza superiore a m. 1.50, qualunque sia l'altezza dell'edificio. Sono ammessi muri di sostegno scalari ad una distanza pari a 3 volte l'altezza del muro sottostante.

Per terreni con pendenza $\geq 30\%$, l'altezza max. è di m. 2. 00.

Il Municipio ha la facoltà di imporre le misure necessarie affine di un corretto inserimento nel paesaggio, in particolare per ciò che concerne il terreno naturale, il colmataggio di avvallamenti, depressioni, piantagioni, per mascheramenti, ecc.

Art. 30

Opere di cinta

Le opere di cinta potranno avere l'altezza massima, siepe compresa, di m. 2.00.

I muri di cinta potranno avere un'altezza massima di m. 1.00.

Deroghe all'altezza dei muri sono concesse dal Municipio quando ciò si renda indispensabile, per la lotta all'inquinamento fonico ed atmosferico in applicazione della Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) e delle relative ordinanze.

Le opere di cinta verso strade aperte al pubblico transito non devono superare m. 1.50 di altezza, a condizione che le opere piene (muro) non sorpassino m. 0.60.

In prossimità di accessi veicolari, le opere di cinta devono permettere una corretta visibilità verso e dalla strada.

Il Municipio deciderà caso per caso, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente.

Se due fondi confinanti sono situati a livelli differenti, l'altezza delle opere di cinta e delle siepi viene misurata alla quota del terreno più elevato.

Art. 31

Molestia

Si distinguono aziende non moleste, mediamente moleste, moleste.

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

Per aziende mediamente moleste si intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito delle aziende ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali immissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.

Aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

Le aziende dovranno in ogni caso rispettare i limiti di emissione e tutte le altre disposizioni della Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) e relative ordinanze.

Art. 32

Piani di quartiere

Facoltativi

... [articolo annullato perché in contrasto con la Legge sullo sviluppo territoriale]

Art. 33

Gradi di sensibilità ai rumori

1. Conformemente ai disposti dell'art. 43 dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico del 15 dicembre 1986, al territorio del Comune di Vezia sono stati attribuiti i seguenti gradi di sensibilità ai rumori:

- Grado di sensibilità II

Zona del nucleo tradizionale NT

Zona residenziale semi - estensiva R2

Comparto soggetto a PQ obbligatorio R2s

Zona residenziale semi - intensiva R3

Zona per edifici ed attrezzature pubbliche EP-AP

- Grado di sensibilità III

Zona mista RAr3

Zona artigianale Ar

Zona agricola

2. Nuove costruzioni, modifiche o ampliamenti sostanziali di impianti che causano emissioni foniche, sono autorizzati nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di limitazione delle emissioni nocive per l'ambiente.
3. Nuovi impianti, come edifici, infrastrutture per il traffico, impianti tecnici degli edifici ed altre installazioni non mobili il cui esercizio provoca rumore esterno, sono autorizzati se compatibili con la destinazione d'uso di zona e se le immissioni provocate rispettano i valori-limite di pianificazione stabiliti per la zona.
4. Gli impianti fissi esistenti che non sono conformi alle disposizioni vigenti devono essere risanati.
5. Nelle zone esposte a rumori eccessivi (immissioni foniche superiori ai valori limiti stabiliti dall'OIF) la costruzione o la modifica sostanziale di un edificio può essere autorizzata solo se sono rispettati i valori di esposizione stabiliti per la zona di utilizzazione interessata (art. 31 OIF).

Art. 34

Corpi tecnici

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

Art.34A

Impianti solari

[articolo introdotto a seguito di variante, decisione CdS n. 1596, 10.04.2018]

1. Le presenti disposizioni riguardano la posa di impianti solari soggetti a licenza edilizia perché esclusi dalle facilitazioni concesse dagli art. 3, 3a e 4 RLE.
2. In generale gli impianti solari e le componenti tecnologiche di accompagnamento devono inserirsi in modo ordinato e armonioso rispetto all'edificio che li ospita e rispetto al contesto (edificato e non) in cui sono posati, ed in particolare devono essere rispettati i seguenti criteri estetico-architettonici:
 - gli impianti solari devono presentare un aspetto omogeneo, regolare e compatto e quando sono posati sull'edificio devono rispettare le linee principali dello stesso (orientamento gronda e colmo, comignoli, lucernari, aperture sulle facciate, sporgenze, ecc.);
 - le strutture di sostegno non devono essere visibili all'esterno.
3. All'interno della zona del nucleo tradizionale NT e sui beni culturali la posa degli impianti solari è ammessa esclusivamente sui tetti degli edifici

principali e accessori, ed è in particolare vietata sulle restanti parti degli edifici, su qualsiasi altra costruzione (muri di cinta, pergole, ecc.) nonché negli spazi liberi. Oltre ai disposti del cpv. 2, valgono le seguenti disposizioni supplementari:

