



Comune
di
RIVA SAN VITALE

Gennaio 2015

AGGIORNATO CON MODIFICHE D'UFFICIO

Secondo ris. C.d.S. N. 3217 del 1 luglio 2014

Norme di attuazione

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

SOMMARIO

I.	DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE.....	1
	ART. 1 BASE LEGALE E CAMPO D'APPLICAZIONE.....	1
	ART. 2 SCOPO, EFFETTO.....	1
	ART. 3 COMPONENTI.....	2
II.	PRESCRIZIONI GENERALI	3
	ART. 4 CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ DI UN FONDO	3
	ART. 5 INSERIMENTO NEL PAESAGGIO	3
	ART. 6 SISTEMAZIONE DEL TERRENO	3
	ART. 7 OPERE DI CINTA.....	4
	ART. 8 DEFINIZIONI.....	5
	ART. 9 DISTANZE: DA CONFINE; SUPPLEMENTO; TRA EDIFICI; CASI PARTICOLARI; ECCEZIONI; DAL BOSCO; VERSO L'AREA PUBBLICA.....	5
	ART. 10 CONTIGUITA' ED EDIFICAZIONE A CONFINE PER COSTRUZIONI PRINCIPALI	7
	ART. 11 DEROGHE ALLE DISTANZE PER RISANAMENTO ENERGETICO	7
	ART. 12 DEROGHE AGLI INDICI DI SFRUTTAMENTO E DI OCCUPAZIONE PER COSTRUZIONI PRINCIPALI VETUSTE	7
	ART. 13 ALTEZZA DEGLI EDIFICI	8
	ART. 14 SUPPLEMENTO PER CORPI TECNICI	8
	ART. 15 ALTEZZA DEI LOCALI D'ABITAZIONE	9
	ART. 16 COSTRUZIONI ACCESSORIE	9
	ART. 17 AREE DI SVAGO.....	9
	ART. 18 AREE VERDI	10
	ART. 19 CONVENZIONE TRA PRIVATI E FRAZIONAMENTO DEI FONDI	10
	ART. 20 ZONE CON ESCLUSIONE DELL'EDIFICAZIONE	11
	ART. 21 STALLE, POLLAI E COSTRUZIONI SIMILI	11
	ART. 22 DEPOSITI	11
	ART. 23 ESCLUSIONE DELLE ATTIVITÀ MOLESTE	11

III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI	12
A. PIANO DEL PAESAGGIO.....	12
ART. 24 AREA FORESTALE.....	12
ART. 25 ZONA AGRICOLA	12
ART. 26 TERRITORIO SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA.....	12
ART. 27 ZONA DI PROTEZIONE DELLA NATURA	13
ART. 28 ELEMENTI NATURALI PROTETTI.....	14
ART. 29 ZONA DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO	15
ART. 30 ACQUE DI SUPERFICIE E DEL SOTTOSUOLO	15
ART. 31 ZONE DI PERICOLO.....	16
ART. 32 ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	17
ART. 33 BENI ARCHEOLOGICI.....	18
ART. 34 ALBERATURE	18
ART. 35 PUNTI DI VISTA	18
ART. 36 GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE.....	18
B. PIANO DELLE ZONE.....	20
ART. 37 ZONE EDIFICABILI	20
ART. 38 ZONA RESIDENZIALE COMMERCIALE (RC3)	20
ART. 39 ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA (R3).....	20
ART. 40 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA (R2)	21
ART. 41 ZONA RESIDENZIALE PARTICOLARE (RP).....	22
ART. 42 ZONA RESIDENZIALE A LAGO (RL)	22
ART. 43 ZONA INDUSTRIALE (IN)	23
ART. 44 COMPENSORIO DI PROTEZIONE DELLA RIVA DEL LAGO.....	23
ART. 44 BIS ZONA VERDE VIA CERESIO.....	24
ART. 45 SPAZI DI RICEZIONE TURISTICA.....	24
C. PIANO DEL TRAFFICO	25
ART. 46 ELEMENTI DEL PIANO DEL TRAFFICO.....	25
ART. 47 STRADE	25
ART. 48 LINEE D'ARRETRAMENTO E LINEE DI COSTRUZIONE	25
ART. 49 PERCORSI PEDONALI E CICLOPISTE	26
ART. 50 POSTEGGI PUBBLICI.....	26
ART. 51 ACCESSI PRIVATI	26
ART. 52 AUTORIMESSE E POSTEGGI PRIVATI	27

D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E DELLE COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO	28
ART. 53 DEFINIZIONE	28
ART. 54 ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO AP (ALTRI ENTI O PRIVATI)	28
ART. 55 ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO AP (COMUNE)	28
ART. 56 COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO CP (ALTRI ENTI O PRIVATI)	31
ART. 57 COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO CP (COMUNE)	31
E. PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI	33
ART. 58 DEFINIZIONE	33
IV. DISPOSIZIONI VARIE E FINALI	34
ART. 59 DOMANDA DI COSTRUZIONE E PROGETTI	34
ART. 60 DEROGHE	34
ART. 61 ENTRATA IN VIGORE	34

I. DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

ART. 1 BASE LEGALE E CAMPO D'APPLICAZIONE

1. La base legale del piano regolatore è costituita in particolare dalle legislazioni federali e cantonali sulla pianificazione del territorio e sulla protezione dell'ambiente.
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili le disposizioni delle leggi cantonali in materia e segnatamente la Lst, il RLst, la LE ed il RLE, nonché le leggi federali ed in particolare quelle sulla protezione della natura e del paesaggio, dei valori storici ed artistici, delle foreste e delle acque nonché altre leggi che riguardano direttamente od indirettamente la materia.
3. Il campo d'applicazione delle presenti normative è tutto il comprensorio del territorio giurisdizionale del Comune. Sono riservate le disposizioni speciali che riguardano il Piano particolareggiato del nucleo.
4. Gli interventi fuori dalle zone edificabili sono disciplinati dal diritto federale e cantonale, in particolare dal *Piano di utilizzazione cantonale con edifici e impianti protetti* (PUC PEIP) e dall'*Inventario comunale degli edifici fuori zona edificabile* (IFZE). Gli interventi nel nucleo sono soggetti al *Piano particolareggiato del nucleo* (PPN).

ART. 2 SCOPO, EFFETTO

1. 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 di interesse pubblico nel campo delle costruzioni
 - c) un'opportuna organizzazione degli interventi pubblici
 - d) il disciplinamento degli interventi inerenti all'utilizzazione ed alla protezione del paesaggio e dell'ambiente ed in particolare la protezione contro i rumori e l'inquinamento dell'aria
 - e) la promozione qualitativa di insediamenti residenziali, commerciali ed artigianali.
2. Il piano regolatore crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.

ART. 3 COMPONENTI

Il piano regolatore comprende:

1. i piani di carattere vincolante:
 - a) il piano del paesaggio-ambiente 1:5'000 N. 0
 - b) il piano del paesaggio-ambiente 1:2'000 N. 1
 - c) il piano delle zone 1:2'000 N. 2
 - d) il piano del traffico 1:2'000 N. 3-4 (A e B)
 - e) il piano delle attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico (AP-CP) 1:2'000 N. 3-4 (A e B)
2. i piani di carattere indicativo:
 - f) il piano dei servizi pubblici: acquedotto 1:2'000 N. 5
 - g) il piano dei servizi pubblici: canalizzazioni 1:2'000 N. 6
 - h) il piano del compendio dello stato di urbanizzazione 1:2'000 N. 7
 - i) le tavole complementari al piano del traffico
allegate al rapporto di pianificazione (Fig.16 e 17) 1:8'000
3. le norme di attuazione di carattere vincolante
4. il rapporto di pianificazione di carattere indicativo
5. il programma di realizzazione di carattere indicativo
6. L'inventario degli edifici situati fuori zona edificabile, approvato dal Consiglio di Stato il 03.10.2000
7. Il Piano particolareggiato del nucleo di Riva San Vitale, approvato dal Consiglio di Stato il 28.08.2001.

II. PRESCRIZIONI GENERALI

ART. 4 CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ DI UN FONDO

Un fondo è edificabile se sussistono le premesse di fatto e di diritto seguenti:

- a) se è situato in una zona dichiarata edificabile secondo il piano regolatore
- b) se è urbanizzato ai sensi della legislazione federale sulla pianificazione del territorio.

