



COMUNE DI VERNATE

PIANO REGOLATORE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Novembre 2017

DOCUMENTO 0341-008

LUCCHINI & CANEPA
INGEGNERIA SA



VIA LUGANETTO 4 6962 LUGANO-
VIGANELLO
TEL. 091 970 27 77 – FAX 091 970 27 74
info@lucchini-canepa.ch
www.lucchini-canepa.ch

INDICE

CAPITOLO I		NORME INTRODUTTIVE	
Art. 1	Base legale / Legislazione applicabile		5
Art. 2	Obiettivi del PR		5
Art. 3	Componenti		5
Art. 4	Comprensorio		5
Art. 5	Ripartizione del territorio in zone		6
CAPITOLO II		NORME EDILIZIE GENERALI	
A)		PRESCRIZIONI D'EDIFICAZIONE	
Art. 6	Autorizzazione edilizia		7
Art. 7	Definizioni		7
Art. 8	Distanze		9
Art. 9	Altezze		11
Art. 10	Aspetto estetico e inserimento		12
Art. 11	Costruzioni esistenti in contrasto con nuovo diritto		12
Art. 12	Indici e loro utilizzazione		12
Art. 13	Fondi a cavallo di due zone		13
Art. 14	Costruzioni a cavallo dei confini		13
Art. 15	Allineamenti		13
Art. 16	Obbligo di manutenzione		13
Art. 17	Tinteggi		13
B)		SISTEMAZIONE SPAZI ESTERNI	
Art. 18	Aree a verde / protezione del verde		13
Art. 19	Sistemazioni del terreno: principio generale		14
Art. 20	Opere di cinta a confine		14
Art. 21	Manufatti di sostegno e terrapieni		14
Art. 22	Muri di controriva		15
Art. 23	Scarpate		15
Art. 24	Aree di svago		15
C)		ASPETTI PARTICOLARI	
Art. 25	Piano di quartiere		16
Art. 26	Residenze secondarie		17
Art. 27	Protezione ambientale: presenza di amianto		17
Art. 28	Energia		18
Art. 29	Antenne, parabole installazioni di ricezione		19
Art. 30	Misure a favore dei disabili		19
CAPITOLO III		PRESCRIZIONI DI PIANIFICAZIONE	
A)		PIANO DELLE ZONE (Piano n° 0341.001)	
		Zona per l'abitazione e zona per scopi pubblici	
Art. 31	Zona dei nuclei di villaggio (NV)		20
Art. 32	Zona residenziale ZR		22
Art. 33	Zona per scopi pubblici AP-EP		22

B) PIANO DELLE ZONE (Piano n° 0341.001)		
Zona di pericolo, zona forestale, zona agricola, zona di protezione		
Art. 34	Zona di pericolo geologico	24
Art. 35	Zone forestale	24
Art. 36	Zona agricola	25
Art. 37	Corsi d'acqua	25
Art. 38	Aree di protezione della falda freatica e delle sorgenti	25
Art. 39	Tutela dei ritrovamenti archeologici	25
Art. 40	Zone di interesse archeologico (ZARC)	26
Art. 41	Oggetti culturali	26
Art. 42	Zone di protezione del paesaggio emergente	26
Art. 43	Zona di protezione della natura (ZPN)	26
Art. 44	Elementi naturali protetti	27
Art. 45	Percorsi panoramici	27
Art. 46	Estrazioni	28
Art. 47	Depositi	28
Art. 48	Punti di vista	28
Art. 49	Edifici e attività al di fuori delle zone edificabili	28
C) PIANO DELL'URBANIZZAZIONE (Piano n° 0341.002)		
Rete delle vie di comunicazione		
Art. 50	Visibilità e accessi	29
Art. 51	Linea di arretramento	29
Art. 52	Costruzione di strade private	30
Art. 53	Posteggi ad uso pubblico	30
Art. 54	Autorimesse e posteggi privati	30
D) PIANO DELL'URBANIZZAZIONE (Piano n° 0341.003)		
Rete delle infrastrutture pubbliche		
Art. 55	Definizione	31
CAPITOLO IV NORME DI PROCEDURA E FINALI		
A) DISPOSIZIONI DI PROCEDURA		
Art. 56	Licenza edilizia	32
Art. 57	Responsabilità	32
Art. 58	Controllo durante i lavori	33
Art. 59	Permesso di abitabilità	33
Art. 60	Verifica finale lavori eseguiti	34
Art. 61	Misure di sicurezza	34
B) DEROGHE		
Art. 62	Deroghe	34
C) ENTRATA IN VIGORE		
Art. 63	Entrata in vigore	35
TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PRESCRIZIONI PRINCIPALI PER LE ZONE EDIFICABILI		36

ABBREVIAZIONI

CBC	=	Commissione cantonale beni culturali
CP	=	Commissione del paesaggio
DEPT	=	Decreto esecutivo ordinamento provvisorio in materia di pianificazione del territorio
IEFZE	=	Inventario degli edifici situati fuori dalla zona edificabile
IO	=	Indice di occupazione
IS	=	Indice di sfruttamento
IST	=	Istituto scienze della terra
LAC	=	Legge applicazione e complemento codice civile svizzero
LALIA	=	Legge applicazione della legge contro l'inquinamento delle acque
LArRa	=	Legge federale sull'armonizzazione dei registri
LE	=	Legge edilizia cantonale
LPAc	=	Legge federale sulla protezione delle acque
LPAmb	=	Legge federale sulla protezione dell'ambiente
LPT	=	Legge federale sulla pianificazione del territorio
Lst	=	Legge cantonale sullo sviluppo territoriale
OIF	=	Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico
OLCostr	=	Ordinanza sui lavori di costruzione
OPAc	=	Ordinanza federale sulla protezione delle acque
OPT	=	Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio
PGS	=	Piano generale di smaltimento
PR	=	Piano regolatore
PUC-PEIP	=	Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti
RE	=	Regolamento edilizio
RI	=	Registro indici
RF	=	Registro fondiario
RLE	=	Regolamento d'applicazione della legge edilizia cantonale
RLst	=	Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale
RUEn	=	Regolamento sull'utilizzazione dell'energia
SEN	=	Superficie edificabile netta
SPAAS	=	Sezione protezione aria acqua e suolo
SUL	=	Superficie utile lorda
SUVA	=	Istituto nazionale svizzero di assicurazione contro gli infortuni
UBC	=	Ufficio dei beni culturali
VSS	=	Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti

Per il piano delle zone:

NV	=	Nuclei di villaggio
ZR	=	Zona residenziale
AP-EP	=	Attrezzature ed edifici d'interesse pubblico
ZPN	=	Zona di Protezione della Natura
ZARC	=	Zona di interesse Archeologico

CAPITOLO I NORME INTRODUTTIVE

Art. 1

Base legale

1. Il piano regolatore comunale (PR) ha quale base legale la legge federale sulla pianificazione del territorio del 22.06.1979 (LPT stato 01.05.2014) e la legge cantonale sullo sviluppo territoriale del 21.06.2011 (Lst).

Legislazione applicabile

2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme, sono applicabili la LPT, la Lst, il regolamento della Lst (RLst), la legge edilizia cantonale (LE) e relativo regolamento d'applicazione (RLE), nonché le pertinenti norme delle leggi federali e cantonali speciali che disciplinano aspetti settoriali da integrare nella pianificazione di utilizzazione locale.

Art. 2

Obiettivi del PR

1. Il PR è inteso, in generale, ad adempiere gli scopi e principi di cui agli art. 1 e 3 LPT, gli obiettivi pianificatori cantonali e ad attuare le indicazioni del piano direttore cantonale per quanto di pertinenza del Comune.
2. Il PR ha lo scopo di provvedere principalmente:
 - a. all'organizzazione razionale del territorio e allo sviluppo armonico del Comune;
 - b. alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze d'interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
 - c. alla tutela e all'avvaloramento del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.
3. Con l'entrata in vigore del PR è concesso al Comune il diritto di espropriazione per l'acquisizione delle superfici e degli altri diritti necessari per la realizzazione delle opere di interesse pubblico previste nel piano.

Art. 3

Componenti

Il PR si compone:

1. di rappresentazioni grafiche, ossia:

a. <u>Piano delle zone</u>	<i>in scala</i>
	1:2000
b. <u>Piano dell'urbanizzazione</u>	
– Rete delle vie di comunicazione	1:2000
– Rete delle infrastrutture tecniche	1:1000
2. del Programma di urbanizzazione
3. del Regolamento edilizio
4. del Rapporto di pianificazione

Art. 4

Comprensorio

Il presente regolamento edilizio è applicabile su tutto il territorio giurisdizionale di Vernate.

Art. 5

Ripartizione del territorio in zone

Il territorio giurisdizionale di Vernate è suddiviso nelle seguenti zone:

- 1. Zona per l'abitazione**
 - a. Zona dei nuclei di villaggio NV
 - b. Zona residenziale ZR
- 2. Zona per scopi pubblici**

Attrezzature ed edifici d'interesse pubblico AP-EP
- 3. Zona di pericolo**

Zona di pericolo geologico
- 4. Zona agricola**
- 5. Zona di protezione**
 - a. Zona di protezione dei paesaggi emergenti
 - b. Zona di protezione della natura ZPN
 - c. Zona di interesse archeologico ZARC
 - d. Zona di protezione delle sorgenti
 - e. Elementi protetti (diversi)
- 6. Zona forestale**

CAPITOLO II NORME EDILIZIE GENERALI**A) PRESCRIZIONI D'EDIFICAZIONE****Art. 6**

Autorizzazione edilizia

1. Edifici e impianti possono essere costruiti o trasformati solo con l'autorizzazione (licenza edilizia) del Municipio.
2. L'autorizzazione è rilasciata se:
 - a. gli edifici o gli impianti sono conformi alla funzione prevista per la zona d'utilizzazione e
 - b. il fondo è urbanizzato.Sono riservate le altre condizioni previste dal diritto federale e cantonale.
3. Le eccezioni al requisito di cui al precedente cpv. 2 lett. a) nelle zone edificabili sono disciplinate dagli art. 66-67 Lst.
4. Le eccezioni fuori dalle zone edificabili sono disciplinate dal diritto federale.
5. Competenza e procedura sono disciplinate dalle leggi speciali.