- gli impianti solari devono essere complanari alla superficie di copertura su cui sono posati;
 - il colore degli impianti solari e delle relative strutture di sostegno, per quanto visibili, deve essere uniforme;
 - nel caso di impianti solari visibili da uno spazio pubblico interno al nucleo (piazza, strada) il Municipio può imporre particolari condizioni estetico-architettoniche e dimensionali;
 - la domanda deve comprendere:
 - un piano in scala adeguata ed una relazione tecnica che indichino la posizione dei pannelli e di tutti gli elementi tecnici correlati all'intervento (pianta, sezione e prospetto del tetto, particolari costruttivi, colore e tipo di pannello e di fissaggi, ecc.);
 - fotografie dell'edificio e del tetto, con particolare attenzione ai punti di visibilità dello stesso;
 - fotografie dell'insieme del nucleo storico, da più punti di vista;
 - eventuali fotomontaggi che illustrino la situazione futura.
4. All'interno di tutte le altre zone edificabili, la posa degli impianti solari è ammessa sia sugli edifici principali e accessori sia quali elementi isolati. Oltre ai disposti del cpv. 2, valgono le seguenti disposizioni supplementari:
- gli impianti solari sui tetti sono ammessi unicamente se sufficientemente adattati ai sensi dell'art. 32a OPT;
 - è vietata la posa di impianti solari nelle aree con esclusione dell'edificazione;
 - la sporgenza degli impianti solari complanari e interamente appoggiati alla parte dell'edificio su cui sono posati non è considerata ai fini delle distanze da confine e tra edifici;
 - gli impianti solari progettati quali elementi isolati sono ammessi solo se previsti al servizio di una specifica costruzione. Essi sono considerati quali costruzioni principali e come tali devono rispettare, oltre ai disposti del cpv. 2, le ulteriori disposizioni delle presenti norme.

Art.34B

Impianti per telefonia mobile *[articolo introdotto a seguito di variante, decisione CdS n. 2636, 28.05.2019]*

- ~~1-4.~~ ... *[cpv. annullati dal Tribunale cantonale amministrativo, inc. 90.2019.17, 08.10.2021]*
5. Le dimensioni e segnatamente l'altezza delle antenne per la telefonia mobile non devono eccedere quanto oggettivamente necessario per la loro funzione.

Art. 35

Misure a favore degli invalidi

Nella progettazione e costruzione di edifici e impianti pubblici o privati accessibili al pubblico, si devono tener presenti tutti gli accorgimenti atti a non creare ostacoli ai motulesi.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

A. Piano del paesaggio

Art. 36

Area forestale

1. L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo. Il margine della foresta a contatto con le zone edificabili iscritto nel Piano del paesaggio e nel Piano delle zone con un tratto verde scuro continuo ha invece valore vincolante conformemente all'Art. 10 cpv 2 LFo.
2. In caso di dissodamento la superficie dissodata è attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato.
3. Se in seguito ad accertamento l'autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale Area forestale, la stessa sarà attribuita attraverso una procedura pianificatoria alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.

Art. 37

Territorio senza
destinazione specifica

Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali il PR non prevede obiettivi particolari di utilizzazione o di protezione. L'uso di questo territorio è soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della relativa legislazione cantonale d'applicazione.

Art. 38

Zona agricola

1. La zona agricola indicata nel piano del paesaggio comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati alla utilizzazione agricola.
2. Nuove costruzioni o impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
3. Le eccezioni in conformità all'art. 24 LPT e al diritto cantonale di applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi e alle esigenze della gestione agricola al suolo.
4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

Art. 39

Protezione
del verde

Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi esistenti di un certo pregio. Per il taglio di questi alberi è prevista la richiesta di un permesso municipale. Questi alberi soggetti a permesso sono iscritti in uno speciale inventario allestito dal Municipio.

Art. 40

Manutenzione
dei terreni

Tutti i terreni non edificati, inseriti nelle aree previste come edificabili dal PR, dovranno essere tenuti a verde, provvedendo, almeno una volta all'anno, alla relativa manutenzione. In caso di inadempienza, il Municipio può far ripristinare il fondo, addebitando la spesa al proprietario.

Art. 41
Depositi

1. I depositi e le discariche di materiale 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 d'ordine superiore.
2. L'esecuzione di depositi o la formazione di discariche è soggetta a licenza edilizia giusta l'art. 1 LE.

Art. 42
Zona di protezione
delle acque di superficie

[articolo modificato a seguito di variante, decisione CdS n. 245, 18.01.2023]