ART. 5 INSERIMENTO NEL PAESAGGIO

1. Gli edifici e gli impianti devono essere inseriti in modo opportuno nel paesaggio.
2. Per inserimento opportuno nel paesaggio si intende una composizione architettonica ed urbanistica che tenga conto sia di una lettura morfologica del sito specifico sia delle relazioni con gli spazi di contorno.
3. Nella relazione tecnica accompagnante i progetti devono essere illustrati i criteri materiali considerati per l'inserimento del progetto nel paesaggio.
4. I siti ed i paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone sono definiti nel piano 1:10'000 stabilito dal Consiglio di Stato. Gli interventi all'interno dei siti e dei paesaggi pittoreschi devono rispettare i disposti del Decreto legislativo del 16 gennaio 1940 sulla protezione delle bellezze naturali (DBN, modificato il 22 giugno 1975) e del relativo regolamento d'applicazione (RDBN).

ART. 6 SISTEMAZIONE DEL TERRENO

1. La sistemazione del terreno è intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale dello stesso ed è parte integrante del progetto oggetto della domanda di licenza edilizia.
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 m. 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 m. In tal caso, la misura eccedente di 1.50 m è conteggiata nell'altezza del fabbricato. Le altezze sono misurate come previsto dalla legge edilizia cantonale.
2. Il terreno non occupato dalle costruzioni principali ed accessorie deve essere di regola sistemato a verde. Le aree minime da destinare a verde sono stabilite nelle singole disposizioni di zona. Il Municipio ha la facoltà di prescrivere degli arredi particolari degli spazi destinati agli accessi ed ai posteggi, in modo da favorire la percolazione delle acque di superficie. Nel calcolo delle aree verdi non vanno computati:
 - i viali e le aree pavimentate (asfalto, sagomati, grigliati ed altre pavimentazioni dure),

- i posteggi (asfaltati o con pavimentazione in sagomati o grigliati pieni),
 - le piscine coperte e scoperte,
 - tutte le costruzioni (principali e secondarie),
 - le aree verdi sui tetti piani.
3. Possono essere imposte le misure necessarie al fine di un corretto inserimento nel paesaggio, in particolare per ciò che concerne le modifiche del terreno naturale, la colmata di avvallamenti, depressioni, piantagioni per mascheramento, ecc. È riservato l'esame di competenza dell'Autorità cantonale.

ART. 7 OPERE DI CINTA

1. Le seguenti disposizioni riguardano le opere di cinta, di sostegno e di controriva poste a confine di proprietà. Verso la proprietà pubblica l'altezza è misurata dalla quota dell'area pubblica a contatto con il fondo oggetto della domanda di licenza edilizia.
2. Le opere di cinta formate da elementi pieni non devono superare l'altezza massima di 1.50 m, sia verso la proprietà pubblica che la proprietà privata, e possono essere sormontate da rete metallica, cancellate, parapetti o siepi fino ad un'altezza massima complessiva di 2.50 m.
3. E' fatto obbligo ai proprietari di una regolare cura delle siepi.
4. Le opere di sostegno, formate da elementi pieni come muri o elementi prefabbricati non devono superare l'altezza massima di 1.50 m. In entrambi i casi le opere di sostegno possono essere sormontate da rete metallica, cancellate, parapetti, ecc. per al massimo 1.00 m
5. Le opere di controriva non possono superare i 0.20 m dal livello del terreno esistente e complessivamente non devono superare l'altezza massima di 2.50 m sia verso la proprietà privata che verso la proprietà pubblica. Le opere di controriva possono essere sormontate da rete metallica, cancellate, parapetti, ecc. per al massimo 1.00 m
6. Per quanto concerne le opere di cinta lungo le strade si stabilisce inoltre che:
 - a) le cinte definitive sono ammesse solo lungo la linea d'esproprio,
 - b) sul confine del fondo, oltre la linea d'esproprio verso strade, sono ammesse unicamente le siepi e le recinzioni di tipo leggero, amovibili senza particolari difficoltà e spese. Tali manufatti sono autorizzati a titolo precario (annotato sul registro comunale delle quantità edificatorie) e dovranno essere rimossi a prima richiesta del Comune; le spese di rimozione sono a carico del beneficiario e del proprietario del fondo in solido.
7. Al fine di salvaguardare la visuale per il traffico il Municipio ha la facoltà di imporre, sulla base pure delle norme VSS, le misure opportune limitando in particolare le altezze delle opere e stabilendo degli arretramenti particolari.

8. Sono possibili delle deroghe alle limitazioni del presente articolo per le opere di protezione e di risanamento ambientale ed in particolare per i manufatti di protezione dall'inquinamento fonico. La concessione di deroghe deve tenere conto degli interessi dei vicini.

ART. 8 DEFINIZIONI

1. Definizioni contenute nella Legge edilizia cantonale (LE) e nella Legge sullo sviluppo territoriale (Lst)
Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (Is), dell'indice di occupazione (Io), della superficie utile lorda (SUL), della superficie edificabile del fondo (SE), delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla o di altre analoghe norme edificatorie generali valgono le norme della LE, del RLE, della Lst e del RLst.
2. Indice di edificabilità
L'indice di edificabilità (Ie) è il rapporto tra il volume fuori terra della costruzione, calcolato secondo le norme SIA, e la superficie edificabile del fondo (SE).
3. Lunghezza della facciata
La lunghezza della facciata è la misura del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio. Non vengono computati nella misura della lunghezza di una facciata le parti rientranti per almeno 4.00 m rispetto al lato del rettangolo che la circonda.

ART. 9 DISTANZE: DA CONFINE; SUPPLEMENTO; TRA EDIFICI; CASI PARTICOLARI; ECCEZIONI; DAL BOSCO; VERSO L'AREA PUBBLICA

1. La distanza minima degli edifici verso i confini privati è stabilita nelle singole disposizioni di zona.
2. Per gli edifici ubicati nelle zone residenziali con facciate di una lunghezza superiore a 16 m, le distanze stabilite nelle singole disposizioni di zona devono essere aumentate di 0.3 m ogni metro o frazione di metro di maggior lunghezza fino a che sia raggiunta una misura pari a 2/3 dell'altezza del fabbricato, riferita al lato del fondo confinante.
3. 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. La distanza minima tra edifici è definita nelle singole disposizioni di zona fino alla lunghezza del fabbricato stabilita nel cpv. 2. Oltre questa lunghezza del fabbricato la distanza tra edifici è pari alla somma delle distanze da confine stabilita ai cpv. 1 e 2.

4. Per nuove costruzioni, verso edifici esistenti prima della pubblicazione del PR, situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prescritta, è applicabile la sola distanza da confine prevista dalle presenti norme, ritenuto in ogni caso una distanza minima tra edifici di 6 m.
5. Nel caso particolare di sopraelevazioni di un piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, collocati ad una distanza inferiore a quella prescritta, le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute, anche per il piano supplementare, come ai piani inferiori alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR e che vi sia l'accordo del vicino laddove la sopraelevazione dovesse essere superiore a 1.5 m.
6. Per fondi a cavallo di due zone vale la distanza della zona con superficie preponderante a condizione che la costruzione si inserisca in modo conveniente nel contesto urbanistico generale e che l'indice di sfruttamento sia proporzionale alle superfici delle due zone.
7. Tutte le costruzioni devono distare 10 m dal limite accertato del bosco. Qualora il rispetto di tale distanza rendesse inedificabile il fondo, il Municipio, con il consenso dell'autorità cantonale, può concedere eccezionalmente deroghe fino a una distanza minima di 6,00 m., come prescritto dall'art. 6 cpv. 3 LCFO. In caso di riattamento o trasformazione di edifici esistenti posti a distanze inferiori, tali distanze possono essere mantenute.
8. La distanza minima (soppresso: "delle costruzioni") verso piazze, strade e percorsi pedonali è definita dalle linee di arretramento e di costruzione indicate nel piano del traffico.
La distanza minima verso i corsi d'acqua è definita dalle linee di arretramento indicate nel piano delle zone e nel piano del paesaggio.
La distanza minima verso il lago (limite del demanio pubblico) è definita dalla Legge sulla protezione delle rive dei laghi.
La distanza minima verso le aree pubbliche (attrezzature e costruzioni di interesse pubblico) deve essere uguale a quelle verso i fondi privati definita nelle disposizioni delle zone edificabili limitrofe alle aree pubbliche. Nel caso di zone limitrofe diverse sarà applicata la distanza più elevata prevista dalle singole disposizioni di zona.