Art. 7

Definizioni

1. **Definizioni contenute nella Legge Edilizia**

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento, dell'indice di occupazione, della superficie utile lorda, della superficie edificabile, della superficie edificata, delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali, valgono le norme della LE e del RLE.
2. **Altezze**
 - a. Altezza di un edificio al colmo

È la misura della distanza verticale tra il punto più alto del tetto e il punto più basso del terreno sistemato immediatamente sottostante in proiezione perpendicolare.
 - b. Altezza di un edificio in facciata

È la misura della distanza verticale tra il punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto e il punto più basso del terreno sistemato immediatamente sottostante in proiezione perpendicolare.

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

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

La lunghezza di facciata è la misura del lato del rettangolo, parallelo al confine, che circoscrive l'edificio.

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre m 5.00 dalla facciata considerata.

La lunghezza massima di una facciata è stabilita in m 25.00 in tutta la zona residenziale.

4. Linea di arretramento

La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire.

5. Molestia

Si distinguono aziende o attività non moleste, poco moleste, e moleste:

- a. non moleste: sono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare;
- b. poco moleste: sono quelle svolte di giorno e le cui eventuali immissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo, in ogni caso compatibili per intensità e durata con la funzione residenziale;
- c. aziende o attività con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

In ogni caso, devono essere rispettati i limiti stabiliti dalla LPAmb e rispettive ordinanze d'applicazione, in particolare i limiti dell'OIF stabiliti per la zona residenziale, artigianale e industriale.

6. Costruzioni accessorie

Per costruzioni a carattere accessorio si intendono costruzioni prive di funzioni autonome e indipendenti, che sono poste al servizio di un edificio principale, in rapporto di subordinazione al medesimo. Per essere considerate tali, l'altezza misurata dal terreno sistemato alla gronda non deve superare i m 3.00; nel caso di costruzioni a falde il Municipio può concedere un supplemento fino a m 1.00, purché l'altezza massima al colmo di 4.00 m non si trovi sul lato a confine.

La trasformazione di una costruzione accessoria in una costruzione principale è vincolata al rispetto di tutte le disposizioni di PR.

Le distanze dal confine verso i fondi privati sono regolate dall'art. 8 del presente RE.

Costruzioni accessorie fuori terra devono avere il tetto con materiale di copertura conforme alle prescrizioni di zona.

La costruzione accessoria non sotterranea entra nel computo della superficie edificata.

7. Costruzioni sotterranee

Si ritengono sotterranee le costruzioni che non sporgono su tre lati più di 50 cm dal terreno sistemato.

Oltre questa misura le costruzioni sporgenti sono considerate, a seconda della natura, principali o accessorie.

8. Corpi tecnici

Per corpi tecnici si intendono quegli elementi sporgenti oltre la copertura degli edifici, che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio stesso.

Sono considerati tali, in particolare: i vani per scale d'accesso al tetto, i torrioni per ascensori, i comignoli, i pannelli solari, le antenne paraboliche e ricetrasmittenti, le uscite di sicurezza, gli impianti di ventilazione e climatizzazione e simili.

9. Definizione di residenza primaria e secondaria

Un'abitazione è considerata residenza primaria quando almeno un componente dell'economia domestica ha il suo domicilio legale nel Comune, secondo i contenuti dell'art. 3 let. b LArRa.

Le residenze che non soddisfano questi criteri sono considerate di tipo secondario.

Art. 8

Distanze

1. Distanze in zona dei nuclei di villaggio

Le distanze minime da rispettare sono:

- a. da un fondo aperto
 - a confine o a m 1.50;
- b. verso un edificio senza aperture
 - in contiguità o a m 3.00;
- c. verso un edificio con aperture
 - m 4.00.

2. Distanze dal confine verso i fondi privati**a. Costruzioni principali**

La distanza di un edificio principale dal confine verso un fondo privato non deve essere inferiore a m 3.50.

b. Costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie devono rispettare le seguenti distanze minime:

- verso edifici principali sui fondi contigui:
 - a m 0.00 (a confine) da edifici esistenti senza aperture;
 - a m 4.00 da edifici esistenti con aperture.
- verso altre costruzioni accessorie sui fondi contigui:
 - a m 0.00 (a confine) da costruzioni accessorie esistenti senza aperture;
 - a m 1.50 da costruzioni accessorie esistenti con aperture.

c. Strade e accessi privati

La distanza minima dalle strade e dagli accessi privati è di m 3.00 dal bordo esterno del campo stradale.

3. Deroghe alla distanza da confine**a. Convenzione tra privati**

Previa convenzione tra due o più proprietari confinanti, il Municipio può concedere una deroga alla distanza da confine stabilita per le singole zone, alla condizione che il proprietario del fondo contiguo si assuma a proprio carico la maggiore distanza, con dichiarazione da allegare alla domanda di costruzione, in modo da rispettare la distanza minima tra edifici.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici (RI).

b. Contiguità ed edificazione a confine

L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del proprietario 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 questi abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

La realizzazione di complessi formati da più case a schiera, sia sullo stesso fondo che su fondi contigui, è esclusa.

4. Distanza tra edifici**a. Caso generale: edifici sorti dopo l'entrata in vigore del PR**

La distanza tra due edifici situati su fondi contigui deve essere almeno uguale alla somma delle rispettive distanze dal confine stesso, ossia m 7.00.

Questa norma non si applica alla distanza tra edifici principali e relative costruzioni accessorie e nella zona NV dei nuclei di villaggio.

b. Caso particolare: edifici sorti prima dell'adozione del PR

La distanza tra edifici, verso una costruzione sorta prima dell'entrata in vigore del PR deve essere di almeno m 6.00, ritenuto che la distanza minima da confine sia rispettata.

5. Sopraelevazione di edifici esistenti

Nel caso particolare di sopraelevazione di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze esistenti dai confini e dagli edifici possono essere mantenute alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR e in particolare la distanza minima tra edifici di m 6.00.

6. Distanze dall'area pubblica**a. Verso terreni destinati a edifici e attrezzature pubbliche**

La distanza minima di una costruzione verso l'area pubblica deve essere uguale a quella verso i fondi privati prevista al cpv. 2 del presente articolo.

b. Strade, piazze e posteggi pubblici

– Le distanze dalle strade, dalle piazze e dai posteggi pubblici sono fissate dalle linee di arretramento del PR (vedi art. 51 RE), inserite nel piano dell'urbanizzazione (piano rete vie di comunicazione in scala 1:2000).

– Qualora queste manchino deve essere rispettato in ogni caso un arretramento minimo di m 4.00 dal bordo esterno del campo stradale (marciapiede pubblico compreso).

Le distanze minime di cui sopra non si applicano agli accessi; per le opere e i muri di cinta fanno stato gli art 19 e 20; edifici e impianti di piccola entità, facilmente amovibili, come pergole ecc. possono essere autorizzate dal Municipio a titolo precario in deroga al precedente cpv. b, sempre che la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale sia garantita. Il Municipio può pure autorizzare in deroga al precedente cpv. b piccoli impianti d'interesse pubblico, come contenitori interrati per la raccolta di rifiuti, cabine elettriche, ecc.

In casi particolari, segnatamente nelle zone del nucleo, il Municipio, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, e premesso che siano garantite le esigenze di sicurezza del traffico veicolare e pedonale, può concedere una deroga alle distanze minime di cui al cpv. b.

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

c. Sentieri pubblici

La distanza minima dai sentieri è di m 3.00, misurata dal ciglio esterno.

Il Municipio può concedere deroghe alla distanza dai sentieri nel caso di trasformazioni, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici situati ad una distanza inferiore a quella prevista.

7. Distanze dai corsi d'acqua

Al fine di garantire la protezione contro le piene e il mantenimento delle funzioni naturali delle acque, tutte le costruzioni (edifici, impianti, muri di cinta e di sostegno), compatibilmente con le destinazioni di zona, così come le modifiche dello stato del terreno devono rispettare le linee che delimitano lo spazio riservato ai corsi d'acqua stabilite dal piano delle zone secondo la legislazione federale.

In assenza di siffatte linee tutti gli interventi lungo ogni lato dei corsi d'acqua dovranno rispettare le disposizioni transitorie delle modifiche del 4 maggio 2011 dell'OPAc, vale a dire un arretramento di:

- a. 8 metri in aggiunta alla larghezza del fondo dell'alveo esistente, per i corsi d'acqua il cui fondo dell'alveo non supera i 12 metri di larghezza;
- b. 20 metri per i corsi d'acqua con un fondo dell'alveo di larghezza superiore ai 12 metri.

L'inizio di questa misura di arretramento è il piede di sponda esistente. All'interno dello spazio riservato al corso d'acqua, sono vietate costruzioni d'ogni genere.

8. Distanze dalla zona forestale

È riservata la legislazione federale e cantonale applicabile in materia.