1. La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a della Legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAc, RS 814.20), 41a e 41b dell'Ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAc, RS 814.201). Al suo interno è consentito realizzare interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.
2. Nelle zone densamente edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione della zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.
3. Per i tratti di corsi d'acqua intubati, conosciuti o sconosciuti, è stabilita una distanza tecnica di arretramento dal bordo del canale intubato, pari alla profondità di interramento più 3.00 m. All'interno dello spazio tecnico è vietata la costruzione di nuovi edifici e manufatti. L'onere di verifica del tracciato intubato è a carico del proprietario del fondo. Lo spostamento delle tratte intubate è possibile unicamente nell'impossibilità di rimessa a cielo aperto, previa verifica della sicurezza idraulica e con il consenso dell'Autorità cantonale. I fondi attraversati o lambiti da corsi d'acqua intubati o in galleria, lungo i quali non è definito uno spazio riservato alle acque, sono gravati dall'onere di garanzia del deflusso idraulico. Gli interventi che interessano questi fondi possono essere autorizzati soltanto nella misura in cui non pregiudicano il deflusso idraulico.
4. Nei restanti casi, in assenza della delimitazione della zona di protezione delle acque di superficie, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAc del 4 maggio 2011, fatta eccezione per i corsi d'acqua per cui l'OPAc prevede l'esenzione della definizione dello spazio riservato alle acque.
5. All'interno della zona di protezione delle acque di superficie non si applicano eventuali altre norme di PR che potrebbero impedire gli interventi ammessi dal presente articolo.

Art. 43

Zone di protezione
delle acque
sotterranee

Le zone di protezione del pozzo di captazione Manno 2 segnalate sul piano, sono vincolanti.

Per queste zone sono applicabili le disposizioni del Decreto esecutivo sulla protezione delle captazioni di acqua potabile dell'11 gennaio 1972.

Art. 44

Monumenti naturali

I monumenti naturali segnalati sul piano sono:

1. Il gruppo arboreo sul mappale 269 (Parco Morosini).
2. Il gruppo arboreo sul mappale 213 (Villa Recreatio).
3. I filari di platani su entrambi i lati del vecchio tratto di strada cantonale, in località Bosino-Casserina.
4. I filari di alberi lungo le strade e i canali del piano.
6. Il parco di villa Negroni.
7. Il comparto arboreo nell'area della Chiesa di Santa Maria Annunziata e del centro scolastico.
8. I gruppi di alberi presso i fabbricati alla Cassina e alla Piana.
9. Il gruppo di alberi sul sagrato della chiesa di Santa Maria delle Grazie (cimitero).
10. Gli alberi maestosi (faggi) presso la villa Bally.

Nelle zone interessate dalla presenza dei monumenti naturali non sono ammessi interventi suscettibili di modificarne o comprometterne l'integrità fisica e ambientale.

Art. 45

Piano regolatore cantonale
di protezione della
Bolla di San Martino

In questo comprensorio indicato nel piano del paesaggio valgono i disposti del Piano regolatore cantonale di protezione della Bolla di San Martino.

Art. 46

Zone di protezione
della natura
ZPN 3 e 4

- a) Comprende la parte indicata sul piano del paesaggio con colore arancione.
- b) In queste zone sono in particolare vietati:
 - . La modifica della qualità delle acque;
 - . La manomissione vegetale e l'uccisione di animali;
 - . L'introduzione di specie estranee all'ambiente;
 - . Il deposito di materiale;
 - . L'occupazione e l'edificazione di qualsiasi genere, anche temporanea.

Art. 47

Edifici situati fuori
zona edificabile
(inventario)

Gli interventi nel territorio comunale fuori dalle zone edificabili definite dal PR, devono mirare alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale.

Gli edifici situati fuori zona edificabile sono stati attribuiti alle seguenti categorie:

- 1a) Meritevole di conservazione; è ammesso il cambiamento di destinazione;
- 1b) Diroccato ricostruibile;
- 1c) Oggetto culturale;
- 1d) Rustico agricolo;
- 2) Diroccato non ricostruibile;
- 3) Edificio già trasformato;
- 4) Edificio rilevato.

La tabella della valutazione fa stato quale documento che designa la categoria in cui ogni edificio è stato classificato (vedi inventario).

La classificazione non è valida a tempo indeterminato; essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato. In particolare, ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione.

1. Norme edilizie

I principi che stanno alla base della trasformazione di un edificio devono rispondere ai criteri di salvaguardia di quei valori culturali, formali, costruttivi e volumetrici insiti nella sua tipologia.

Valgono inoltre i seguenti criteri particolari:

- 1.1 Per la riattazione o la trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (cat. 1a-d).
 - a) Gli interventi devono riflettere le caratteristiche della edilizia rurale del luogo e la tipologia originaria dell'edificio.
 - b) Volumetria: I muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma e struttura originaria. Sono concessi interventi sulle strutture dell'edificio solo se finalizzate al ripristino della volumetria originale.
 - c) Facciate e aperture: di regola finestre e prese di luce in facciata vanno mantenute. Nuove aperture, o modifiche, sono ammesse solo se compatibili con le caratteristiche formali dell'edificio e delle sue facciate originarie. È permesso il ripristino di balconi, logge, terrazze ..., solo se riscontrabili nella tipologia originaria dell'edificio. Nuove aperture, nel caso la trasformazione concessa lo richiedesse, dovranno essere compatibili con quelle degli edifici tipici esistenti nella zona.
 - d) Tetti: il rifacimento del tetto è concesso, esso deve rispettare l'orientamento del colmo del tetto, la pendenza delle falde, la sporgenza e le quote originali.
Sono ammessi i seguenti materiali di copertura:
 - Località San Martino: coppi
 - Resto del territorio: coppi o tegole