ART. 10 CONTIGUITA' ED EDIFICAZIONE A CONFINE PER COSTRUZIONI PRINCIPALI

1. Due o più proprietari possono accordarsi per edificare costruzioni principali 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.
2. L'accordo con il confinante, che deve essere presentato in forma scritta e deve comprendere una planimetria con il piano di situazione, si ritiene concluso quando è stato sottoscritto e firmato da tutte le parti interessate. Il Municipio annota l'accordo nel registro comunale degli indici.
3. La contiguità è ammessa se non è esplicitamente esclusa nelle disposizioni relative alle zone edificabili.
4. Per casi particolari, dettati da esigenze di carattere urbanistico ed architettonico, il Municipio può imporre l'obbligo della contiguità.
5. Per il calcolo delle distanze da confine viene presa in considerazione la lunghezza complessiva degli edifici contigui.

ART. 11 DEROGHE ALLE DISTANZE PER RISANAMENTO ENERGETICO

1. Sono riservate le disposizioni previste dalla legislazione cantonale.

ART. 12 DEROGHE AGLI INDICI DI SFRUTTAMENTO E DI OCCUPAZIONE PER COSTRUZIONI PRINCIPALI VETUSTE

1. Nel caso di riattamento e trasformazione di costruzioni principali sorte prima del 1960, poste su particelle rimaste invariate nella loro dimensione a partire dal 1990, il Municipio può concedere deroghe agli indici di sfruttamento e di occupazione, a condizione che rimanga invariato il volume delle costruzioni (inteso come occupazione al suolo ed altezze).
2. Il Municipio può condizionare la concessione della deroga alla messa in regola di altre costruzioni principali o secondarie che hanno relazione con l'oggetto della deroga.

ART. 13 ALTEZZA DEGLI EDIFICI

1. L'altezza di un edificio è misurata dal terreno sistemato al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.
2. Nel caso della costruzione di corpi attici l'altezza dell'edificio deve essere misurata dal filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto dell'attico.
3. Nella zona RC3 l'altezza degli edifici va misurata dalla quota di Via dell'Indipendenza.
4. Per fondi a cavallo di due zone vale l'altezza della zona con superficie preponderante a condizione che la costruzione si inserisca in modo conveniente nel contesto urbanistico generale e che l'indice di sfruttamento sia proporzionale alle superfici delle due zone.
5. Nel caso della creazione di rampe e di piazzali d'accesso ad autorimesse o a locali sotterranei, l'altezza dell'edificio non è misurata dalla trincea scavata nel terreno, bensì dal terreno sistemato al servizio della costruzione, a condizione che la trincea si sviluppi su un fronte pari al massimo alla metà della lunghezza della relativa facciata.

ART. 14 SUPPLEMENTO PER CORPI TECNICI

1. Per corpi tecnici si intendono quei corpi sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio stesso. Sono considerati tali i vani per scale d'accesso al tetto, torrioni 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.
2. Per i corpi tecnici è concesso un supplemento d'altezza di 2.00 m alla condizione che la superficie occupata sia ridotta al minimo ed in ogni caso non superi il 20% di quella dell'edificio. La loro presenza deve essere segnalata nei piani della domanda di costruzione e la loro posizione deve essere finalizzata ad una composizione ordinata della superficie del tetto come quinta facciata.
3. Il Municipio può limitare il supplemento d'altezza per motivi estetici, ambientali e di protezione dei punti di vista, nonché a protezione degli interessi preponderanti dei vicini.
4. Nella zona industriale il supplemento d'altezza può essere concesso nell'entità giustificata da oggettive esigenze tecniche e/o funzionali.

ART. 15 ALTEZZA DEI LOCALI D'ABITAZIONE

1. L'altezza minima dei locali d'abitazione è di 2.30 m; i soppalchi possono avere un'altezza inferiore. Per i sottotetti fa stato l'altezza media che dovrà essere al minimo di 2.30 m.
2. Deroghe possono essere concesse nel caso di rinnovazione o trasformazione di edifici esistenti.

ART. 16 COSTRUZIONI ACCESSORIE

1. Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale che:
 - a) non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione artigianale o commerciale
 - b) non siano alte più di 3 m alla gronda e non superino la lunghezza pari al 40% del lato delle particelle su cui sorgono.

Qualora il lato della particella su cui sorge la costruzione accessoria fosse inferiore a 18 m sarà autorizzata l'edificazione su 7 m.

2. Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine se senza aperture o ad una distanza di almeno 1.5 m se con aperture. Esse devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:
 - a) a confine o a 3 m da edifici esistenti senza aperture
 - b) a 4 m da edifici esistenti con aperture

La sporgenza massima delle gronde, inclusi i canali, dalle facciate del corpo accessorio non può superare i 0.5 m.

3. Le costruzioni accessorie devono rispettare le linee di arretramento e di costruzione stabilite verso l'area pubblica per gli edifici principali.
4. Per le piscine interrate non coperte valgono le medesime normative che per gli accessori con aperture.

ART. 17 AREE DI SVAGO

1. Per le abitazioni con più di quattro appartamenti, ad eccezione di quelle poste nella zona del nucleo tradizionale, deve essere realizzata sul sedime privato, in zona molto soleggiata e discosta dal traffico, un'area di svago attrezzata in particolare per il gioco dei bambini. La superficie di tale area deve essere almeno pari al 20% della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.
2. Nel caso di edifici comprendenti sia attività commerciali sia abitazioni con più di quattro appartamenti, l'area di svago minima è riferita unicamente alla superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.

3. E' ammessa la formazione di aree di svago comuni tra proprietà contigue, a condizione che dette aree siano fruibili da parte degli interessati.
4. Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo in casi eccezionali quando la creazione di aree di svago nelle misure fissate dovesse risultare tecnicamente impossibile.
In questi casi si potrà rinunciare alla formazione dell'area di svago, o di parte di essa, tramite il pagamento di un contributo pari al 25% del costo di formazione di un'area di superficie equivalente, compreso il valore del terreno (nella zona dell'immobile).
Il contributo è imposto dal Municipio al momento della concessione della licenza edilizia.

ART. 18 AREE VERDI

1. Nelle zone destinate agli insediamenti è obbligatoria la formazione di aree verdi non pavimentate, né adibite a posteggio o depositi, e possibilmente alberate.
2. Le superfici minime delle aree verdi sono stabilite nelle singole disposizioni di zona.

ART. 19 CONVENZIONE TRA PRIVATI E FRAZIONAMENTO DEI FONDI

1. 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 si impegna a garantire le distanze minime tra edifici. La convenzione sarà iscritta dal Municipio nel registro comunale delle quantità edificatorie.
2. Se un fondo viene frazionato gli indici sono riportati a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua.
3. In caso di frazionamento di terreni nelle zone edificabili il Municipio può richiedere la presentazione di uno schema di edificazione riferito alla nuova sistemazione fondiaria che si intende eseguire.
Questo schema planimetrico dovrà contenere le indicazioni grafiche (in scala 1:1'000 o 1:500) inerenti l'ubicazione delle future costruzioni nonché gli accessi ai singoli lotti.

ART. 20 ZONE CON ESCLUSIONE DELL'EDIFICAZIONE

1. Sono segnalate sui piano con un tratteggio dello stesso colore della zona.
2. All'interno di queste zone è vietata la costruzione di edifici principali ed accessori nonché la modifica della morfologia del terreno.
3. Le superfici all'interno delle zone con esclusione dell'edificazione sono computabili nel calcolo delle quantità edificatorie.
4. Gli edifici o parti di edifici esistenti all'interno di queste zone possono subire solo interventi di ordinaria manutenzione e di riattamento senza ampliamento della volumetria. In caso di demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione è vietata l'edificazione all'interno di tali zone.

ART. 21 STALLE, POLLAI E COSTRUZIONI SIMILI

1. La costruzione di stalle, porcili, conigliere, pollai, apiari, singole arnie e simili all'interno delle zone residenziali è vietata.
2. Per casi esistenti al momento dell'entrata in vigore del PR che non hanno un aspetto decoroso oppure nel caso di fondati reclami per esalazioni o rumori molesti, il Municipio, previa diffida e riservate le competenze delle autorità cantonali, può ordinarne la soppressione oppure imporre le misure opportune per eliminare gli inconvenienti lamentati.

ART. 22 DEPOSITI

Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere salvo nelle zone preposte.