9. Distanze per costruzioni interrato

Le costruzioni interrate devono rispettare le linee di arretramento per le strade stabilite dal PR.

Le costruzioni interrate possono sorgere a confine di fondi privati, alla condizione che non sporgano oltre il terreno sistemato.

10. Distanze per piscine

Le piscine all'aperto sporgenti fino a un massimo di m 0.50 dal terreno sistemato dovranno mantenere una distanza da confine verso fondi privati di almeno ml 1.50 (non vengono in questo caso computate nell'IO).

Verso strade, piazze e posteggi pubblici la distanza è fissata dalle linee di arretramento.

Le piscine coperte sono considerate come costruzioni principali.

Art. 9
Altezze**1. Altezza degli edifici**

Le prescrizioni di zona specificano le altezze massime ammesse.

2. Supplementi**a. Supplemento per terreni con pendenza superiore al 35 %**

Per terreni con pendenza superiore al 35 % può essere concesso dal Municipio un supplemento di m 1.00 all'altezza dell'edificio.

Il terreno libero attorno alla costruzione deve essere rispettato nella sua morfologia originaria.

Ai fini della concessione del supplemento fa stato la pendenza media del terreno naturale, calcolata con il dislivello fra il limite superiore del fondo e quello inferiore, in corrispondenza dell'area effettivamente occupata dall'edificio.

b. Supplemento per la formazione di rampe

Per la creazione di rampe e di piazzali d'accesso ad autorimesse e depositi sotterranei viene concesso un supplemento d'altezza di m 3.00 a condizione che essi si sviluppino su un fronte pari a 1/3 della lunghezza della relativa facciata, ma fino ad un massimo di 6.00 m e che siano correttamente inseriti nella costruzione dal profilo architettonico e la loro realizzazione non si ponga in contrasto con gli interessi di tutela del paesaggio.

c. Supplemento per corpi tecnici sul tetto

Per i corpi tecnici è concesso un supplemento d'altezza di m 2.50 a condizione che:

- la superficie occupata dagli stessi sia ridotta a quanto necessario per motivi di funzionalità e che in ogni caso non superi il 10 % di quella dell'edificio;
- detta superficie deve rientrare almeno m 2.00 dal perimetro esterno della costruzione, eccetto che per le scale del collegamento verticale principale e per gli ascensori con analoghe funzioni;
- non si riscontrano conflitti paesaggistici preminenti.

Questa prescrizione non si applica per gli edifici situati in zona nuclei di villaggio NV.

Per i pannelli solari vale il cpv. seguente.

d. Supplemento per pannelli solari

Sui tetti piani la sporgenza dei pannelli solari non può oltrepassare l'altezza dello stabile di m 1.20, mentre la loro superficie deve rientrare almeno m 2.00 dal perimetro esterno della costruzione. Su tetti inclinati vanno di regola integrati nelle falde del tetto e non possono in nessun caso sopraelevare la quota del colmo.

Per la posa dei pannelli valgono le prescrizioni contenute nell'art. 28 cpv. 4 del presente RE.

Art. 10

Aspetto estetico e inserimento

Le costruzioni e gli impianti dovranno essere integrati in modo opportuno nel paesaggio, in ossequio ai principi pianificatori prescritti dagli articoli 102 e ss. della Lst e relativo regolamento di applicazione (artt. 99 e ss. RLst).

Art. 11

Costruzioni esistenti in contrasto con nuovo diritto

Per costruzioni esistenti in contrasto con il diritto in vigore, sono autorizzate unicamente le opere di ordinaria manutenzione.

Possono essere autorizzate trasformazioni a condizione che:

- a. il contrasto col nuovo diritto non pregiudichi in modo apprezzabile l'interesse pubblico e quello dei vicini e;
- b. per costruzioni non conformi alla zona (art. 22 cpv. 2 lett. a LPT), le trasformazioni siano giustificate da esigenze tecniche o funzionali e siano rispettate le altre disposizioni del piano regolatore.

In caso di grave contrasto con la destinazione di zona può essere ordinata la cessazione dell'uso.

Art. 12

Indici e loro utilizzazione

Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati una volta sola. Gli stessi devono essere calcolati per ogni nuovo intervento includendo nel computo i manufatti esistenti che si mantengono.

In caso di frazionamento di un fondo, gli indici sono riportati nel registro comunale per il controllo delle quantità edificatorie (art. 38b LE) in seguito detto "registro degli indici" a carico della nuova particella, nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua. Una copia dei piani di frazionamento deve essere trasmessa al Municipio prima dell'iscrizione a registro fondiario.

Accordi tra privati per l'utilizzazione e la trasposizione di indici sono ammessi a condizione che i fondi siano contigui e siano situati nella medesima zona edificabile di PR. Questi accordi devono essere iscritti nel registro degli indici.

Art. 13

Fondi a cavallo
di due zone

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

Art. 14

Costruzioni a cavallo
dei confini

Costruzioni a cavallo di confini sono ammesse soltanto quando sia provato che è in corso la procedura di riunione dei fondi.

Art. 15

Allineamenti

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

Art. 16

Obbligo di manutenzione

È obbligatoria la regolare manutenzione dei fondi e delle recinzioni o siepi prospicienti le strade pubbliche.

Ogni proprietario è tenuto ad assicurare la corretta manutenzione dei propri edifici, impianti e di ogni altra opera, compreso il terreno annesso, in modo da non offendere il decoro e da non mettere in pericolo le persone e le cose. In caso di inadempimento il Municipio può procedere d'ufficio, addebitando le spese al proprietario.

Art. 17

Tinteggi

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

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

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

B) SISTEMAZIONE SPAZI ESTERNI**Art. 18**

Aree a verde

Nelle zone residenziali deve essere arredata e mantenuta a verde un'area minima, la cui percentuale rispetto alla superficie edificabile complessiva è indicata dalle relative prescrizioni di zona. Sono computabili solo superfici con scorpori di terreno superiori a 2 mq. Gli

elementi grigliati a verde entrano nella misura del 50 % nel computo delle aree verdi.

La superficie a verde deve essere qualificata, piantumandola con alberi ad alto fusto laddove possibile, inserendo arbusti o cespugli, prestando attenzione alla diversità delle specie. Richiamata inoltre l'Ordinanza sull'utilizzazione di organismi nell'ambiente (OEDA), non dovranno essere impiegate specie che rientrano nella Lista nera e nella Watch-List del centro nazionale dei dati InfoFlora (<https://www.infoflora.ch/it/flora/neofite/liste-e-schede.html>).

Protezione del verde

Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi pregiati e di alto fusto, protetti dall'inventario allestito dal Municipio.

Il taglio degli alberi di alto fusto è soggetto a licenza, riservate la legge forestale e le prescrizioni cantonali.

Art. 19

Sistemazioni del terreno: principio generale

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

Tuttavia, qualora si giustificasse per valorizzare la collocazione nello spazio dell'edificio o dell'impianto, segnatamente per assicurare altimetrie coordinate sul medesimo fondo o verso fondi contigui, il terreno può essere sistemato con opere di cinta, manufatti di sostegno e terrapieni, muri di controriva e scarpate, così come formulato negli articoli seguenti.

Art. 20

Opere di cinta a confine

Le opere di cinta sono dei manufatti atti a chiudere e delimitare un fondo verso l'esterno per svariati e molteplici scopi.

Valgono le particolarità e le prescrizioni seguenti:

1. I muri di cinta pieni possono avere un'altezza massima di m 1.25 dal terreno sistemato; oltre quest'altezza il fondo potrà essere chiuso con reti metalliche, inferriate o siepi per un'altezza massima complessiva di m 2.50 (compreso il muro di cinta).
2. Muri di cinta pieni fino all'altezza di m 2.00 possono essere autorizzati dal Municipio quando l'opera è realizzata quale funzione di protezione fonica, in accordo con il confinante, e se non vi si oppongono interessi paesaggistici o di sicurezza del traffico.
3. Le opere di cinta lungo le strade e gli accessi veicolari, devono essere realizzate in modo da non pregiudicare la sicurezza del traffico dei veicoli e dei pedoni. Il Municipio può imporre soluzioni particolari per la salvaguardia della sicurezza.
4. Verso strade, piazze e passaggi pubblici la posa di siepi deve rispettare una distanza minima di m 0.50 dall'area pubblica e un'altezza massima di m 2.50 dal livello stradale; in ogni caso deve essere salvaguardata la visuale per il traffico.

Art. 21

Manufatti di sostegno e terrapieni

1. **A confine**

I manufatti di sostegno (muri pieni e muri in vasche di fiori) e i terrapieni a confine possono avere un'altezza massima di m 1.50 rispetto al profilo del terreno naturale originario.

Ai manufatti di sostegno possono essere aggiunte opere di cinta, nei limiti dell'altezza complessiva di m 2.50 (che include quella del muro sottostante).

2. Nella fascia dal confine fino a m 3.50

Questa limitazione d'altezza dei manufatti di sostegno e terrapieni a m 1.50 dal terreno originario deve essere rispettata anche nella fascia fino alla distanza minima di m 3.50 dai confini prescritta per la zona di PR.

3. All'interno del fondo privato oltre i m 3.50 dal confine

All'interno del fondo privato oltre la misura di m 3.50 dal confine particellare, è possibile costruire dei manufatti di sostegno e dei terrapieni superiori a m 1.50 fino a un'altezza massima di m 2.50 dal terreno naturale originario, alle seguenti condizioni:

- a. La maggiore altezza deve essere computata in quella dell'edificio se il manufatto o il riempimento stesso non si trovano alla distanza pari almeno a quella prescritta tra due edifici nella zona d'utilizzazione (m 7.00).
- b. Ai manufatti di sostegno e terrapieni possono essere aggiunte opere di cinta, nei limiti dell'altezza complessiva di m 3.50 (che include quella del manufatto/riempimento sottostante).