- e) **Ampliamenti:** La trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 OPT).
Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento unicamente per quei casi in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione.
Gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sostanziali sugli edifici ammessi in base alle presenti norme.
- 1.2 Per gli edifici rustici già trasformati (categoria 3).
Sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili ne nell'aspetto esterno ne della destinazione).
Sono ammessi interventi più complessi solo se finalizzati all'effettivo recupero dell'edificio originario.
- 1.3 Per gli altri edifici rilevati (categoria 4).
Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a e art. 24 LPT.
2. Sistemazione esterna e tutela dell'esercizio dell'agricoltura:
Per la sistemazione del terreno attorno agli edifici valgono in particolare i seguenti criteri:
- a) L'obbligo della gestione dei fondi (generalmente basta uno sfalcio annuale delle superfici prative) al fine di evitare al bosco di invaderli;
 - b) A limitazione alle piante ornamentali di specie locali (vedi elenco depositato presso la Cancelleria Comunale);
 - c) Il divieto di erigere recinzioni se non in funzione di uno sfruttamento agricolo del fondo;
 - d) Le tradizionali recinzioni in pietra devono essere mantenute, così come altri manufatti tradizionali (fontane, ...);
 - e) La sistemazione del terreno circostante non deve modificare percorsi storici esistenti;
 - f) La sistemazione del terreno è finalizzata alla conservazione e al recupero del paesaggio agricolo caratteristico.
Non sono ammessi interventi di modifica della struttura e dell'andamento naturale del fondo;
 - g) La trasformazione non deve esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 cpv.3 OPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro;
 - h) I proprietari e gli utenti di edifici trasformati, situati fuori dalle zone edificabili, devono tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio dell'agricoltura sui terreni circostanti.

Impianti tecnici

Sono da definire:

- a) Il sistema di smaltimento (individuale o collettivo) delle acque residuali e la valutazione del rischio idrogeologico;
- b) Il sistema di approvvigionamento in acqua potabile (l'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda l'approvvigionamento).

3. Requisiti per la domanda di costruzione

Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della Legge Edilizia. La documentazione per la domanda di costruzione comprende:

- Il rilievo fotografico dell'edificio documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione;
- I piani (piante, sezioni e facciate) in scala 1 :50 necessari alla completa comprensione del progetto in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) all'edificio esistente.

Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria e i materiali che si intendono utilizzare.

Qualora ci fossero elementi di pregio (affreschi, graffiti, portali, ...) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda, al fine di salvaguardarne il mantenimento.

Art. 48

Monumenti culturali
e zone di protezione

[articolo modificato a seguito di variante, decisione CdS 03.04.2019]

I monumenti culturali segnalati sul piano sono:

1. Villa Negroni (mappale Nr. 265)
2. Parco Morosini con la cappella barocca e la tomba della famiglia omonima (mappale Nr. 269)
3. Il complesso dell'oratorio della Madonna di San Martino
4. Chiesa parrocchiale della Vergine Annunziata.
5. Masseria Gerbone, formata dall'edificio principale, dall'edificio secondario (fienile) e dall'aia selciata (mapp. Nr. 554)

Allo scopo di salvaguardare la visibilità e la prospettiva dei monumenti così come valorizzarne l'immagine storico ambientale, sono state istituite delle zone di protezione (PM).

Per qualsiasi intervento suscettibile di modificare lo stato attuale, il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, ha la facoltà di imporre tutte le misure di carattere architettonico ed estetico affine di garantire l'integrità del monumento e procurargli un contorno decoroso.

Restano riservati i disposti legislativi cantonali in materia di monumenti storici ed artistici.

Art. 49

Tutela dei ritrovamenti
archeologici

I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici del 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 o all'Ufficio cantonale dei beni culturali del Dipartimento del territorio.

Come zona archeologica viene segnalata in particolare l'area attorno alla chiesa di San Martino.

Ogni intervento in questa zona dovrà essere preventivamente segnalato all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

B. Piano delle zone

Art. 50

Finalità

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

Art. 51

Elenco delle zone edificabili

[articolo modificato a seguito di variante, decisione CdS n. 5187, 25.10.2023]

Il territorio edificabile del comune di Vezia è suddiviso nelle seguenti zone:

- Zona del nucleo tradizionale NT
- Zona residenziale semi-estensiva a 2 piani R2
- Comparto soggetto a PQ obbligatorio R2s
- Zona residenziale semi-intensiva a 3 piani R3
- Zona mista RAr3
- Zona speciale Villa Negroni ZSVN
- Zona artigianale Ar

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE DISPOSIZIONI DI BASE PER LE SINGOLE ZONE