ART. 23 ESCLUSIONE DELLE ATTIVITÀ MOLESTE

1. Nelle zone ove è ammessa la residenza, come pure nelle vicinanze di edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico o generale (per es. parchi-gioco, zone di svago pubbliche, attrezzature sportive, scuole, centri giovanili, chiese ed altri luoghi di culto, fermate dei mezzi pubblici di trasporto, ecc.), non sono ammesse attività moleste.
2. Sono considerate moleste le attività che, per effetto dell'affluenza di pubblico, del richiamo di traffico, degli orari d'esercizio o altre cause, provocano ripercussioni non compatibili con le caratteristiche e le esigenze della funzione abitativa.
3. Nella valutazione delle ripercussioni delle attività sono considerate sia le immissioni materiali sia le immissioni immateriali originate dall'esercizio della prostituzione.

III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO

ART. 24 AREA FORESTALE

1. L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.
2. Essa è inserita nel piano regolatore a titolo indicativo ad eccezione del limite del bosco a contatto con la zona edificabile che è fissato nel piano delle zone.
3. In caso di dissodamento o nel caso in cui non sia più riconosciuto il carattere forestale di un'area all'interno del comprensorio edificabile, la stessa, di regola, è attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'Autorità competente.
4. L'attribuzione ad una zona edificabile di aree forestali esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è invece soggetta a variante di piano regolatore.

ART. 25 ZONA AGRICOLA

1. La zona agricola indicata nel piano comprende la superficie per l'avvicendamento colturale (SAC), gli ulteriori terreni idonei alla campicoltura e foraggicoltura di prima e seconda priorità ed i terreni che, nell'interesse generale, devono essere destinati all'uso agricolo.
2. Gli interventi all'interno della zona agricola sono regolati dalla legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio e sulla conservazione del territorio agricolo.
3. Alle zone agricole è attribuito il grado di sensibilità III al rumore.

ART. 26 TERRITORIO SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA

1. Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali non sono previste utilizzazioni od obiettivi pianificatori particolari.
2. Si tratta in generale di sedimi che non sono idonei per l'utilizzo agricolo, non sono attribuiti ad un'area forestale, di regola incolti oppure semplici spazi di risulta.
3. Questo territorio è soggetto alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio per le costruzioni fuori zona edificabile.

ART. 27 ZONA DI PROTEZIONE DELLA NATURA

1. Nel piano è indicata la Zona di protezione della natura del Monte San Giorgio soggetta alla legislazione federale e cantonale in materia di protezione della natura, del paesaggio, della fauna e della flora.
2. Valgono in particolare le seguenti prescrizioni:
 - a) sono integralmente protetti gli spazi vitali necessari alla sopravvivenza, alla conservazione ed all'incremento di tutte le specie e comunità animali, vegetali e fungine indigene, nonché gli elementi ecologici indispensabili alla loro esistenza;
 - b) sono ammesse solo le attività che contribuiscono a mantenere l'esistenza di ambienti diversificati e ben strutturati e che hanno lo scopo di salvaguardare o favorire la presenza di specie vegetali ed animali;
 - c) la gestione delle aree forestali, qualora necessaria, deve avvenire nei boschi con funzione protettiva predominante tramite cure minime che ne garantiscano la stabilità e nel contempo la protezione di abitati e vie di comunicazione dai pericoli naturali, mentre nei boschi dove predominano altre funzioni (paesaggistica, ricreativa, naturalistica, produttiva) essa deve avvenire nel rispetto dei principi di una selvicoltura naturalistica;
 - d) qualora a contatto con il confine che delimita la ZPN ci siano delle aree a carattere agricolo o edificabili, bisognerà mantenere un arretramento della concimazione e delle costruzioni (pavimentazioni comprese) di 10 m;
 - e) le popolazioni vegetali, fungine e animali iscritte nella Lista Rossa o protette devono essere preservate. E' vietato:
 - manomettere o trasformare gli habitat di adozione
 - raccogliere, dissotterrare, sradicare, distruggere, trasportare o commerciare i vegetali delle Liste Rosse o protetti
 - uccidere, ferire o catturare gli animali, nonché danneggiare, distruggere o sottrarre uova, larve, pupe, nidi o luoghi di cova, trasportare o commerciare gli animali delle Liste Rosse o protetti
 - f) sono vietati in particolare:
 - limitazioni o modifiche della vegetazione delle rive dei corsi d'acqua e modifiche della morfologia del terreno
 - qualsiasi intervento che possa pregiudicare l'immagine del paesaggio
 - deposito di materiali di ogni genere
 - introduzione di specie esotiche
 - nuove costruzioni ed impianti
 - g) sono vietate la ricerca e la raccolta di fossili, rocce e minerali. Speciali deroghe possono essere concesse a condizione che la ricerca e la raccolta avvenga nel rispetto della natura e del paesaggio e senza creare pericolo

- h) i fabbricati residenziali o adibiti all'agricoltura o all'allevamento esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme possono essere mantenuti e riparati. Sono ammessi interventi di ampliamento non sostanziali se giustificati da comprovate esigenze tecniche.
3. La sorveglianza e la gestione della Zona di protezione della natura del Monte San Giorgio compete all'Autorità cantonale.

ART. 28 ELEMENTI NATURALI PROTETTI

1. Nel piano sono indicati i seguenti elementi naturali protetti
- siepi e boschetti
 - prati secchi
 - muri a secco
 - alberature protette
2. Questi elementi sono protetti in base alle legislazioni federali e cantonali in materia di protezione della natura, del paesaggio, della fauna e della flora. Valgono in particolare le seguenti prescrizioni:
- a) la manutenzione delle siepi e dei boschetti deve limitarsi ad un decespugliamento periodico (5-10 anni).
 - b) i prati secchi vanno gestiti in maniera estensiva con uno sfalcio dopo il 1° di luglio. E' inoltre vietata qualsiasi forma di concimazione;
 - c) i muri a secco devono essere salvaguardati. Se sono pericolanti devono essere ripristinati con tecnica tradizionale;
 - d) le alberature protette non possono essere abbattute. Qualsiasi intervento di potatura deve essere affidato a personale specializzato. Possono essere spostate solo su indicazione di uno specialista. Il loro abbattimento può essere preso in considerazione solo in caso di malattia o morte per cause naturali comprovate da una perizia.
3. La sorveglianza e la gestione degli elementi naturali protetti (ad eccezione dei prati secchi) compete ai proprietari. Il Municipio può organizzare interventi di gestione a spese dei proprietari qualora non venissero effettuati dagli stessi. Per ogni intervento è richiesto il preavviso delle Autorità cantonali competenti.
4. La sorveglianza e la gestione dei prati secchi in località Albio compete all'Autorità cantonale.

ART. 29 ZONA DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO

1. Nel piano è indicata la Zona di protezione del paesaggio in qualità di zona-tampone verso la Zona di protezione della natura del Monte San Giorgio.
2. La stessa è soggetta alle legislazioni federali e cantonali in materia di protezione del paesaggio. Valgono in particolare le seguenti prescrizioni:
 - a) sono vietati tutti quegli interventi che potrebbero compromettere gli elementi costitutivi caratteristici di questa zona e ogni modifica rilevante della morfologia del suolo
 - b) la gestione delle aree forestali, qualora necessaria, deve essere effettuata secondo criteri ecologici e deve promuovere la conservazione di una struttura differenziata e di margini boschivi naturali
 - c) eventuali opere ed impianti ammessi ai sensi dell'art. 24 LPT dovranno sottostare alle finalità di protezione di questa zona. La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna di dettaglio, contenente indicazioni riguardanti tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte e pavimentazioni
3. La sorveglianza e la gestione degli interventi all'interno della zona di protezione del paesaggio compete ai proprietari. Il Municipio può organizzare interventi di gestione a spese dei proprietari qualora non venissero effettuati dagli stessi. Per ogni intervento è richiesto il preavviso delle Autorità cantonali competenti.

