



Città di Mendrisio

# **NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE**

## **CITTÀ DI MENDRISIO / Quartiere di Genestrerio**

Approvate con:

risoluzione no. 3974 del Consiglio di Stato del 28 agosto 2001

risoluzione no. 3098 del Consiglio di Stato del 25 giugno 2002

risoluzione no. 2492 del Consiglio di Stato del 19 maggio 2010

risoluzione no. 2584 del Consiglio di Stato del 28 maggio 2014

**Aggiornamento dicembre 2014**

<b>I.</b>	<b>NORME INTRODUTTIVE</b>	<b>5</b>
	Art. 1 Base legale	5
	Art. 2 Scopo ed effetto	5
	Art. 3 Comprensorio	5
	Art. 4 Componenti	5
	Art. 5 Relazione con altre pianificazioni	5
	Art. 6 Attuazione, finanziamento, competenze	6
<b>II.</b>	<b>NORME GENERALI</b>	<b>6</b>
	Art. 7 Definizioni	6
	Art. 8 Condizioni di edificabilità	6
	Art. 9 Urbanizzazione privata dei fondi	6
	Art. 10 Inserimento, estetica, materiali	6
	Art. 11 Manutenzione di terreni ed edifici; depositi all'aperto	6
	Art. 12 Costruzioni a cavallo di confine o di zona	7
	Art. 13 Contiguità	7
	Art. 14 Allineamenti e arretramenti; recinzioni dei fondi	7
	Art. 15 Lunghezza delle facciate	7
	Art. 16 Distanze delle costruzioni dal bosco	7
	Art. 17 Distanza delle costruzioni dalla zona agricola	8
	Art. 18 Distanze dai corsi d'acqua	8
	Art. 19 Distanze per il verde pubblico	8
	Art. 20 Distanze per l'occupazione di spazi sotterranei	8
	Art. 21 Limite rumore	8
	Art. 22 Molestia	8
	Art. 23 Convenzione e accordi con privati	8
	Art. 24 Costruzioni accessorie	9
	Art. 25 Aree di svago private	9
	Art. 26 Zone soggette a Piano di quartiere obbligatorio (PQ)	9
<b>III.</b>	<b>NORME PARTICOLARI</b>	<b>9</b>
	<b>A) Piano del paesaggio</b>	<b>9</b>
	Art. 27 Finalità	9
	Art. 28 Zona agricola	10
	Art. 29 Zona forestale	10
	Art. 30 Zone di protezione della natura	10
	Art. 31 Area di protezione integrale della natura	10
	Art. 32 Area cuscinetto o di rispetto ecologico	11
	Art. 33 Zone d'importanza ecologica	11
	Art. 34 Elementi naturali protetti	11
	Art. 35 Zone di protezione delle acque sotterranee	12
	Art. 36 Compensazione ecologica	12
	Art. 37 Elementi storico-culturali protetti	12
	Art. 38 Tutela dei ritrovamenti archeologici	13
	<b>B) Piano delle zone</b>	<b>13</b>
	Art. 39 Finalità	13
	Art. 40 Zona nucleo tradizionale	13
	Art. 41 Zona edificabile intensiva	14
	Art. 42 Zona edificabile semi-intensiva	15
	Art. 43 Zona edificabile estensiva	15
	Art. 44 Zona edificabile speciale	16
	Art. 45 Zona residenziale amministrativa (ZRa)	16
	Art. 46 Zona artigianale industriale	17
	Art. 47 Zona artigianale-commerciale-amministrativa (Zac)	17