Oggetto	ZONE EDIFICABILI						
	NT	R2	R2s	R3	RAr3	ZSVN	Ar
	Art. 52	Art. 53	Art. 54	Art. 55	Art. 56	Art. 56 ter	Art. 57
Indice di sfruttamento max (Is.)	–	0.4	0.5	0.5	0.5		1.0
Indice di occupazione max (Io.)	–	30%	30%	30%	35%		40%
Altezza max alla gronda (Hg)	–	7.50 m	10.50 m	10.50 m	11.50 m		12.00 m
Altezza max al colmo (Hc)	–	9.50 m		12.50 m	12.50 m		14.00 m
Quota altimetrica max	–	–	355.00 m s.l.m.	–	–		309.00 m s.l.m.
Indice di edificabilità max (Ie)	–	–	–	–	3.00 m ³ /m ²		5.00 m ³ /m ²
Distanza minima da confine	–	3.00 m	3.00 m	4.50 m	4.50 m		5.00 m
Distanza minima dalle strade	–	4.00 m	4.00 m	4.00 m	4.00 m		4.00 m
Distanza minima tra edifici	–	6.00 m	6.00 m	6.00 m	6.00 m		6.00 m
Area verde minima	–	40%	40%	30%	25%		20%
Piano di quartiere obbligatorio	–	no	sì	no	no	no	no
Supplemento all'I.s. per la formazione di attività non abitative	–	–	–	–	+0.1	–	–

Art. 52

Zona del nucleo
tradizionale

NT

[articolo modificato a seguito di variante, decisione CdS n. 1596, 10.04.2018]

1. La zona del nucleo tradizionale comprende tutta la zona segnata sul piano con colore marrone, e definisce quell'area comunale che per le sue caratteristiche ambientali è riconoscibile come nucleo abitativo tradizionale originario.
2. Sono ammessi contenuti abitativi, ristoranti, attività commerciali o artigianali non moleste.
3. Nei limiti di questa zona devono essere salvaguardati i valori architettonici e ambientali tradizionali. Sono possibili i seguenti interventi:
 - Riattazioni: ossia miglioramenti delle strutture esistenti;
 - Trasformazioni: ossia modificazione delle strutture edilizie, in particolare delle loro utilizzazioni;
 - Ampliamenti: piccole aggiunte da limitare a reali bisogni tecnici o funzionali, tali da non snaturare l'edificio e il suo ambiente;
 - Ricostruzioni: rifacimento entro gli ingombri esistenti, di una struttura edilizia priva di ogni valore storico-artistico o ambientale, generalmente non abitabile. Sulle singole possibilità di demolizione e ricostruzione, il Municipio deciderà caso per caso.
 - Combinazione tra gli interventi sopra descritti: in quanto non snaturino le strutture edilizie ed ambientali esistenti.
4. Per ogni intervento è richiesto il rispetto delle seguenti norme:

Per gli edifici:

- Coperture a falde con colmo, pendenze e materiali tradizionali; in particolare dovranno essere usate tegole rosse o brune, o coppi;
- Aperture verticali chiuse con gelosie;
- Balconi, logge e porticati con dimensioni, carattere e materiali tradizionali;
- Facciate in muratura tradizionale o con intonaco civile e tinteggiate con colori appropriati;
- L'altezza degli edifici deve adeguarsi a quella dei fabbricati vicini;
- Le distanze da rispettare sono:
 - *da un fondo aperto*: in confine o a m. 1. 50 per parti cieche e m. 2.00 per parti con aperture;
 - *verso un edificio senza apertura*: in contiguità o a m. 3.00;
 - *verso un edificio con aperture*: a m. 4. 00;

In casi particolari possono essere imposte distanze maggiori per un migliore inserimento delle costruzioni.

Per gli spazi liberi: Essi devono essere salvaguardati. Eventuali sistemazioni devono essere realizzate con materiali e carattere tradizionali;

Per ogni intervento dovranno essere rispettate volumetrie, allineamenti storici, contiguità esistenti, il carattere architettonico e ambientale in senso più generale.

5. Nuove costruzioni, nelle aree libere di contorno alle parti edilizie storiche, sono permesse solo se esse costituiscono un prolungamento organico dell'edificazione esistente sullo stesso sedime.

Art. 53

Zona residenziale
semi-estensiva a
2 piani R2-0.4

R2

1. La zona residenziale semi-estensiva a due piani comprende tutte le zone segnate sul piano con colore rosso chiaro.
2. È permessa la costruzione di abitazioni e l'insediamento di piccole attività commerciali, artigianali e amministrative non moleste.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti norme particolari:
 - Indice di sfruttamento massimo (I. s.) 0.4
 - Indice di occupazione massimo (I. o.) 30%
 - Altezza massima alla gronda (Hg) m 7. 50
 - Altezza massima al colmo (H.c) m 9.50
 - Distanza minima dai confini m 3.00 per lunghezza di facciata fino a m 16.00 (art. 14)
 - Distanza minima fra edifici m 6.00
 - Distanza minima dalle strade m 4. 00
 - Area verde minima 40%
4. Per salvaguardare l'immagine del nucleo è stata istituita una linea di arretramento per le costruzioni. L'area compresa entro la linea d'arretramento è computabile come edificabile ai fini del calcolo degli indici. Entro quest'area sono ammesse solo piccole costruzioni accessorie per il deposito degli attrezzi da giardino a condizione che si integrino correttamente nel contesto ambientale del nucleo.
5. Entro il comprensorio soggetto al Piano regolatore cantonale di Protezione della Bolla di San Martino sono applicabili le disposizioni contenute nelle relative norme di attuazione.
L'area tratteggiata compresa nella zona di protezione ZPN 2 è computabile come edificabile ai fini del calcolo degli indici.