ART. 30 ACQUE DI SUPERFICIE E DEL SOTTOSUOLO

1. Sul piano sono indicati i principali corsi d'acqua che scorrono su territorio comunale ed il lago Ceresio. I corsi d'acqua allo stato naturale sono, insieme alle loro rive, ambienti protetti. Qualsiasi intervento che possa alterare le funzioni ecologiche, la situazione idrologica o ambientale in genere è soggetto ad autorizzazione da parte dell'Autorità cantonale competente.
2. Tutte le costruzioni e gli impianti, compatibilmente con la destinazione di zona, così come le sistemazioni del terreno, i muri di cinta e di sostegno, devono rispettare le linee d'arretramento dai corsi d'acqua stabilite nel piano delle zone e nel piano del paesaggio. Eventuali distanze minori possono essere concesse dal Municipio in accordo con le Autorità cantonali competenti a dipendenza delle esigenze di sicurezza o di protezione della natura e del paesaggio.
3. Per le zone di protezione SI, SII, SIII e per i settori di protezione Au e Ao le disposizioni della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC), dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAC) nonché le direttive dell'Ufficio federale dell'ambiente delle foreste e del paesaggio.
4. Gli interventi nelle zone di protezione delle acque sotterranee devono rispettare i disposti del relativo Regolamento comunale.

ART. 31 ZONE DI PERICOLO

1. Nel piano delle zone, le zone di pericolo sono catalogate in base al grado di pericolo: elevato, medio e basso o residuo.
2. Zone esposte a pericolo di alluvionamento (alluvionamento, flussi di detrito, erosione):
 - a) Pericolo elevato
 - a1) Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti.
 - a2) Trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
 - l'intervento comporta una riduzione dei rischi, e
 - nel caso di edifici abitabili, sono realizzate adeguate misure di protezione esterna (es. muri di deviazione, ecc.).
 - a3) Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. rinforzo dei muri esterni, serramenti stagni, rialzamento o protezione di aperture e accessi). La manutenzione ordinaria è ammessa.
 - b) Pericolo medio
 - b1) Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
 - sono realizzate adeguate misure di protezione esterna e, se del caso,
 - sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.
 - b2) Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. La manutenzione ordinaria è ammessa.
 - c) Pericolo basso
 - c1) Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione (in locali abitabili) possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. Nel caso di cambiamento di destinazione in locali non abitabili, l'adozione dei citati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.
 - c2) Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi. In caso di riattamento sono consigliati accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

d) Pericolo residuo

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

e) Costruzioni sensibili

e1) Nelle zone esposte a pericolo elevato e medio sono vietate costruzioni sensibili.

e2) Nelle zone esposte a pericolo basso, esse sono ammesse a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

e3) Nelle zone esposte a pericolo residuo, le costruzioni sensibili sono ammesse, a condizione che:

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

3. Zone esposte a pericolo di esondazione del lago

La massima quota raggiunta dal lago Ceresio, dopo la messa in servizio del sistema di regolazione del deflusso a Ponte Tresa, equivale a 272.08 m s.l.m. (evento indicativamente centenario). Per tutti gli interventi vicino o al di sotto di tale quota è da prevedere l'adozione di accorgimenti tecnici e costruttivi atti a ridurre gli effetti negativi del fenomeno di esondazione del lago.

4. Zone indicative di pericolo

a) Nel piano del paesaggio sono riportate, a titolo indicativo, le aree edificabili e non edificabili, esposte a pericoli di alluvionamento, di processi di versante e di spostamenti permanenti di terreno.

b) Ogni intervento nelle aree esposte a pericoli naturali riportate a titolo indicativo nel Piano del paesaggio deve essere sottoposto alla competente autorità cantonale, la quale può esigere la presentazione di una perizia tecnica intesa a determinare con precisione l'entità del pericolo e a definire le eventuali misure di protezione.

ART. 32 ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1. Le zone di interesse archeologico, denominate "nucleo" e "S. Giorgio", sono protette dalla Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.

2. Nell'eventualità di una domanda di costruzione nei fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico o per qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico".

3. L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

ART. 33 BENI ARCHEOLOGICI

1. I contenuti archeologici mobili ed immobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge sulla protezione dei beni culturali.
2. Chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali.
3. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi.
4. Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali.

ART. 34 ALBERATURE

1. La posa e la manutenzione delle alberature lungo le strade, indicate sul piano del traffico, è a carico del Comune.
2. La specie (solo indigena), le dimensioni e la posizione delle alberature saranno oggetto di un progetto specifico.
3. La presenza del vincolo per le alberature non riduce il computo della superficie edificabile dei fondi.

ART. 35 PUNTI DI VISTA

1. Laddove nel piano sono indicati dei punti di vista sono vietati tutti gli interventi sul terreno, la costruzione di manufatti e la posa di alberi che possono impedire la vista.
2. Le eventuali costruzioni a valle di Via San Giorgio, nonché le opere di cinta piene e le siepi, non devono superare l'altezza di 1 m al di sopra della quota del campo stradale.
3. Per il punto di vista in via San Giorgio sono fissati degli angoli da mantenere liberi in direzione est, di 180° in orizzontale e da -30° fino a +90° in verticale, a far conto dalla linea di orizzonte.

ART. 36 GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE

1. I gradi di sensibilità al rumore attribuiti al territorio comunale sono indicati nelle specifiche disposizioni di zona.
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. Nel caso di domande di costruzione per gli edifici compresi nei *comparti con superamento dei valori d'immissione OIF* segnalati sul piano delle zone vige l'obbligo della presentazione di una perizia fonica che comprovi il rispetto dell'OIF. La verifica della validità di tali misure è di competenza cantonale.

B. PIANO DELLE ZONE**ART. 37 ZONE EDIFICABILI**

Le zone edificabili stabilite dal piano regolatore sono:

a)	la zona residenziale-commerciale	RC3
b)	la zona residenziale intensiva	R3
c)	la zona residenziale estensiva	R2
d)	la zona residenziale particolare	RP
e)	la zona residenziale a lago	RL
f)	la zona industriale	IN

ART. 38 ZONA RESIDENZIALE COMMERCIALE (RC3)

1. Le costruzioni devono essere destinate alla residenza ed alle attività commerciali. Sono ammesse altre attività lavorative compatibili con la residenza. Vale inoltre quanto disposto all' ART. 45, all' ART 23 ed all'art. 52 cpv. 5.
2. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

a)	indice di sfruttamento massimo	0.7	
b)	indice di occupazione massimo	50 %	
c)	altezza massima del fabbricato	10.0 m	misurata dalla quota della strada cantonale
d)	distanza minima da confine	4.0 m	
e)	distanza minima tra fabbricati	8.0 m	
f)	area verde minima	30 %	
3. Alla zona RC3 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

ART. 39 ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA (R3)

1. Le costruzioni devono essere destinate alla residenza. Sono ammesse attività lavorative compatibili con la residenza. Vale inoltre quanto disposto all' ART. 45, ed all' ART. 23.
2. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

a)	indice di sfruttamento massimo	0.7	
b)	indice di sfruttamento minimo per i terreni a destra del fiume Laveggio	0.5	
c)	indice di occupazione massimo	30 %	
d)	altezza massima del fabbricato	10.0 m	
e)	distanza minima da confine	4.0 m	
f)	distanza minima tra fabbricati	8.0 m	
g)	area verde minima	40%	

3. L'edificazione delle aree designate con un reticolo è subordinata all'esecuzione di una permuta generale ai sensi dell'art. 83 e seguenti della Legge cantonale per il raggruppamento e la permuta dei terreni (Lrpt). Sono fissati i seguenti criteri minimi di esecuzione: deduzione collettiva gratuita delle superfici per le strade pubbliche e valore di stima uguale per tutti i fondi coinvolti.
4. Le aziende artigianali presenti possono essere mantenute ma possono subire solo interventi di ordinaria manutenzione. Il volume delle stesse non può essere ampliato e la loro attività non può essere potenziata.
5. Alla zona R3 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

ART. 40 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA (R2)

1. Le costruzioni devono essere destinate alla residenza. Sono ammesse attività lavorative compatibili con la residenza. Vale inoltre quanto disposto all'ART. 45 ed all'ART. 23.
2. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

a) indice di sfruttamento massimo	0.5
b) indice di occupazione massimo	30%
c) altezza massima del fabbricato	7.0 m
nel caso di pendenza media del terreno superiore al 30% (misurata in corrispondenza del tratto di facciata riferito alle sezioni ufficiali del terreno naturale allestite dal geometra)	
d) distanza minima da confine	3.0 m
e) distanza minima tra fabbricati	6.0 m
f) area verde minima	40%
3. Gli edifici ai mappali 1802, 1803 e 1804 possono essere ristrutturati in deroga alle disposizioni relative all'indice di sfruttamento, di occupazione, all'altezza massima, alle distanze minime ed all'area verde. In caso di ristrutturazione valgono le seguenti disposizioni:
 - le altezze massime sono quelle degli edifici esistenti. Il corpo basso al mappale 1802 può essere sopraelevato fino al corpo alto;
 - i tetti devono essere a falde con forma e pendenze simili a quelle degli edifici esistenti;
 - le aperture esistenti devono essere mantenute. Modifiche e nuove aperture sono concesse solo se realizzate nel rispetto dell'architettura tradizionale che caratterizza gli edifici esistenti
 - le facciate devono essere rivestite con intonaco a granulometria fine tinteggiato.
4. L'accesso veicolare ai fondi 370, 373, 374, 375 e 376 deve avvenire con un unico sbocco sulla strada cantonale. L'ubicazione dell'accesso deve avvenire in corrispondenza del mappale 373.
5. Alla zona R2 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