Art. 48	Zona vitivinicola ( Zvin)	18
Art. 49	Area soggetta a riordino fondiario obbligatorio	19
Art. 50	Edifici fuori zona edificabile	19
<b>C)</b>	<b>Piano del traffico</b>	<b>19</b>
Art. 51	Contenuto	19
Art. 52	Superfici di circolazione veicolare e pedonale	19
Art. 53	Moderazioni del traffico e arredo stradale, portali di moderazione del traffico	19
Art. 54	Strade private	20
Art. 55	Accessi all'area pubblica	20
Art. 56	Autorimesse e posteggi	20
Art. 57	Linee di arretramento dalle strade	21
Art. 58	Deroghe alle prescrizioni viarie	21
<b>D)</b>	<b>Piano delle attrezzature ed edifici pubblici</b>	<b>21</b>
Art. 59	Contenuto	21
Art. 60	Punto di raccolta rifiuti	21
Art. 61	Zona per attrezzature ed edifici pubblici	21
<b>E)</b>	<b>Piano dei servizi pubblici</b>	<b>23</b>
Art. 62	Contenuto	23
Art. 63	Acquedotto	23
Art. 64	Fognature	23
Art. 65	Gasdotto	23
Art. 66	Altri servizi	23
<b>IV.</b>	<b>NORME FINALI E TRANSITORIE</b>	<b>24</b>
Art. 67	Deroghe in generale	24
Art. 68	Riserva del diritto civile	24
Art. 69	Entrata in vigore	24

## ABBREVIAZIONI

LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio
OPT	Ordinanza sulla pianificazione del territorio
LALPT	Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio
RLALPT	Regolamento della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio
LE	Legge edilizia cantonale
RLE	Regolamento di applicazione della Legge edilizia
LFo	Legge federale sulle foreste
LPAmb	Legge federale sulla protezione dell'ambiente
OIF	Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico
ORNI	Ordinanza federale sulla protezione dalle radiazioni non ionizzanti
LPN	Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio
LCPN	Legge cantonale sulla protezione della natura
LPBC	Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali
LPac	Legge federale sulla protezione delle acque
LALIA	Legge d'applicazione della LF contro l'inquinamento delle acque
LRT	Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni
NAPR	Norme di attuazione del PR
PR	Piano regolatore
PP	Piano particolareggiato
PQ	Piano di quartiere
RF	Registro Fondiario
SEN	Superficie edificabile netta
LAC	Legge di applicazione e di complemento del Codice civile svizzero
VSS	Unione dei professionisti svizzeri della strada
CdS	Consiglio di Stato

## I. NORME INTRODUTTIVE

### Art.1

#### Base legale

1. Il Piano regolatore è lo strumento della pianificazione comunale, fondato sulle seguenti leggi:
  - a. Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22.06.1979
  - b. Legge cantonale di applicazione della LPT del 23.05.1990
  - c. Regolamento della LALPT del 29.01.1991
  - d. Piano direttore cantonale
2. Sono inoltre richiamati i disposti legislativi federali e cantonali in materia di edilizia, foreste, agricoltura, ambiente, traffico, monumenti, energia, protezione dei valori storici ed artistici, contributi di miglioria.
3. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme è applicabile il diritto federale e cantonale in materia, come all'elenco del RLE.

### Art. 2

#### Scopo ed effetto

1. Il PR ha lo scopo di provvedere principalmente:
  - a. Al disciplinamento dello sviluppo urbanistico del Comune
  - b. Alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'ordinamento ambientale, ed altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni
  - c. Al disciplinamento degli interventi per la valorizzazione dell'ambiente urbano, nonché delle bellezze naturali e dei monumenti
2. Con la sua approvazione, il PR crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.

### Art. 3

#### Comprensorio

L'area interessata dal Piano comprende tutto il territorio giurisdizionale di Genestrerio; come risulta sulla base cartografica in scala 1:2'000.

### Art. 4

#### Componenti

Il Piano si compone di:

1. Rappresentazioni grafiche vincolanti
  - a. Piano del paesaggio 1:2'000
  - b. Piano delle zone 1:2'000
  - c. Piano del traffico e degli edifici e attrezzature pubbliche 1:2'000
2. Rappresentazioni grafiche indicative
  - a. Piano dei servizi pubblici 1:2'000
3. Norme di attuazione vincolanti
4. Rapporto di pianificazione indicativo

### Art.5

#### Relazione con altre pianificazioni

1. Il PR disciplina il territorio comunale, subordinatamente al Piano direttore e fissa l'obbligo di Piani particolareggiati e Piani di quartiere
2. Con il PR viene sancito il principio del coordinamento con le pianificazioni dei Comuni confinanti, nonché con quelli della medesima regione funzionale in applicazione dei vincoli come all'art. 31 LALPT.