Art. 54

Comparto R2s
soggetto a piano
di quartiere obbligatorio

R2s

1. Per il comparto ubicato in località Forni-Costa, segnato sul piano delle zone con colore rosso chiaro e puntini neri, vige l'obbligo di concepire l'edificazione sulla base di un piano di quartiere, ai sensi dell'art. 56 LALPT.
2. Devono essere osservate le seguenti condizioni:
 - Sono ammessi i contenuti residenziali, turistici, commerciali e amministrativi.
 - Sono escluse le aziende artigianali di qualsiasi natura;
 - L'edificazione potrà essere realizzata a tappe nel rispetto dei contenuti del piano di quartiere;
 - L'edificazione dovrà rispettare un corretto inserimento ambientale verso il fronte del nucleo;

3. Norme particolari per l'edificazione:
 - È richiesto un allineamento delle costruzioni secondo l'orientamento parallelo o perpendicolare alle curve di livello del terreno;
 - L'esistente situazione fondiaria potrà essere adeguata secondo le proposte del piano di quartiere;
 - L'altezza massima degli edifici è di m 10.50. Eventuali deroghe per maggiori altezze saranno valutate nell'esame di idoneità del progetto; in ogni caso non può essere superata l'altitudine di m 355 s. l. m.;
 - Distanza minima da confine m 3.00. Edifici di altezza superiore a m 7.50 dovranno rispettare la distanza da confine di m 4. 50;
 - Indice di sfruttamento massimo 0. 50;
 - Indice di occupazione massimo 30%;
 - Area verde minima 40%
 - La sistemazione del terreno attorno alle costruzioni deve essere eseguita in sintonia con gli esistenti profili naturali.
4. La definizione delle opere necessarie ad ogni intervento edificatorio sarà concordata con il Municipio.
5. Il Municipio è autorizzato a elaborare, con la collaborazione dei proprietari, il piano di quartiere. Le relative spese saranno addebitate agli interessati.

Art. 55

Zona residenziale
Semi-intensiva a
3 piani R3-0.5

R3

1. La zona residenziale semi-intensiva a tre piani comprende tutte le zone segnate sul piano con colore rosso.
2. È permessa la costruzione di abitazioni e l'insediamento di piccole attività commerciali, artigianali e amministrative non moleste.
3. Per l'edificazione, valgono le seguenti norme particolari:
 - Indice di sfruttamento massimo (l. s.) 0.5
 - Indice di occupazione massimo (l. o.) 30%
 - Altezza massima alla gronda (Hg) m 10.50
 - Altezza massima al colmo (He) m 12.50
 - Distanza minima dai confini m 4.50 per lunghezza di facciata fino a m 16.00 (art. 14)
 - Distanza minima tra edifici m 6.00
 - Distanza minima dalle strade m 4.00
 - Area verde minima 30%
 - È proibita qualsiasi forma d'immissione molesta o mediamente molesta.

Art. 56
Zona mista
RAr3

1. La zona mista comprende le zone segnate sul piano con colore rosso e tratteggio.
2. È permessa la costruzione di abitazioni, alberghi, ristoranti, stabili commerciali, amministrativi ed artigianali mediamente molesti.
3. I locali maggiormente esposti al rumore sono da destinare ad attività non abitative.
4. Per l'edificazione valgono le seguenti norme particolari:
 - Indice di sfruttamento massimo (l.s.) 0.5
 - Supplemento all'l.s. per la formazione di attività non abitative 0.1
 - Indice di edificabilità massimo (l. e.) 3 mc/mq
 - Indice di occupazione massimo (l.o.) 35%
 - Altezza massima alla gronda (Hg) m 11.50
 - Altezza massima al colmo (He) m 12.50
 - Distanza minima dai confini m 4.50 per lunghezza di facciata fino a m 16.00 (art. 14)
 - Distanza minima fra edifici m 6.00
 - Distanza minima dalle strade m 4.00
 - Area verde minima 25%
 - È proibita qualsiasi forma d'immissione molesta.
5. Il volume lordo dei posteggi interrati, costruiti sotto il livello del terreno sistemato, non viene computato nel calcolo dell'l.e.

Nel caso di destinazione d'uso commerciale, almeno il 40% dei posteggi (calcolati ai sensi dell'art. 59) dovranno essere interrati o previsti all'interno dell'edificio.

La quota residua di posteggi dovrà occupare il terreno all'aperto in modo razionale e tenere conto delle esigenze funzionali del comparto interessato.