ART. 41 ZONA RESIDENZIALE PARTICOLARE (RP)

1. Le costruzioni devono essere destinate alla residenza. Sono ammesse attività lavorative compatibili con la residenza. Vale inoltre quanto disposto all'ART. 45 ed all'ART 23.
2. Questa zona è prevista a salvaguardia del nucleo tradizionale di Riva San Vitale. Il Municipio esegue un esame particolare caso per caso, imponendo l'ubicazione degli stabili e quant'altro ritenuto opportuno sentito il parere dell'Autorità cantonale competente
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 - a) indice di sfruttamento massimo 0.4
 - b) indice di occupazione massimo 30%
 - c) altezza massima del fabbricato 7.0 m
 - d) distanza minima da confine 5.0 m
 - e) distanza minima tra fabbricati 10.0 m
 - f) area verde minima 40%
4. Alla zona RP è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

ART. 42 ZONA RESIDENZIALE A LAGO (RL)

1. Le costruzioni devono essere destinate alla residenza primaria. Vale inoltre quanto disposto all'ART. 45 ed all'ART. 23.
2. Questa zona è prevista a salvaguardia degli aspetti caratteristici del paesaggio lacuale. Il Municipio esegue un esame particolare caso per caso, imponendo l'ubicazione degli stabili e quant'altro ritenuto opportuno, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente. E' esclusa la costruzione di edifici accessori.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 - a) indice di sfruttamento massimo 0.4
 - b) indice di occupazione massimo 20%
 - c) altezza massima del fabbricato 7.0 m
 - d) distanza minima da confine 7.0 m
 - e) distanza minima tra fabbricati 14.0 m
 - f) area verde minima 60%
4. Le ville ottocentesche ubicate sui mappali 2029, 2031, 2033, e segnalate sul Piano delle zone devono essere salvaguardate. In particolare:
 - a) sono ammesse trasformazioni e riattamenti degli edifici esistenti. Piccoli ampliamenti sono pure ammessi alla condizione che siano motivati dal lato funzionale, sostenuti da un riferimento culturale e che siano mantenute le caratteristiche architettoniche.
 - b) la demolizione degli edifici non è ammessa;
5. Per i fondi lungo Via dell'Indipendenza valgono inoltre le seguenti disposizioni:
 - a) obbligo di esecuzione a filo strada di opere di cinta composte da una parte piena in pietra facciavista od intonacata di 1.50 m e cancellata superiore di 1 m per un totale di 2.50 m;

- b) per ogni edificio è ammesso al massimo un accesso stradale su Via dell'Indipendenza;
 - c) i parchi e la vegetazione di pregio devono essere salvaguardati;
 - d) nuovi edifici principali devono relazionarsi architettonicamente e culturalmente alle ville esistenti. A questo scopo, possono essere concesse deroghe all'altezza massima dei fabbricati, alla distanza minima tra fabbricati e per l'abbattimento di singoli alberi.
6. Alla zona RL è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

ART. 43 ZONA INDUSTRIALE (IN)

1. Le costruzioni devono essere destinate alle attività industriali. Sono ammesse unicamente le abitazioni destinate al personale di sorveglianza.
2. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

a) indice di edificabilità	5.0 m ³ /m ²
b) indice di occupazione massimo	50%
c) altezza massima del fabbricato	12.50 m
d) distanza minima da confine	5.0 m
e) distanza minima tra fabbricati	10.0 m
f) area verde minima	20%
3. Deroghe all'altezza massima possono essere concesse fino a 14.0 m quando sono dati i presupposti di un bisogno oggettivamente fondato in relazione alla particolare natura e necessità degli impianti.
4. In corrispondenza del settore Au di protezione delle acque, chi costruisce o modifica impianti o vi esercita altra attività che rappresenta un pericolo per le acque, deve adottare le misure di protezione delle acque imposta dalle circostanze. In particolare, come richiesto dall'art. 31 OPAC, deve:
 - a) adottare le misure di cui all'Allegato 4 cifra 2 OPAC
 - b) predisporre i necessari dispositivi di sorveglianza, di allarme e di intervento.
5. Alla zona IN è attribuito il grado di sensibilità III al rumore.

ART. 44 COMPENSORIO DI PROTEZIONE DELLA RIVA DEL LAGO

1. Nel comprensorio di protezione della riva del lago sono da salvaguardare e da valorizzare tutti gli aspetti caratteristici e di pregio dell'ambiente lacuale, in modo da consentire al massimo la godibilità ed anche l'accessibilità da parte del pubblico.
2. Non è ammessa la costruzione di edifici principali ed accessori. Sono ammessi elementi di copertura amovibili come tende, ombrelloni o pergole con copertura vegetale.
3. Per gli edifici esistenti all'interno del perimetro del comprensorio di protezione della riva del lago valgono i seguenti disposti:
 - gli edifici principali possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria e riattamento senza ampliamento volumetrico;

- gli edifici secondari possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria;
 - i disposti dell'art. 23.
4. La vegetazione ripuale e quella d'alto fusto dell'entroterra sono protette. Il taglio di alberi è soggetto a licenza edilizia ed è concesso solo in caso di pericolo, di morte o malattia degli alberi. Queste eventualità devono essere comprovate da una perizia.
- Per le domande di costruzione o sistemazione deve essere presentato un piano con l'indicazione della vegetazione esistente da eliminare e prevista.
5. Non è ammessa la costruzione di darsene, pontili, attracchi o altre opere lacustri.
6. Sono vietati i muri di cinta. Le recinzioni sono ammesse unicamente con vegetazione (tipo siepi) con altezza non superiore a 1.20 m dal terreno naturale.
7. Possono essere autorizzate opere per il ripristino dell'aspetto naturale ed accorgimenti necessari per il consolidamento della riva purché non in contrasto con gli obiettivi sopra descritti.
8. Il Municipio, d'intesa con l'Autorità cantonale, ha la facoltà di concedere deroghe alla prescrizione dei precedenti paragrafi per opere di interesse pubblico come:
- installazioni balneari e portuali
 - impianti di opere lacuali
9. Alla zona RL è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

ART. 44 BIS ZONA VERDE VIA CERESIO

La zona verde è una zona inedificabile, di salvaguardia del paesaggio all'interno della zona edificabile.

ART. 45 SPAZI DI RICEZIONE TURISTICA

Nelle zone RC3, R3, R2, RP ed RL è ammessa la formazione di spazi di ricezione turistica come alberghi, ostelli, pensioni alle seguenti condizioni:

- rispetto delle disposizioni delle singole zone,
- i posteggi devono essere organizzati in modo funzionale ed integrati nel disegno architettonico complessivo,
- apertura al pubblico delle infrastrutture di svago a supporto dell'attività turistica (come per esempio ristoranti, bar, centri fitness, ecc.) secondo accordi da stabilire nell'ambito della procedura di rilascio della licenza edilizia.