Art. 22

Muri di controriva

I muri di controriva possono avere un'altezza massima di m 3.50 dal terreno sistemato. Ai muri possono essere aggiunte opere di cinta, nei limiti dell'altezza complessiva di m 4.50 (che include quella del muro sottostante).

Per terreni con pendenza superiore al 35 % può essere concesso dal Municipio un supplemento di m 1.00 all'altezza del muro di controriva.

Muri con altezza superiore possono essere concessi in deroga solamente a condizione che vi siano delle motivazioni tecniche che rendono impossibile realizzare in altro modo la sistemazione del terreno e che il supplemento d'altezza sia convenientemente mascherato o nascosto dietro il fabbricato.

Art. 23

Scarpate

Verso un fondo confinante la sistemazione del terreno non può essere ottenuta mediante scarpate con pendenza superiore al 45 %. Qualora tale condizione non fosse rispettata, il proprietario del fondo che causa l'intervento deve sopportare i maggiori oneri derivanti dalla conseguente esecuzione di muri di sostegno o di controriva che si rendessero necessari.

Resta vincolato il riempimento massimo di m 1.50 sopra il profilo del terreno originario.

Art. 24

Aree di svago

1. Per le abitazioni con più di 4 appartamenti deve essere destinata e attrezzata a parco gioco per bambini un'area unica e idonea, pari ad almeno il 20 % della SUL.

Questa superficie può essere conteggiata come area verde.

Se la creazione di aree di svago private risultasse oggettivamente impossibile, il proprietario è tenuto a corrispondere al Comune un contributo da destinare alla formazione di aree di svago pubbliche, in conformità dell'art. 27 LE.

2. I proprietari di fondi limitrofi possono destinare un'area di comune interesse a parco gioco per bambini, la cui superficie può essere ridotta al 15 % della SUL totale.
In questo caso, il vincolo "area destinata al gioco dei bambini" dovrà essere iscritto al RF.

C) ASPETTI PARTICOLARI

Art. 25

Piano di quartiere

1. Nei 2 comparti elencati al cpv. 4, delimitati nel piano delle zone, l'edificazione è soggetta a piano di quartiere ai sensi degli art. 54 e 55 della Lst e art. 76, 77, 78 e 79 del RLst.
2. Oltre ai requisiti qualitativi specifici, prescritti al cpv. 4, il piano di quartiere deve adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:
 - a. edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta, in particolare
 - tipologia e linguaggio architettonico unitari
 - concetto unitario e coerente nelle forme e nei materiali dei singoli volumi architettonici
 - b. edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio,
 - c. disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago (oltre alle aree già previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario,
 - d. tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare,
 - e. aree veicolari ridotte al minimo,
 - f. razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori,
 - g. sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale, ottenuta al massimo con muri di sostegno o di terrapieni di altezza non superiore a 1.50 m,
 - h. criteri architettonici-costruttivi (riduzione al minimo delle perdite caloriche, isolamento termico, sfruttamento ottimale di fonti energetiche rinnovabili indigene) e d'inserimento spaziale volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità.
3. Le componenti del PQ sono quelle prescritte dal cpv. 2 art. 54 Lst. I piani di quartiere devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione.
4. Qualora l'edificazione avvenga a tappe, ossia con più di un intervento edilizio, al termine di ogni tappa deve essere garantita la qualità paesaggistica, in particolare con l'adeguata sistemazione degli spazi liberi rimanenti.

5. Il Municipio può chiedere, nell'ambito della procedura di approvazione, ogni completamento degli atti utile al giudizio.
6. Elenco dei piani di quartiere e parametri edificatori:
 - a. Piano di quartiere in località Piancaccia
 - Sono inseriti nel piano di quartiere i fondi particellari n° 710 e 939.
 - Parametri edificatori specifici: valgono quelli della zona residenziale ZR (art. 32).
 - b. Piano di quartiere in località Pianca
 - Sono inseriti nel piano di quartiere i fondi particellari n° 212 e 215.
 - Parametri edificatori specifici: valgono quelli della zona residenziale ZR (art. 32).

Art. 26

Residenze secondarie

1. **Principio**
La percentuale di residenze secondarie nel Comune di Vernate supera ampiamente la quota ammissibile del 20 % sul totale delle abitazioni, fissata dall'art. 75b cpv. 1 della Costituzione federale. Conformemente alla legislazione federale in materia, all'interno di tutto il comprensorio comunale non possono pertanto più essere realizzate nuove residenze di tipo secondario.
2. **Residenze secondarie esistenti**
Le residenze secondarie esistenti al momento dell'entrata in vigore del PR possono mantenere questa destinazione, eccettuato il caso in cui vi sia un intervento edilizio importante, quale la ricostruzione o l'ampliamento rilevante, ad eccezione delle semplici opere di manutenzione corrente.
3. **Cambiamenti di destinazione**
Valgono le disposizioni della legislazione federale.
4. **Registro delle residenze e controllo**
Il Municipio allestisce il registro delle residenze e controlla l'evoluzione del numero delle residenze secondarie. A tal proposito può richiedere le necessarie informazioni ai proprietari degli stabili.

Art. 27Protezione ambientale:
presenza di amianto

Sulla base dell'Ordinanza sui lavori di costruzione (OLCostr), prima di iniziare qualsiasi opera di demolizione e prima di avviare qualsiasi lavoro edile di ristrutturazione, risanamento o manutenzione è obbligatorio accertare l'eventuale presenza di amianto nei manufatti o negli edifici esistenti.

Conformemente all'art. 9 del Regolamento d'applicazione della legge edilizia cantonale (RLE), nel caso di interventi di demolizioni e trasformazioni su costruzioni edili o impianti risalenti a prima del 1991, la domanda di costruzione deve contenere una perizia conforme ai requisiti definiti dall'associazione svizzera dei consulenti amianto (ASCA) e allestita da uno specialista che figura nell'elenco delle aziende specializzate in pianificazione e consulenza nel campo delle bonifiche da amianto della SUVA.

Art. 28
Energia**1. Risparmio energetico**

In generale il fabbisogno energetico nell'ambito dei lavori edilizi deve essere contenuto entro valori minimi, al fine di favorire l'utilizzazione razionale e parsimoniosa dell'energia, l'impiego delle energie rinnovabili e lo sfruttamento del calore residuo.

In particolare la progettazione e la costruzione degli impianti, così come quella dei componenti dell'impiantistica, devono essere conformi allo stato della tecnica e soddisfare le norme in materia di risparmio energetico.

Quale normativa di riferimento cantonale fanno stato la Legge federale sull'energia (LEne) e il Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn) del 16 settembre 2008, che disciplinano l'applicazione dei provvedimenti sugli edifici, sugli impianti energetici e i relativi equipaggiamenti che devono essere progettati e gestiti in modo da garantire un uso parsimonioso e razionale dell'energia e delle fonti rinnovabili indigene, minimizzando l'impatto ambientale.

2. Ristrutturazioni o ampliamenti

Nel caso di ristrutturazioni o ampliamenti di stabili esistenti il Municipio può concedere deroghe sugli indici edificatori e sulle distanze dai confini e tra edifici nella misura in cui l'eccedenza, mirante al rispetto dell'indice energetico termico prescritto dalle normative federali e cantonali in materia, è dovuta al maggior spessore dei muri originari per l'applicazione dell'isolazione termica. Sono riservati i diritti dei terzi.

3. Riscaldamento piscine esterne

Conformemente al Regolamento RUEn, l'acqua della piscina può essere riscaldata soltanto se si impiega esclusivamente dell'energia rinnovabile o del calore residuo altrimenti non utilizzabile.

Il riscaldamento dell'acqua della piscina tramite pompa di calore è consentito solo se il bacino è protetto da una copertura termo-isolante.

4. Pannelli solari sul tetto**a. Nella zona residenziale ZR**

La posa di pannelli solari per la produzione energetica è ammessa su tutta la superficie del tetto a condizione che l'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica concorrano a un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile.

b. Nella zona dei nuclei di villaggio NV

Nella zona dei nuclei di villaggio la posa di pannelli solari è soggetta ad autorizzazione (vedi art. 18a LPT e art. 4 lett. H RLE).

I pannelli solari devono essere inseriti nel rispetto dei criteri di posa e di valutazione paesaggistica definiti dalle linee guida per la posa dei pannelli solari nei nuclei storici del Dipartimento del territorio, febbraio 2010.

I pannelli solari possono essere posati solo sui tetti degli edifici; non possono invece essere montati sulle facciate.

In particolare bisogna osservare le seguenti modalità di posa:

- i pannelli devono essere integrati nella falda del tetto o poggiare direttamente sopra la copertura, con la stessa pendenza della falda;

- le strutture di appoggio dei pannelli così come tubazioni o altri raccordi non devono essere visibili;
- i pannelli nel loro insieme devono formare una superficie regolare, generalmente rettangolare, presentando nel loro insieme una dimensione proporzionata rispetto alla superficie complessiva del tetto. Sullo stesso tetto non è inoltre ammesso scorporare i pannelli in più gruppi.