Art. 56 ter
Zona speciale
Villa Negroni
ZSVN

[art. introdotto a seguito di variante, decis. CdS 5187 con modifica d'ufficio, 25.10.23]

1. La Zona speciale Villa Negroni comprende l'area indicata sul piano con il colore rosa.
2. La destinazione deve essere di tipo:
 - a) formativo, educativo, culturale;
 - b) con spazi per manifestazioni, per attività di servizio amministrativo e organizzativo e per la logistica correlata.
3. La villa ed il suo parco (area tratteggiata di color nero) sono definiti quali beni culturali protetti d'interesse cantonale. Per questa ragione devono

essere sottoposti alla disciplina del restauro. Qualsiasi tipo di intervento soggiace al regime di autorizzazione LBC.

4. Accessibilità e mobilità
 - a) L'accessibilità veicolare principale deve essere prevista da est, a partire da via Morosini.
 - b) La mobilità pedonale e ciclabile pubblica deve essere promossa tramite un percorso attrattivo tra Via Morosini e la nuova strada ciclopedonale ovest.
5. Posteggi privati
 - a) Almeno il 50% dei posteggi devono essere previsti sotterranei.
 - b) Fa stato il regolamento cantonale dei posteggi privati.
6. Costi e opere di urbanizzazione
Tutte le opere di urbanizzazione interne al comparto (strada; percorsi pedonali; area di svago; acquedotto; canalizzazioni; approvvigionamento energetico) sono a carico dei privati.

Art. 57

Zona artigianale

Ar

1. La zona artigianale comprende le zone segnate sul piano con colore viola.
2. È permessa l'edificazione di costruzioni per attività artigianali mediamente moleste e di stabili amministrativi.
Sono ammesse unicamente le abitazioni destinate al personale di sorveglianza.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti norme particolari:

- Indice di edificabilità massimo (l. e.)	5 mc/mq
- Indice di sfruttamento massimo (l. s.)	1.0
- Indice di occupazione massimo (l. o.)	40%
- Altezza massima alla gronda (Hg)	m 12.00
- Altezza massima al colmo (He)	m 14.00
- Distanza minima dai confini	m 5. 00
- Distanza minima tra edifici	m 6. 00
- Distanza minima dalle strade	m 4.00
- Area verde minima	20%

La fascia di terreno libero, indicata nel piano con una punteggiatura, dovrà essere alberata.

Questa superficie è comunque computabile interamente quale superficie edificabile.

L'altezza massima ammessa delle costruzioni nella zona "Prato dei Galli" è di 309 metri sul livello del mare.

4. Il volume lordo dei posteggi interrati, costruiti sotto il livello del terreno sistemato, non viene computato nel calcolo dell'indice di edificabilità (Ie).

Art. 57 bis

Piano particolareggiato
PP Nucleo-Pradasc

PPNP

1. Il comparto delimitato sui piani con retino tratteggiato è oggetto del piano particolareggiato PP Nucleo-Pradasc ai sensi degli art. 54 e 55 LALPT.
2. Il PP dispone di una propria regolamentazione vincolante che disciplina l'uso del suo contesto territoriale.

Art. 57 ter

Zona degli spazi liberi

[articolo introdotto a seguito di variante, decisione CdS n. 5187, 25.10.2023]

1. La Zona degli spazi liberi comprende le aree indicate sul piano con il colore verde chiaro.
2. La zona degli spazi liberi è destinata a conservare superfici libere dall'edificazione
 - a) In questa zona non è consentito alcun tipo di costruzione
 - b) Le superfici devono essere gestite a prato/orto
 - c) La superficie della zona degli spazi liberi non è computabile nel calcolo degli indici edificatori.
3. Gli edifici o parti di edifici esistenti all'interno di queste zone possono subire solo interventi di manutenzione o di demolizione; la ricostruzione non è ammessa.

C. Piano del traffico

Art. 57 quater

Strade ciclopedonali

[articolo introdotto a seguito di variante, decisione CdS n. 5187, 25.10.2023]

Si tratta di strade utilizzate dai ciclisti e dai pedoni. Il passaggio di velocipedi e veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia.

Art. 58

Accessi e visibilità

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

L'accesso diretto è possibile solo su strade collettrici o di quartiere.

Il Municipio può preavvisare delle eccezioni per accessi sulle strade cantonali.

Resta riservata l'autorizzazione delle competenti autorità cantonali.

Le autorimesse devono sorgere ad una distanza minima di m 5.50 dal ciglio delle strade rispettivamente dal marciapiede.

Cancelli, catene, barriere, ecc., di accesso a garage o posteggi, devono sorgere ad una distanza minima:

- di m 5.50 dal confine delle strade cantonali, comunali o private aperte al pubblico transito;
- di m 2.00 dal confine delle strade comunali o private aperte al pubblico transito se munite di sistema di apertura con comando a distanza.

Per una profondità di almeno m 4.00 dal medesimo confine, l'accesso all'autorimessa o al posteggio può avere una pendenza massima del 5%.

Muri di cinta, siepi, scarpate ecc., dovranno permettere un'adeguata visibilità su strade collettrici e di quartiere.

In particolare, le fasce di terreno incolto private confinanti con strade aperte al pubblico transito, dovranno essere pulite in modo da non ostacolare il transito e la visibilità.

In caso di inadempienza, l'autorità comunale procederà addebitando le relative spese ai proprietari.