C. PIANO DEL TRAFFICO

ART. 46 ELEMENTI DEL PIANO DEL TRAFFICO

1. Nel piano del traffico sono indicati gli elementi del sistema viario vincolanti sia per l'Ente pubblico che per il privato. In particolare sono riportati i seguenti elementi vincolanti:
 - strade *larghezza complessiva e relativa area di espropriazione*
 - percorsi pedonali e ciclopiste *larghezza complessiva e relativa area di espropriazione*
 - posteggi pubblici *superficie complessiva e relativa area di espropriazione*
 - linee di arretramento e di costruzione *ubicazione*
 - alberature *ubicazione*
 - sentieri e passi pedonali *ubicazione dei vincoli di passo pedonale pubblico su proprietà private*
2. Nell'ambito dei progetti definitivi sono possibili, rispetto al tracciato inserito nel piano del traffico, piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

ART. 47 STRADE

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

- strade di collegamento *(rosso chiaro)*
- strade di raccolta *(arancione)*
- strade di servizio *(giallo)*

ART. 48 LINEE D'ARRETRAMENTO E LINEE DI COSTRUZIONE

1. Le linee di arretramento indicate sul piano del traffico fissano il limite fino al quale è possibile costruire.
2. Le linee di costruzione indicate sul piano del traffico stabiliscono l'obbligo di allineamento degli edifici lungo le stesse.
3. Le linee si applicano a tutte le costruzioni principali, secondarie ed interrato. Esse non si applicano agli edifici o impianti di piccola entità quali cinte, siepi, accessi, pergole o cabine elettriche.
4. In casi eccezionali, il Municipio può concedere deroghe all'obbligo dell'arretramento e dell'allineamento. Per le strade cantonali è comunque necessario il parere vincolante dell'autorità cantonale.

ART. 49 PERCORSI PEDONALI E CICLOPISTE

1. I percorsi pedonali e ciclopiste si suddividono, secondo la loro funzione, in:
 - strade pedonali (verde)
 - sentieri e passi pedonali (tratteggio nero)
 - ciclopiste (azzurro)
2. Lungo le strade pedonali, i sentieri ed i passi pedonali é ammesso, laddove possibile, anche il transito dei ciclisti. Lungo le ciclopiste è ammesso, laddove possibile, anche il transito dei pedoni. L'uso più restrittivo può essere regolato con misure di polizia.
3. Sulle strade pedonali sono garantiti gli accessi carrozzabili ai confinanti ed ai servizi essenziali.
4. I tracciati indicati come passi pedonali implicano l'istituzione di un diritto di passo pedonale pubblico sulla proprietà privata.

ART. 50 POSTEGGI PUBBLICI

1. I posteggi pubblici sono indicati nel piano con colore giallo.
2. Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

P1	scuola elementare	47	posti-auto all'aperto
P4	località Battuta	30	posti-auto all'aperto

ART. 51 ACCESSI PRIVATI

1. Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono permettere una buona visibilità e non arrecare disturbo o pericolo alla circolazione. Per motivi connessi alla sicurezza del traffico il Municipio può imporre l'ubicazione e la conformazione degli stessi.
2. Di regola non sono autorizzati accessi privati diretti su strade cantonali. Derghe possono essere concesse dall'Autorità cantonale.
3. Sono in particolare stabilite le disposizioni seguenti:
 - a) le autorimesse con accessi direttamente sulla strada nonché cancelli, catene di delimitazione o tettoie per lo stazionamento delle auto devono essere ubicate ad una distanza minima di 5.50 m dal ciglio stradale, compreso il marciapiede. Derghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa, il cancello o la catena sono muniti di un adeguato congegno per l'apertura automatica attraverso un telecomando a distanza o nel caso in cui l'autorimessa sia priva di porta;
 - b) di regola le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%;

- c) tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno 5.50 m dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%;
- d) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità agli utenti delle strade pubbliche. Il Municipio ha la facoltà di imporre l'ubicazione e limitare l'altezza delle opere di cinta nel caso in cui la visibilità fosse ostacolata.

ART. 52 AUTORIMESSE E POSTEGGI PRIVATI

1. Per nuovi edifici residenziali, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti di destinazione d'uso di edifici residenziali esistenti, la formazione obbligatoria di posteggi e autorimesse deve essere calcolata in base ai seguenti valori:

Utilizzazione	Fabbisogno per residenti	Fabbisogno per ospiti
Residenziale		
• case monofamiliari	1 P ogni 80 m ² SUL oppure 2 P per casa	-
• case plurifamiliari e appartamenti	1 P ogni 100 m ² SUL oppure 1 P per appartamento	+ 10% per edifici con 4 o più appartamenti
• case per il personale e per studenti	0.3 P per letto oppure 0.5 P per camera	-
• residenze per anziani	0.25 P per camera oppure per appartamento	-

2. Per tutte le altre utilizzazioni fa stato il fabbisogno definito nel Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp).
3. 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. In questi casi 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.
4. I posteggi all'aperto di più di 15 posti-auto devono essere arredati mediante alberature ed essere pavimentati con copertura permeabile secondo le disposizioni dell'Autorità comunale.
5. La scuola media con relativa palestra, i negozi, i ristoranti, gli uffici ed i locali pubblici muniti di più di 10 posteggi della zona RC3 devono mettere a disposizione del pubblico i posteggi al di fuori degli orari di esercizio. La gestione dell'utilizzo pubblico dei posteggi è regolata in apposito regolamento comunale.

D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E DELLE COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO

ART. 53 DEFINIZIONE

Il piano delle attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico (AP/CP) comprende:

- a) attrezzature d'interesse pubblico (altri Enti o privati)
- b) attrezzature d'interesse pubblico (Comune)
- c) edifici d'interesse pubblico (altri Enti o privati)
- d) edifici d'interesse pubblico (Comune)

ART. 54 ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO AP (ALTRI ENTI O PRIVATI)

1. Le attrezzature d'interesse pubblico (AP – altri Enti o privati) sono:

<i>Destinazione</i>	<i>Stato</i>	<i>Mappali</i>
AP1 Infrastruttura di svago con attracchi a riva	esist./nuovo	680, 681
AP2 Stazione di potabilizzazione	nuovo	714

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

AP1 *Infrastruttura di svago con attracchi a riva*

L'infrastruttura di svago non deve essere cintata. Sono ammesse nuove costruzioni di piccole dimensioni di supporto alle infrastrutture (locali tecnici, deposito attrezzi, servizi igienici, piccolo chiosco di ristorazione, ecc.). Le stesse possono essere realizzate a contatto con la strada comunale. Nel comparto indicato sul piano (350 m²) sono ammessi attracchi a riva per un massimo di 25 posti barca di categoria inferiore.

AP2 *Stazione di potabilizzazione*

Valgono i seguenti parametri edificatori:

- altezza massima degli edifici: 11.50 m dalla strada cantonale,
- distanza minima da confine: 4.0 m.

3. Alle zone AP1 e AP2 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

ART. 55 ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO AP (COMUNE)¹

1. Le attrezzature d'interesse pubblico (Comune) sono:

<i>Destinazione</i>	<i>Stato</i>	<i>Mappali</i>
AP3 Giardino pubblico a lago	esistente	2012, 2113
AP4 Cimitero	esistente	1766
AP5 Ecocentro	esistente/nuovo	1766
AP6 Campi da gioco	esistente	2330, 2413
AP7 Attrezzature sportive	nuovo	1995, 2423, 2422, 2438

¹ AP10 – serbatoio di Lümaghera, non approvazione del Consiglio di Stato (Ris. 3217 del 1.7.2014).

AP8	Bagno spiaggia, parco ed area di svago	esistente/nuovo	2037, 2286, 2032
AP9	Pozzi e stazione di pompaggio Lümaghera	esistente	1881
AP11	Serbatoio e stazione di pompaggio Riale	esistente	1551
AP12	Sorgente Riale	esistente	1543, 1547, 2291, 1540
AP13	Santa Croce – Zona di protezione	esistente	256, 425
AP14	Porto comunale	nuovo	414
AP 15	Area di sosta attrezzata	nuovo	414
AP 16	Attrezzature a lago	nuovo	678

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

AP3 *Giardino pubblico a lago*

Sono ammesse unicamente piccole strutture di arredo (panchine, ecc.) e la manutenzione a verde del suolo ad eccezione di piccole superfici di camminamento.

AP4 *Cimitero*

Per il cimitero sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento nonché la realizzazione di costruzioni di supporto alla destinazione prevista come per esempio loculi, locali tecnici, deposito attrezzi, ecc.

AP5 *Ecocentro*

Per l'ecocentro è ammessa la posa di contenitori per la raccolta separata di rifiuti e per gli ingombranti e l'edificazione di costruzioni annesse con i seguenti parametri:

- altezza massima 3.00 m
- distanza minima da confine 3.00 m

AP6 *Campi da gioco*

È ammessa solo la formazione di campi da gioco come per esempio il calcio, il tennis e simili.

AP7 *Attrezzature sportive*

È ammessa la formazione di attrezzature sportive di ogni tipo.