Nei seguenti casi la posa di pannelli solari è vietata:

- quando il tetto è molto visibile e prominente, ossia quando è posto in una posizione privilegiata nel paesaggio;
- quando il tetto è molto visibile da uno spazio pubblico interno al nucleo, come una piazza o una strada, di cui costituisce una scenografia importante;
- quando il tetto è posto su di un edificio basso, molto visibile dalle abitazioni vicine;
- quando le dimensioni della falda del tetto sono inadeguate per contenere in modo equilibrato la superficie dei pannelli necessari.

Art. 29

Antenne, parabole
installazioni di ricezione

1. Sul territorio comunale la posa di nuove antenne, parabole o altre installazioni di ricezione esterna agli edifici, come pure l'ampliamento o la sostituzione di quelle esistenti sono soggetti ad autorizzazione da parte del Municipio. La posa dei mezzi di ricezione sarà autorizzata unicamente:
 - a. se opportunamente sfruttate le possibilità di dotazione di impianti collettivi (comunque al massimo un impianto di ricezione per edificio) e
 - b. se questi vengono opportunamente mascherati; ove ciò non risultasse possibile per motivi tecnici, essi vanno posati in modo da non arrecare disturbo visivo sull'edificio e rispetto alle caratteristiche urbanistiche del luogo.
2. Nel caso di antenne e relativi impianti per servizi d'interesse pubblico o privato (telecomunicazioni, telefonia mobile, ecc.), riservate tutte le competenze e autorizzazioni delle Autorità federali e cantonali, il Municipio decide sulla possibilità e sulle condizioni di posa in considerazione di un adeguato e coordinato inserimento paesaggistico.
3. **Antenne paraboliche nella zona NV**
È vietata la posa di antenne paraboliche sui tetti all'interno della zona dei nuclei di villaggio.

Art. 30

Misure a favore
dei disabili

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni di edifici pubblici o privati aperti al pubblico, si dovranno tenere in giusta considerazione le misure a favore dei disabili (vedi prescrizioni contenute nella Legge Edilizia, alle norme SIA 500 e SN 521 500).

CAPITOLO III PRESCRIZIONI DI PIANIFICAZIONE**A) PIANO DELLE ZONE (Piano n° 0341.001)
Zona per l'abitazione e zona per scopi pubblici****Art. 31**

Zona dei nuclei di villaggio (NV)

1. Comprende i nuclei originari di Vernate e Guasti (zone segnate sul piano in colore marrone).
2. La zona NV è destinata prevalentemente alla residenza. È permesso comunque l'insediamento di piccole attività commerciali, artigianali e amministrative non moleste.
3. In questa zona ogni intervento edificatorio deve rispettare i valori architettonici e ambientali tradizionali. Dovranno pertanto essere usati materiali e tecniche tradizionali nello spirito dell'edificio originario e tipico.
4. Sono possibili i seguenti tipi di intervento:
 - a. riattamento: ossia il risanamento di un edificio, senza ampliamenti;
 - b. trasformazione: ossia il risanamento con cambiamenti di destinazione, senza ampliamenti;
 - c. ricostruzione: ossia il rifacimento di un edificio appena demolito o distrutto, nelle sue volumetrie e caratteristiche originarie. Le demolizioni sono ammesse unicamente in casi eccezionali, laddove la struttura dell'edificio sia compromessa e la sicurezza pubblica non più garantita;
 - d. ampliamento: di piccole dimensioni e per necessità tecnica inderogabile;
 - e. combinazione tra gli interventi sopra descritti, sempre che non snaturino le strutture edilizie e le caratteristiche ambientali esistenti.

Di norma sono escluse sopraelevazioni, in particolare la quota del colmo deve essere mantenuta. Deroghe sono permesse allo scopo di un miglior inserimento urbanistico architettonico per edifici o parti di essi notoriamente più basse.
5. Per motivi di salubrità, di decenza e sicurezza i proprietari sono tenuti a curare la manutenzione interna ed esterna degli edifici assicurando l'integrità dell'immobile e la sua sicurezza verso terzi, oltre a quanto stabilito all'art. 16 del presente RE.
6. È stabilito il grado di sensibilità al rumore II con esclusione di aziende moleste.
7. **Restrizioni diverse**
 - a. Coperture

I tetti devono essere a falde.
Le falde e le pendenze dei tetti esistenti devono essere mantenute. Come materiale di copertura sono autorizzati le tegole color rosso-bruno o i coppi.
La lattoneria dovrà essere in rame e i dettagli relativi agli sporti di gronda dovranno riprendere le tipologie tradizionali.

- b. Corpi tecnici**
Vedi art. 9 RE.
- c. Pannelli solari**
Vedi art. 9 e 28 RE.
- d. Antenne paraboliche**
Vedi art. 29 RE.
- e. Aperture**
Nuove aperture: devono di regola riprendere le proporzioni e gli sguanci di quelle esistenti, essere di formato verticale e chiudersi con gelosie di tipo tradizionale. Per la chiusura delle finestre sono escluse lamelle, avvolgibili o simili.
Aperture esistenti: è possibile procedere ad un loro ampliamento nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio e delle sue facciate originarie.
- f. Loggiati, porticati, balconi**
Le logge e i porticati esistenti devono essere per principio mantenuti. La loro chiusura con superfici vetrate è concessa solo con un opportuno arretramento degli infissi, in modo da non pregiudicare la lettura delle strutture originarie.
I serramenti relativi alle chiusure delle logge dovranno avere profili il più fini possibile ed essere di colore scuro.
Nuovi logge o porticati sono autorizzati solamente se eseguiti con materiali tradizionali e con carattere e dimensioni che armonizzino con i preesistenti.
La formazione di nuovi balconi è ammessa alla condizione che essi si inseriscano nel disegno della facciata e nel contesto ambientale del nucleo sia per l'uso di materiali che per l'espressione architettonica.
Nuovi parapetti dei balconi e dei loggiati devono essere eseguiti con materiali tradizionali e devono essere di semplice disegno.
- g. Murature**
Le murature in pietrame, se mantenute, possono essere consolidate con malta alla calce e intonaco a rasapietra.
Rifacimenti parziali devono armonizzare nel materiale e nell'esecuzione con la muratura esistente.
Per le facciate intonacate sono esclusi i materiali plastici. Il colore del tinteggio deve essere approvato dal Municipio.
- h. Cinte e portali**
Sono da considerare inoltre come oggetti di interesse culturale gli antichi portali e i muri di cinta, in pietra o altro materiale esistenti sul territorio comunale e in particolare lungo le strade dei nuclei.
- i. Spazi liberi**
Gli spazi liberi di valore ambientale (corti, ambienti definiti, ecc.), devono essere salvaguardati.
Eventuali sistemazioni devono essere realizzate con materiali e caratteri tradizionali.
- j. Distanze**
Vedi art. 8 RE.
- k. Posteggi**
Nella zona NV può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi o autorimesse private che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia propugnati dal PR. In tal caso viene prelevato il contributo specificato all'art. 54 del presente RE.

8. Linea di protezione del nucleo

Il piano delle zone contiene graficamente la linea di protezione del nucleo di Vernate, situata 10 m a monte della delimitazione fra la zona nuclei di villaggio NV e la zona residenziale ZR.

La linea di protezione del nucleo stabilisce la fascia di rispetto fra la zona NV e la zona ZR, all'interno della quale è vietato qualsiasi intervento edilizio.

L'area edificabile della fascia di rispetto è computabile nel calcolo degli indici di sfruttamento delle singole particelle a contatto con la linea di protezione.

Le nuove costruzioni della zona ZR a monte del nucleo potranno essere realizzate fino e non oltre la linea di protezione.

9. Domanda di costruzione

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

Nel caso di demolizione di edifici a contatto con altri stabili, il proprietario è tenuto a presentare una perizia statica che attesti la conformità e la sicurezza dell'intervento nei confronti dei terzi confinanti.

Art. 32

Zona residenziale ZR

1. La zona residenziale ZR comprende tutto il territorio edificabile di Vernate ad eccezione della zona NV ed è contrassegnata sul piano delle zone con colore rosso chiaro.
2. Questa zona è destinata prevalentemente alla residenza. È permesso comunque l'insediamento di piccole attività commerciali, artigianali e amministrative non moleste.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti prescrizioni:

a. Altezza massima alla gronda:	m	7.00
b. Altezza massima al colmo:	m	9.00
c. Indice di sfruttamento massimo:		0.5
d. Indice di occupazione massimo:	%	35
e. Distanza minima dai confini privati:	m	3.50
f. Distanza dall'area pubblica:		vedi art. 8 RE
g. Area verde minima in % della SEN:	%	30

 - h. Pendenza del tetto a falde:
Il tetto a falde deve avere una pendenza tra il 30-40 % ed essere coperto con tegole o coppi.
 - i. Per nuove edificazioni sono pure ammesse coperture piane.
 - j. Alla zona viene attribuito il grado di sensibilità al rumore II.
 - k. I sedimenti inseriti in zona di pericolo geologico soggiacciono ai disposti dell'art. 34 RE.

Art. 33Zona per scopi pubblici
AP-EP

La zona per scopi pubblici comprende le superfici adibite o riservate per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico.

Alla zona per scopi pubblici viene attribuito il grado di sensibilità al rumore II.