La formazione di accessi privati in corrispondenza di strade o marciapiedi pubblici, soggiace all'approvazione del Municipio sulle strade comunali, del Dipartimento competente sulle strade cantonali.

Art. 59

Autorimesse
e parcheggi

[parti di articolo annullate perché in contrasto con la L. sullo sviluppo territoriale]

Per ogni costruzione o ricostruzione, ampliamenti e cambiamenti di destinazione è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse dimensionate secondo le norme VSS.

In particolare:

- a) Per abitazioni: 1 posteggio per appartamento, ritenuto un minimo di 1 posto auto ogni 100 mq. o frazione superiore a 50 mq. di superficie utile lorda (SUL);

~~b-g)~~...

- b) Per destinazioni speciali suscettibili di provocare fabbisogni particolari, le esigenze minime sono fissate caso per caso, tenendo conto delle norme VSS, delle direttive ORL e dell'esperienza di casi analoghi.

Deroghe o eccezioni possono venire concesse dal Municipio solo quando la formazione di posteggi risulta oggettivamente impossibile o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici ambientali del nucleo.

In questo caso il Municipio può imporre ai proprietari un contributo pari al 25% della spesa necessaria (sedime incluso) alla realizzazione di un corrispondente numero di posteggi sull'area pubblica.

Art. 60

Accessi e strade private

Norme speciali

1. La formazione di strade private come pure la formazione di accessi, è soggetta all'approvazione preventiva del Municipio.
La loro costruzione può essere vietata se essa contrasta con gli scopi del PR o se interferisce negativamente nella rete viaria pubblica.
Devono in ogni caso essere rispettate le indicazioni del piano del traffico.

Manutenzione

2. Le spese di manutenzione delle strade private e degli accessi, il rifacimento della pavimentazione, sono a carico dei proprietari.
Il Municipio può obbligare i proprietari a migliorare la manutenzione delle strade private e degli accessi, nell'interesse generale.

Assunzione di
strade private

3. Su richiesta dei proprietari di una strada privata, il Comune può incorporare quest'ultima, a titolo gratuito, nella rete stradale comunale, quando essa svolga una funzione importante all'interno del territorio comunale, sia garantita l'evacuazione delle acque meteoriche, presenti uno stato di manutenzione tale che la sua assunzione non costituisca un onere eccessivo.
È riservata l'espropriazione per ragioni di pubblica utilità.

D. Piano degli edifici e delle attrezzature pubbliche

Art. 61

Edifici ed attrezzature
pubbliche

AP-EP

[articolo modificato a seguito di varianti: decisioni CdS n. 2092 del 23.04.2008 e n. 5187 del 25.10.2023]

Comprende le superfici adibite o riservate esclusivamente per attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico, e meglio:

- Zone già di proprietà del comune o da acquistare da parte del Comune:

San Martino (cimitero)	Comune
Campagna (chiesa, scuola e asilo)	Comune
Via ai Ronchi, part. Nr. 735, parte interna curva strada (area per deposito rifiuti e posteggi)	Comune
Prati-Monda (attrezzature sportive)	Comune
Morbi, particella Nr. 248 (prato)	Comune

- Zone di proprietà di altri enti o privati:

San Martino (chiesa)	Patrziato
Parco Morosini, particella Nr. 269	Associazione italiana di Lugano per gli anziani
Vezia-Nucleo, particella Nr. 342 (giardino, posteggio)	Stato del Cantone Ticino
Prato dei Galli, particella Nr. 551 (camera decompressione gas)	AIL SA, Lugano
Gerbone, particella Nr. 555 (area di compostaggio)	Bally-Von Teufenstein
Mörbi, particella Nr. 651 (edificio tecnico)	AIL SA, Lugano

Per queste zone e particelle valgono i seguenti parametri edificatori:

- Per le zone: Campagna (chiesa, scuola, asilo), e Prati Monda, valgono i parametri della zona residenziale R3;
- Per le zone: Vezia-Nucleo part. 342, Mörbi part. 248 e Mörbi part. 651, valgono i parametri della zona RAr3;
- Per la zona Prato dei Galli valgono i parametri della zona Ar;
- Per la zona Via ai Ronchi valgono i parametri della zona R2.

E. Piano dei servizi tecnologici

Art. 62

Definizione

Il piano dei servizi tecnologici, specifica gli interventi inerenti all'acquedotto, le canalizzazioni, la depurazione delle acque luride e l'eliminazione dei rifiuti. I piani hanno carattere indicativo.

Art. 63

Acquedotto

Per l'acquedotto valgono inoltre le norme del Regolamento comunale.

Art. 64

Canalizzazioni

Per le canalizzazioni valgono:

- Le norme della legge federale contro l'inquinamento delle acque relativa ordinanza d'applicazione;
- Le norme della legge cantonale d'applicazione alla citata legge federale;
- . Le norme del regolamento canalizzazioni comunale.

Art. 65

Raccolta dei rifiuti
ed eliminazione

Per la raccolta dei rifiuti, valgono le norme del regolamento raccolta ed eliminazione dei rifiuti comunale.

... (*seconda frase abrogata*)