AP8 *Bagno spiaggia, parco ed area di svago*

Sono ammessi i seguenti interventi:

- riqualifica e recupero naturalistico della riva
- demolizione delle infrastrutture a lago esistenti (darsena, pontile, muri, attracchi, ecc.)
- realizzazione di un nuovo pontile e di un nuovo attracco coperto per 2 o 3 posti-barca da inserire in maniera armoniosa nella riva del lago
- esecuzione di interventi per il consolidamento della riva del lago
- allestimento di superfici attrezzate per la pratica di attività sportive, di svago o per lo svolgimento di manifestazione di interesse pubblico
- per la corretta gestione e manutenzione delle alberature esistenti
- a supporto all'attività balneare (spogliatoi, servizi di ristorazione, servizi igienici, depositi, ecc.)

Valgono le seguenti disposizioni edificatorie:

- altezza massima degli edifici: 7.0 m
- distanza da confine: 5.0 m
- è ammessa la costruzione a confine a condizione che non venga superata l'altezza massima di 3.0 m

- AP9** *Pozzi e stazione di pompaggio di Lümaghera*
Sono ammessi lavori di manutenzione e potenziamento delle infrastrutture esistenti. L'edificio esistente può essere sopraelevato fino ad un'altezza massima di 5.0 m dal terreno senza modifica delle distanze da confine.
- AP11** *Serbatoio e stazione di pompaggio Riale*
Sono ammessi lavori di manutenzione delle infrastrutture esistenti.
- AP12** *Sorgente Riale*
Sono ammessi lavori di manutenzione delle infrastrutture esistenti.
- AP13** *Santa Croce – Zona di protezione*
L'area è destinata alla protezione del monumento storico della Chiesa di Santa Croce. La stessa deve essere mantenuta libera da edificazioni. Il muro che la circonda non può essere demolito se non per piccole parti destinate al passaggio dei pedoni. L'andamento del terreno può essere modificato solo in maniera minima e finalizzata ad un migliore sfruttamento dell'area a scopi di interesse pubblico come per esempio giardini pubblico.
- AP14** *Porto comunale*
L'area è riservata esclusivamente alla realizzazione di un'infrastruttura portuale galleggiante.
I criteri di progetto dovranno consentire la realizzazione di un'opera di elevata qualità architettonica.
In particolare, il progetto dovrà:
- integrarsi convenientemente nel disegno della riva del lago, degli spazi pubblici e dei percorsi che, formalmente, costituiscono il paesaggio del golfo;
 - nelle dimensioni e nella forma, lasciare preminenza percettiva al fronte del nucleo e della piazza a lago;
 - garantire una visuale qualificante su buona parte del lago e del Monte Generoso.
- Nel rispetto di questi criteri, la superficie massima della costruzione non potrà superare 5'000 m², per un massimo di 60 posti barca di categoria inferiore (massimo m 8.00 di lunghezza).
- AP15** *Area di sosta attrezzata*
La struttura avrà funzione di punto di vista e di sosta. Per la parte sulla proprietà demaniale sarà galleggiante o su pali, con larghezza max. di 2 m e lunghezza max. di 8 m. La struttura dovrà integrarsi nel paesaggio utilizzando un linguaggio architettonico coerente con la posizione a bordo lago.
Alla stessa potranno essere abbinati alcuni posti barca ad uso esclusivo turistico (attracco temporaneo).
- AP16** *Attrezzature a lago*
Sono ammesse attrezzature destinate al supporto dell'attività balneare quali, ad esempio, giochi per bambini o predisposizioni per la posa di capannoni o gazebi temporanei per feste. L'area non deve essere pavimentata.
3. Alle zone AP3, AP4, AP5, AP6, AP7, AP8, AP9, AP11, AP12, AP13, AP14, AP15 e AP 16, è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

ART. 56 COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO CP (ALTRI ENTI O PRIVATI)

1. Le costruzioni d'interesse pubblico (CP – altri Enti o privati) sono:

<i>Destinazione</i>	<i>Stato</i>	<i>Mappali</i>
CP1 Palestre, aule, spazi scolastici	esistente	2025, 2331, 1995
CP2 Scuola media	esistente	1987
CP3 Centrale telefonica	esistente	2014
CP4 Istituto San Pietro Canisio	esistente	1833, 187

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

CP1 *Palestre, aule, spazi scolastici*

Valgono le seguenti disposizioni edificatorie

- altezza massima degli edifici: 12.0 m
- indice di edificabilità massimo 9.0 m³/m²
- distanza minima da confine: 4.0 m
- distanza minima dalle strade: a contatto

CP2 *Scuola media*

Sono ammessi lavori di manutenzione e riattazione dell'edificio esistente e opere di sistemazione esterna finalizzate alla formazione di spazi di svago e gioco

CP3 *Centrale telefonica*

Sono ammessi lavori di manutenzione, riattazione e piccoli ampliamenti dell'edificio esistente. Distanza minima da confine: 4.0 m.

CP4 *Istituto San Pietro Canisio*

Sono ammessi lavori di manutenzione e riattazione degli edifici esistenti.

Nuove costruzioni ed ampliamenti degli edifici esistenti sono ammessi secondo i seguenti parametri edificatori

- altezza massima degli edifici: 7.0 m
- distanza minima da confine: 5.0 m
- distanza minima fra edifici: 10.0 m
- area verde minima: 50%

3. Alle zone CP1, CP2, CP3 e CP4 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

ART. 57 COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO CP (COMUNE)

1. Le costruzioni d'interesse pubblico (Comune) sono:

<i>Destinazione</i>	<i>Stato</i>	<i>Mappali</i>
CP5 Pc ed infrastrutture a servizio delle attrezzature sportive	esistente	2331, 1995, 2025
CP6 Scuola dell'infanzia, scuola elementare palestra	esistente	1892, 1982
CP7 Magazzini comunali, centro diurno spazi da affittare	esistente	1708
CP8 Rifugio per la protezione civile	nuovo	1766
CP9 Mulinello	nuovo	2032

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

CP5 *Pc ed infrastrutture a servizio delle attrezzature sportive*

Valgono le seguenti disposizioni edificatorie

- altezza massima degli edifici: 12.0 m
- indice di edificabilità massimo 9.0 m³/m²
- distanza minima da confine: 4.0 m
- distanza minima dalle strade: a contatto

CP6 *Scuola dell'infanzia, scuola elementare, palestra*

Valgono le seguenti disposizioni edificatorie

- altezza massima degli edifici: 10.0 m
- distanza minima da confine: 4.0 m

CP7 *Magazzini comunali, centro diurno, spazi da affittare*

Sono ammessi lavori di manutenzione e riattamento dell'edificio esistente.

Oltre ai magazzini comunali ed al centro diurno gli altri spazi possono essere affittati a privati per attività non moleste.

CP8 *Rifugio per la protezione civile*

L'area è destinata alla formazione del rifugio per la protezione civile secondo le disposizioni dell'Autorità cantonale. Esso è da prevedere completamente interrato.

CP9 *Mulinello*

Area destinata ad attività di carattere sociale, aggregativo e culturale. L'edificio principale (sub. A) è da mantenere e sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento. Il parco circostante dovrà essere salvaguardato, compatibilmente con le necessità di esercizio della destinazione. Per i nuovi edifici valgono le seguenti disposizioni edificatorie:

- altezza massima degli edifici: 7.0 m
- distanza minima da confine: 4.0 m

3. Alle zone CP5, CP6, CP7, CP8 e CP9 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

E. PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI

ART. 58 DEFINIZIONE

1. Il piano dei servizi pubblici specifica gli interventi inerenti l'acquedotto e le canalizzazioni.
2. I piani hanno carattere indicativo.

IV. DISPOSIZIONI VARIE E FINALI

ART. 59 DOMANDA DI COSTRUZIONE E PROGETTI

1. Per ciò che concerne il contenuto, la forma e la procedura della domanda di costruzione e dei progetti, fanno stato i disposti della legislazione edilizia.
2. Al progetto presentato deve essere allegata una planimetria del terreno naturale quotato con le sezioni eseguite dal geometra ufficiale.

ART. 60 DEROGHE

La possibilità di eventualmente concedere delle deroghe è indicata nei singoli articoli della presenti NAPR.

ART. 61 ENTRATA IN VIGORE

1. Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.
2. Con la loro entrata in vigore sono abrogate le norme ed i piani anteriori che interessano il comprensorio d'applicazione del presente piano regolatore, riservato quanto stabilito dal piano particolareggiato del nucleo.

Riva San Vitale, 8 gennaio 2015