La zona è così suddivisa:

1. **Zona AP-EP1: Casa comunale mapp. 48**
 - a. Contenuti esistenti o previsti:
Amministrazione comunale, scalinata, giardino.
 - b. Interventi ammessi:
Valgono le prescrizioni edificatorie della zona nucleo NV.
2. **Zona AP-EP2: Centro scolastico e magazzino mapp. 722**
 - a. Contenuti esistenti o previsti:
Scuola elementare, scuola d'infanzia, palestra, campo sportivo, giardino, magazzino.
 - b. Interventi ammessi:
Valgono le prescrizioni edificatorie della zona residenziale ZR.
3. **Zona AP-EP3: Campo da gioco mapp. 192, 346, 906**
 - a. Contenuti esistenti o previsti:
Campo da gioco.
 - b. Interventi ammessi:
Mantenimento dello stato attuale.
4. **Zona AP-EP4: Chiesa mapp. 1**
 - a. Contenuti esistenti o previsti:
Chiesa di San Sebastiano e San Rocco.
 - b. Interventi ammessi:
Valgono le prescrizioni edificatorie della zona nucleo NV.
5. **Zona AP-EP5: Chiesa mapp. 624, 625**
 - a. Contenuti esistenti o previsti:
Chiesa di S. Maria, edificio parrocchiale annesso e cimitero.
 - b. Interventi ammessi:
Mantenimento dello stato attuale.
6. **Zona AP-EP6: Cimitero mapp. 303, 918**
 - a. Contenuti esistenti o previsti:
Cappelle e camposanto, loculi, camera mortuaria.
 - b. Interventi ammessi:
Tombe e cappelle mortuarie, loculi, camera mortuaria.
7. **Zona AP-EP7: Area comunale mapp. 141**
 - a. Contenuti esistenti o previsti:
Centro raccolta separata rifiuti interrati nucleo di Vernate, spazio multiuso e parco giardino.
 - b. Interventi ammessi:
Mantenimento dello stato attuale.
8. **Zona AP-EP8: Parco giochi mapp. 188**
 - a. Contenuti esistenti o previsti:
Parco giochi in località Mornirolo.
 - b. Interventi ammessi:
Mantenimento dello stato attuale.
9. **Zona AP-EP9: Ecocentro mapp. 345**
 - a. Contenuti esistenti o previsti:
Ecocentro in località Mornirolo.
 - b. Interventi ammessi:
Mantenimento dello stato attuale.

- 10. Zona AP-EP10: Area comunale mapp. 403, 936**
- a. Contenuti esistenti o previsti:
Centro raccolta separata rifiuti interrati nucleo dei Guasti, posteggi.
- b. Interventi ammessi:
Mantenimento dello stato attuale per il centro di raccolta rifiuti. Trasformazione e riqualifica del capannone esistente in posteggi esterni e coperti.
- 11. Zona AP-EP11: Infrastrutture acqua potabile mapp. 210, 329**
- a. Contenuti esistenti o previsti:
Serbatoi e sorgenti di captazione
- b. Interventi ammessi:
Mantenimento dello stato attuale.
- 12. Zona AP-EP12: Infrastrutture telecomunicazione mapp. 349, 352**
- c. Contenuti esistenti o previsti:
Infrastrutture telecomunicazione.
- d. Interventi ammessi:
Mantenimento dello stato attuale.

**B) PIANO DELLE ZONE (Piano n° 0341.001)
Zona di pericolo, zona forestale, zona agricola, zona di protezione**

Art. 34

Zone di pericolo geologico

- 1. Zona 1**
Concerne i mappali n° 718, 717 e 939, ove sussiste un pericolo medio di caduta sassi. A protezione totale del mappale n° 718 il muro in cemento armato costruito nel settore sud dovrà essere prolungato sino al confine o comunque si dovrà provvedere a realizzare un ulteriore intervento di premunizione per la parte settentrionale del fondo. Sussiste, inoltre, un potenziale pericolo di trasporto solido lungo il riale temporaneo che scorre sul confine con il Comune di Bioggio – Sezione Cimo.
- 2. Zona 2**
Concerne i mappali n° 343, 724, 725, 726, 727, 728, 730 e 916 esposti ad un pericolo medio di soliflusso e arretramento delle sponde del riale “Ca del Ronco”.
Eventuali interventi edilizi all’interno della zona di pericolo dovranno essere accompagnati da una perizia geologica che esamini in dettaglio gli aspetti legati alla stabilità del terreno in relazione al progetto costruttivo.

Art. 35

Zona forestale

- 1.** L’area forestale inserita nel piano, il cui perimetro è stato accertato dall’autorità cantonale, è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.
- 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 (limite legale del bosco a contatto con la zona edificabile) ed è vincolante.

Art. 36

Zona agricola

1. Il comprensorio agricolo comprende i terreni che adempiono i requisiti posti dall'art. 16 LPT.
2. Nuove costruzioni e impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
3. Le eccezioni in conformità agli articoli 24 LPT segg. e 68, 69 e 70 Lst sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi e alle esigenze della gestione agricola del territorio.
4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
5. È stabilito il grado di sensibilità al rumore III.

Art. 37

Corsi d'acqua

Sui piani sono segnalati i principali corsi d'acqua. Tutte le opere e i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tener conto degli obiettivi del piano, delle disposizioni dell'autorità cantonale, e in particolare della salvaguardia dei contenuti naturalistici. Restano riservate le disposizioni della legislazione federale. L'art. 8 cpv. 7 del presente RE regola le distanze dai corsi d'acqua per le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti.

Art. 38

Aree di protezione della falda freatica e delle sorgenti

1. Per gli interventi all'interno delle zone S e del settore Au di protezione delle acque sotterranee valgono le disposizioni della Legge d'applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque (LALIA) dell'8 ottobre 1971, della Legge federale sulla protezione delle acque (LPac) del 24 gennaio 1999, dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPac) del 28 ottobre 1998, delle Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee, UFAFP - 2004 e del Regolamento comunale delle zone di protezione.
2. Il proprietario della captazione è tenuto a vigilare il rispetto delle prescrizioni settoriali relative alle zone di protezione.
3. Tutte le sorgenti captate a uso potabile sono soggette all'approvazione del relativo piano di protezione delle acque sotterranee (PPAS). Per quelle sprovviste, il Comune deve provvedere all'allestimento del PPAS al più presto.

Art. 39

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 beni culturali (UBC) del Dipartimento del Territorio.

Art. 40

Zone di interesse archeologico (ZARC)

Il territorio circostante la chiesetta di S. Maria, rispondente ai mappali n° 624 e 625, è definito zona di interesse archeologico.

Questa zona appare sui piani componenti il PR con una superficie reticolata diagonalmente. In quest'area ogni intervento di scavo o di modifica deve essere preliminarmente notificato all'UBC del Dipartimento del Territorio.

Art. 41

Oggetti culturali

1. Sono considerati beni culturali di interesse cantonale, ai sensi dell'art. 1 della Legge sulla protezione dei beni culturali, gli oggetti che appaiono nell'elenco cantonale dei beni culturali e che nel piano delle zone del PR sono indicati con un quadratino rosso.

Essi rispondono ai seguenti mappali:

- 1: mapp. n° 12, 13, 14, 16 e 17, casa Soldati - portico con colonne in granito e archi a volta, balcone in ferro e stemma dei Soldati;
- 2: mapp. n° 1, statue di S. Sebastiano martire e S. Vincenzo nella Chiesa parrocchiale di S. Sebastiano;
- 3: mapp. n° 624, chiesa di S. Maria del Colle di Iseo, con sagrato e dintorni.

2. Sono considerati beni culturali di interesse locale, contrassegnati nel piano delle zone del PR con un quadratino arancione:

- 4: mapp. n° 76, vecchio lavatoio con pilastri e vasca in granito.

3. Per il mantenimento e la valorizzazione dei beni culturali di interesse cantonale, qualsiasi intervento sui monumenti e le loro adiacenze deve essere sottoposto preliminarmente per approvazione all'autorità cantonale.

4. Per il mantenimento e la valorizzazione dei beni culturali di interesse locale e delle testimonianze del passato, qualsiasi intervento sugli oggetti degni di protezione deve essere sottoposto preliminarmente all'approvazione del Municipio. La decisione definitiva su tali progetti è di competenza del Municipio.

Art. 42

Zone di protezione del paesaggio emergente

In queste zone non sono ammesse modifiche dell'aspetto fisico attuale, in particolare qualsiasi tipo di costruzione o installazione che sia in contrasto con l'obiettivo di salvaguardia dell'aspetto di località del Comune di Vernate, compresi terrazzamenti, cinte, piantagioni inconsuete e interventi contrastanti con lo spirito del PR.

Art. 43

Zona di protezione della natura (ZPN)

1. Le zone di protezione della natura comprendono aree di particolare valore naturalistico e sono indicate nel piano delle zone. I loro contenuti sono integralmente protetti e devono essere conservati intatti.

2. Il Comune sorveglia regolarmente lo stato delle zone di protezione della natura e organizza i necessari interventi di gestione, qualora questi venissero a mancare. Per ogni intervento sarà richiesto il preavviso dell'autorità cantonale competente. In particolare sono vietati:

- a. la raccolta e la manomissione di vegetali;

- b. l'uccisione e la cattura di animali;
- c. l'introduzione di specie vegetali e animali estranee all'ambiente;
- d. ogni forma di occupazione, anche temporanea;
- e. il deposito di materiale di qualsiasi genere.

Art. 44

Elementi naturali protetti

1. Sono considerati elementi naturali protetti i seguenti oggetti o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico indicati nel piano delle zone:
 - a. le siepi e i boschetti;
 - b. i singoli alberi di particolare pregio;
 - c. i muri a secco;
 - d. i corsi d'acqua e le loro rive.
2. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico presente. Deroche possono essere autorizzate dal Municipio, d'intesa con l'autorità cantonale competente.
3. Le condizioni degli elementi naturali protetti sono regolarmente sorvegliate dal Municipio, il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione, qualora non lo facessero i proprietari.
Per ogni intervento è richiesto il preavviso dell'autorità cantonale competente.
4. **Normative particolari**
 - a. Lungo i margini delle siepi e dei boschetti deve essere garantita una fascia di rispetto di almeno m 5.00 che va mantenuta a prato naturale.
 - b. Vigè il divieto di abbattimento e di capitozzatura degli alberi protetti. Deroche per l'abbattimento possono essere concesse dal Municipio, sentite le autorità cantonali competenti. Eventuali interventi di potatura devono essere eseguiti da personale qualificato.
 - c. I muri a secco indicati nel piano devono mantenere le caratteristiche che li rendono ospitali per numerose piante e animali protetti. In particolar modo è vietata l'applicazione di cemento o di altri materiali leganti negli interstizi tra sasso e sasso. In caso di pericolo di sfondamento, i muri a secco devono essere sostituiti con muri a secco nuovi o con altri muri aventi caratteristiche simili.
 - d. Tutti i corsi d'acqua fuori e dentro il bosco, temporanei o permanenti sono, insieme alle loro rive, protetti. È vietato qualsiasi intervento che possa alterare le caratteristiche naturali del percorso, dell'alveo e delle rive.

Deroche possono essere concesse dagli uffici cantonali competenti qualora fossero in pericolo vite umane, immobili o terreni pregiati. In questi casi gli interventi dovranno essere eseguiti nel limite del possibile con tecniche naturali (bio-ingegneria).
Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.

Art. 45

Percorsi

Alfine di mantenere libera, nel limite del possibile, la vista lungo i

panoramici percorsi panoramici precisati dal piano delle zone, si prescrive quanto segue:

Il punto più alto delle coperture delle costruzioni sottostanti la strada non potrà sopravanzare la linea teorica di 10° sotto l'orizzontale misurata a m 1.50 sopra il ciglio stradale a valle. In caso di impossibilità, gli edifici dovranno mantenere la distanza di m 6.00 da entrambi i confini trasversali alla strada, così da ottenere una "finestra di vista" di m 12.00, ove sono vietate piantagioni che occultino la vista verso valle.

Art. 46

Estrazioni

Su tutto il comprensorio del Comune di Vernate sono, in linea di principio, proibite le estrazioni di ogni genere. In ogni caso, eventuali estrazioni dovranno tenere conto degli obiettivi del PR.

Art. 47

Depositi

Su tutto il comprensorio del Comune di Vernate sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere, salvo che nelle eventuali zone appositamente riservate dal Municipio, d'intesa con le autorità cantonali competenti o definite da una pianificazione d'ordine sovracomunale.

Art. 48

Punti di vista

I punti di vista relativi ai tratti panoramici segnalati sul piano delle zone hanno carattere indicativo.

In generale, per la salvaguardia di tutti i punti di vista, il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente, ha la facoltà di definire l'ubicazione esatta degli edifici o delle installazioni.

Art. 49

Edifici e attività al di fuori delle zone edificabili

Tutto il territorio giurisdizionale del Comune di Vernate è situato al di fuori del piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti (PUC-PEIP) ai sensi della Scheda di coordinamento P3 (ex 8.5) del piano direttore cantonale.

Per tutti gli edifici e impianti censiti nell'inventario IEFZE allestito dal Municipio e approvato dal Consiglio di Stato, valgono le seguenti prescrizioni:

1. Categoria edifici rustici "meritevoli di conservazione"

Gli edifici e impianti definiti meritevoli di conservazione, ma ubicati al di fuori del perimetro del PUC-PEIP, non beneficiano della possibilità di cambiamento di destinazione ai sensi dell'art. 39 OPT. Per questi edifici sono ammessi esclusivamente interventi in conformità con gli art. 22 cpv. 2 lett. a e 24 e segg. LPT.

2. Categoria edifici rustici "già trasformati"

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili né dell'aspetto esterno né della destinazione).

Sono ammessi interventi più complessi solo se finalizzati all'effettivo recupero dell'edificio originario.

3. Categoria "altri edifici rilevati"

Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a e 24 e segg. LPT.

Fabbricati la cui presenza è conflittuale con obiettivi di salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio devono essere soppressi, qualora il proprietario procedesse ad interventi di riattamento o trasformazione di edifici esistenti sul medesimo lotto o nelle sue adiacenze.

Le ulteriori attività di incidenza territoriale, segnatamente l'agricoltura, la foresticoltura, così come la ricreazione e la costruzione di edifici e impianti annessi a tali attività, sono consentite nel quadro degli ordinamenti legali in vigore, purché rispettosi delle finalità di protezione del piano, concretizzate nelle presenti norme.

C) PIANO DELL'URBANIZZAZIONE (Piano n° 0341.002) Rete delle vie di comunicazione

Art. 50

Visibilità e accessi

1. Muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. dovranno permettere una visuale di m 60.00 sulle strade di collegamento e di m 40.00 sulle strade di raccolta, sulle strade di servizio e sulle strade private.
2. Per strade cantonali e casi speciali, la visuale dovrà essere esaminata e determinata sul posto in funzione delle esigenze del traffico.
3. Porte, cancelli, catene, barriere ecc. di accesso ad autorimesse o posteggi prospicienti a piazze, strade cantonali, comunali, consortili o private aperte al pubblico transito, devono avere una distanza minima di almeno m 5.50 dal confine con l'area carrozzabile o pedonale della strada.
Per una profondità di almeno m 4.00 dal medesimo confine, l'accesso all'autorimessa o ai posteggi deve avere una pendenza massima del 5 %.
4. In caso d'aperture automatiche di porte, cancelli, catene, barriere ecc. verso le strade comunali o private aperte al pubblico transito, può essere ammessa una distanza di m 1.20 dal confine con l'area carrozzabile o pedonale della strada.
5. Di regola non verranno autorizzati accessi privati sulle strade cantonali. Deroghe verranno concesse dove accessi su altre strade siano tecnicamente impossibili. Per la strada cantonale, la concessione delle deroghe è di competenza cantonale.
6. Devono, in ogni caso, essere rispettate le disposizioni contenute nelle norme VSS.

Art. 51

Linea di arretramento

1. La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire; essa deve essere rispettata tanto nelle nuove costruzioni quanto nelle ricostruzioni o interventi di ampliamento.
2. Per le strade pubbliche la linea di arretramento, indicata con tratteggio colorato sul piano dell'urbanizzazione-rete delle vie di comunicazione in scala 1: 2000, fissa le seguenti distanze minime dal ciglio esterno del campo stradale:

- | | | | |
|----|----------------------------------|---|------|
| a. | tratteggio colorato in arancione | m | 4.00 |
| b. | tratteggio colorato in verde | m | 4.50 |
3. In casi eccezionali, il Municipio può concedere deroghe all'obbligo dell'arretramento verso strade pubbliche o aperte al pubblico transito.
 4. Per le strade private l'arretramento è fissato in m 3.00 dal ciglio stradale.
 5. Per le strade cantonali, le deroghe sono di competenza dell'Autorità cantonale.

Le linee di arretramento valgono anche per gli edifici e le attrezzature di interesse pubblico.

Art. 52

Costruzione di strade private

1. La costruzione di strade private di accesso a uno o più fondi è soggetta ad autorizzazione municipale.
2. La domanda di concessione deve essere accompagnata dai piani dettagliati, corredati da una relazione tecnica, da cui risultino la situazione planimetrica, il profilo longitudinale, le diverse sezioni e i raccordi con le strade pubbliche, il progetto per l'evacuazione delle acque meteoriche.
3. Il Municipio può stabilire linee di costruzione e di eventuale arretramento, alla medesima stregua delle strade comunali, e dà le direttive per il raccordo con le strade pubbliche.
4. Le strade private dovranno avere una larghezza minima di m 3.00. In funzione dell'importanza e della lunghezza della strada, possono essere imposti aumenti di larghezza e piazze di scambio e di giro.
5. La costruzione di una strada privata può essere vietata se essa contrasta con gli scopi del PR, se interferisce negativamente con la rete viaria, le attrezzature pubbliche o la suddivisione in zone prevista dal PR o se genera conflitti paesaggistici preminenti.
6. Devono, in ogni caso, essere rispettate le disposizioni contenute nelle norme VSS.

Art. 53

Posteggi ad uso pubblico

Le aree riservate per posteggi pubblici sono quelle indicate sul piano della rete delle vie di comunicazione.

Art. 54

Autorimesse e posteggi privati

In caso di nuove edificazioni, riattamenti importanti e cambiamenti di destinazione che implicano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento per il calcolo del fabbisogno dei posteggi, relativamente a costruzioni aventi carattere non residenziale, fa stato la vigente regolamentazione cantonale sui posteggi privati art. 51 e segg. Rlst.

Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dalla normativa cantonale, e segnatamente per le costruzioni aventi carattere residenziale, in caso di nuova costruzione, ampliamento, modifica sostanziale e cambiamento di destinazione che comportano un

cambiamento importante dei parametri di riferimento per il calcolo del fabbisogno dei posteggi, è obbligatoria la formazione di parcheggi per autoveicoli dimensionati secondo le vigenti norme VSS in ragione di:

- 1 posto auto per appartamento fino a m² 100 di SUL
- 1 posto auto aggiuntivo ogni ulteriori m² 100 di SUL

Il numero di posti auto complessivi è ottenuto arrotondando il risultato del calcolo all'intero superiore.

Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risulta oggettivamente impossibile o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici ambientali del nucleo. In questo caso il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo sostitutivo pari al 50 % del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno, per ogni posteggio mancante.

D) PIANO DELL'URBANIZZAZIONE (Piano n° 0341.003) Rete delle infrastrutture pubbliche

Art. 55

Definizione

Il piano dell'urbanizzazione-rete delle infrastrutture pubbliche in scala 1: 1000 (piano n° 0341-003) contiene:

- la rete per l'approvvigionamento idrico
 - la rete di smaltimento delle acque
1. la rete per l'approvvigionamento idrico indica il tracciato delle condotte dell'acquedotto e l'ubicazione degli idranti, delle captazioni di sorgenti e dei serbatoi.
 2. la rete di smaltimento delle acque comprende tutta l'infrastruttura contenuta nel PGS, specificando la posizione e i tracciati dei collettori per le acque meteoriche e le acque residuali.

CAPITOLO IV NORME DI PROCEDURA E FINALI**A) DISPOSIZIONI DI PROCEDURA****Art. 56**

Licenza edilizia

1. In generale

Ogni intervento edilizio, compreso il cambiamento di destinazione, necessita della previa concessione di una licenza rilasciata dal Municipio, con riserva dei lavori sottratti alla sovranità cantonale, di quelli disciplinati da Leggi speciali, delle semplici opere di manutenzione nonché dei piccoli lavori e delle costruzioni provvisorie ai sensi dell'art. 3 LE.

La LE e il RLE stabiliscono quali lavori non sono soggetti a licenza edilizia, rispettivamente per quali occorra seguire la procedura ordinaria o quella di notifica, nonché la durata e l'eventuale revoca della licenza.

2. Procedura

La procedura è retta dalle normative cantonali citate.

Nel caso di procedura ordinaria, oltre a quanto previsto dalle stesse, valgono le seguenti prescrizioni:

a. Sezioni e planimetria ufficiali

A dipendenza della conformazione del terreno e della complessità dell'opera edilizia, su richiesta dell'Autorità comunale, alla domanda di costruzione dovranno essere allegate una o più sezioni del terreno naturale quotato e la relativa planimetria riportanti le curve di livello, con l'indicazione di un caposaldo quotato.

Le sezioni e la planimetria ufficiali dovranno essere rilasciate dal Geometra revisore comunale.

b. Informazioni e perizie tecniche supplementari

È riservata la facoltà del Municipio, a seconda delle particolari situazioni, di richiedere informazioni supplementari, nonché la presentazione di ulteriore documentazione e di eventuali perizie tecniche ritenute necessarie.

Art. 57

Responsabilità

1. La licenza edilizia è rilasciata sotto responsabilità del richiedente e senza pregiudizio ai diritti dei terzi.

2. Responsabilità verso terzi durante i lavori

Il proprietario rimane direttamente responsabile verso i terzi per ogni conseguenza derivante dalle opere eseguite o in corso di esecuzione. In particolare il proprietario, il direttore dei lavori e le imprese esecutrici (o gli incaricati dell'esecuzione dell'opera) sono responsabili del cantiere o dei posti di lavoro per tutte quelle misure atte a salvaguardare l'incolumità dei propri dipendenti e dei terzi, e a ridurre al minimo gli inconvenienti per rumori, scosse, esalazioni, ecc.

In caso di inosservanza di tali norme, il Municipio può ordinare la sospensione dei lavori sino all'adozione da parte dei responsabili dei necessari provvedimenti.

Il Municipio può inoltre, nell'interesse pubblico, imporre misure particolari.

3. **Difformità piani approvati**
Il proprietario è responsabile nei confronti del Comune e verso i terzi, per le eventuali difformità tra i piani approvati e l'opera.
4. **Esecuzione a regola d'arte**
Il proprietario è responsabile dell'esecuzione, a regola d'arte, delle opere secondo i piani approvati.

Art. 58

Controllo durante i lavori

1. **Inizio e controllo dei lavori**
 - a. Oltre a quanto previsto dalle normative cantonali, la notifica dell'inizio dei lavori dovrà comprendere:
 - la data di inizio dei lavori
 - il nome del responsabile della direzione degli stessi
 - il nome del costruttore/impresa
 - b. Tracciamenti
Se previsto dalla licenza di costruzione, prima dell'inizio dei lavori e in particolare prima del getto delle fondazioni, il proprietario dovrà presentare al Municipio l'attestato dell'avvenuto controllo dei tracciamenti ad opera del Geometra revisore comunale.
 - c. Quota platea
Se previsto dalla licenza di costruzione, prima del getto della platea, il proprietario dovrà presentare al Municipio l'attestato dell'avvenuto controllo delle quote indicate sui piani approvati ad opera del Geometra revisore comunale.
2. **Costruzioni illecite o non conformi ai piani**
Il Municipio, oltre all'applicazione di una multa, fa sospendere, rimuovere o trasformare i lavori iniziati o compiuti senza autorizzazione o eseguiti non conformemente ai progetti approvati o in violazione delle Leggi e del Regolamento Edilizio.
3. **Controllo dei cantieri durante la costruzione**
 - a. Il Municipio ha in ogni tempo il diritto di far eseguire visite di controllo del cantiere.
 - b. Il proprietario non potrà invocare a suo sgravio la tolleranza o il mancato intervento degli incaricati di controllo.
 - c. Quota tetto grezzo
Se previsto dalla licenza di costruzione, prima dell'inizio dei lavori di copertura del tetto, il proprietario dovrà presentare al Municipio l'attestato dell'avvenuto controllo delle quote assolute indicate sui piani approvati ad opera del Geometra revisore comunale.
4. **Revoca**
Se i lavori non vengono proseguiti nei modi e nei termini usuali, in particolare se gli stessi vengono sospesi per oltre tre mesi, il Municipio, previa diffida, potrà revocare la licenza.

Tutte le spese derivanti dalle verifiche dei tracciamenti e delle quote ad opera del Geometra revisore comunale sono a carico del proprietario.

Art. 59

Permesso di abitabilità

1. Nessun edificio/fabbricato può essere utilizzato prima di aver ottenuto dal Municipio la dovuta autorizzazione di abitabilità

(permesso di abitabilità), che va richiesta tempestivamente per iscritto dal proprietario.

L'obbligo di ottenere il permesso di abitabilità vale anche in caso di riattamenti di locali esistenti o cambiamento di destinazione.

2. Il controllo dell'abitabilità deve verificare l'agibilità sanitaria dello stabile e più precisamente: l'assenza di umidità nell'appartamento, l'esistenza e il corretto funzionamento dei servizi igienici, la presenza di corrimani sulle scale, l'altezza dei parapetti secondo norme SUVA e norme SIA 358, la sufficiente aerazione e illuminazione naturale dei locali abitabili.
3. In caso di inosservanza dei presupposti di cui sopra, l'abitabilità può venir negata o revocata, così come può essere applicata una multa ai proprietari e può essere intimato lo sgombero immediato dell'edificio.
4. L'autorizzazione di abitabilità è soggetta al pagamento di una tassa di cancelleria, il cui ammontare sarà fissato da un'Ordinanza municipale. In caso di verifiche o visite ripetute, dovute a difformità o esecuzione a tappe, le tasse di cancelleria possono essere applicate più volte.

Art. 60

Verifica finale lavori eseguiti

Di regola assieme al controllo dell'abitabilità si procederà alla verifica finale dei lavori eseguiti con un confronto dettagliato fra quanto realizzato e i piani approvati.

Durante il sopralluogo di costatazione dovranno essere presentati i seguenti documenti:

1. Piani e sezioni esecutivi.
2. Piani di rilievo delle condotte di scarico e delle condotte idriche.
3. Il certificato di collaudo antincendio.
4. Rapporto di sicurezza per l'impianto elettrico (Rasi).

Art. 61

Misure di sicurezza

Durante le demolizioni, le costruzioni o i restauri verso vie pubbliche o private devono essere prese tutte le misure necessarie per garantire la sicurezza del pubblico. Le protezioni e i ripari verso le strade e le piazze devono avere un aspetto decoroso. Il Municipio può imporre ripari per tutta l'altezza dell'edificio. Sono riservate le disposizioni della legge sulla circolazione stradale.

B) DEROGHE

Art. 62

Deroghe

Oltre ai casi specificati nelle presenti norme, il Municipio può concedere o imporre deroghe alle presenti disposizioni.

La concessione di deroghe è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:

1. Esistenza di una situazione particolare.
2. Rispetto degli obiettivi e dello spirito del piano regolatore.
3. Rispetto dell'interesse pubblico e di altri eventuali interessi preponderanti.

Le decisioni relative alle deroghe devono essere motivate al momento della concessione della licenza edilizia.

C) ENTRATA IN VIGORE

Art. 63

Entrata in vigore

Il presente regolamento edilizio entra in vigore con l'approvazione da parte del Consiglio di Stato e abroga i disposti normativi comunali precedenti, in particolare le norme di attuazione del piano regolatore approvate dal Consiglio di Stato in data 12 aprile 2005.

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PRESCRIZIONI PRINCIPALI PER LE ZONE EDIFICABILI

ZONA	NV	ZR
Altezza massima degli edifici alla gronda (Art. 13 LE)	*	7.00 m
Altezza massima degli edifici al colmo	*	9.00 m
Indice di occupazione massimo	*	35 %
Indice di sfruttamento massimo	*	0.5
Area verde minima	*	30 %
Distanza minima dai confini privati	*	3.50 m
Costruzioni su grandi superfici	---	si
Aziende non moleste	si	si
Aziende moleste	no	no
Supplemento altezza	*	**
Lunghezza massima di facciata	*	25.00 m

* vedi art. 31 RE

**vedi art. 9 RE