## **Art. 6**

### **Attuazione, finanziamento, competenze**

1. La realizzazione degli interventi previsti dal PR, spetta al Comune, rispettivamente ai privati, secondo le norme di zona.
2. Il finanziamento delle opere è precisato nel programma di realizzazione.
3. Per il conseguimento degli obiettivi pianificatori e per l'attuazione delle opere, nonché per l'esame di progetti privati, il Municipio si potrà avvalere della commissione municipale competente in materia edilizia e del pianificatore.

## **II. NORME GENERALI**

### **Art. 7**

#### **Definizioni**

Per tutte le prescrizioni delle presenti norme fanno stato le definizioni contenute nella varie leggi, regolamenti, ordinanze o altre disposizioni di legge e relativa giurisprudenza.

In particolare si richiamano gli art. da 67 a 92 della LALPT, gli art. da 26 a 30 del RLALPT e art. da 37 a 41 della LE cantonale nelle versioni in vigore al momento dell'approvazione del PR.

### **Art. 8**

#### **Condizioni di edificabilità**

La licenza di costruzione può essere rilasciata quando:

1. Gli edifici e gli impianti sono conformi alla funzione prevista per la zona di utilizzazione e adempiono ai requisiti di PR.
2. Il fondo è urbanizzato ai sensi dell'art. 19 LPT. Sono riservate le eccezioni dell'art. 24 LPT.

### **Art. 9**

#### **Urbanizzazione privata dei fondi**

1. Opere di urbanizzazione quali strade, canalizzazioni, reti di approvvigionamento, ecc... per più fondi, possono essere realizzate da privati su autorizzazione comunale.
2. L'ente pubblico potrà far valere diritti di prelazione per il riscatto delle opere secondo modalità e tempi da definire mediante convenzioni. Analogamente si procederà per le opere di manutenzione.

### **Art. 10**

#### **Inserimento, estetica, materiali**

1. Ogni intervento edilizio deve qualificarsi per un corretto inserimento nel paesaggio urbano in relazione a strade, allineamenti, spazi pubblici, ecc..., rispettivamente a costituire un buon inserto architettonico in relazione all'ISOS e ai disposti del DLBN.
2. Per le coperture a falde dei tetti devono essere utilizzate tegole o coppi di laterizio colore rosso naturale.
3. Il Municipio potrà esigere motivazioni, complementi e modifiche progettuali in relazione agli obiettivi della presente norma.

### **Art. 11**

#### **Manutenzione di terreni ed edifici; depositi all'aperto**

1. Non sono ammessi depositi a cielo aperto su tutto il territorio comunale. E' esclusa la zona industriale dove è autorizzato il deposito dei materiali strettamente connessi con l'attività.
2. I depositi autorizzati di materiali edili per il commercio, l'esposizione di veicoli ed altri articoli sui fondi già oggetto di simili attività al momento dell'entrata in vigore del PR, possono sussistere purché adempiano ai requisiti del cpv.3.

3. Ai proprietari incombe l'obbligo di una buona manutenzione dei terreni e degli edifici sia dal profilo estetico e del decoro, sia da quello della salubrità e della sicurezza in senso lato, dei beni immobili e di ciò che è relativo al loro uso.

#### **Art. 12**

##### **Costruzioni a cavallo di confine o di zona**

1. Per edificazioni il cui sedime dovesse estendersi su più zone di edificabilità il Municipio può ammettere l'applicabilità delle norme della zona più favorevole al richiedente, a condizione che la costruzione si inserisca convenientemente nel quadro urbanistico generale. In tal caso è d'obbligo la riunificazione dei fondi. L'indice di sfruttamento sarà calcolato in misura proporzionale alle superfici dei sedimi situati nelle diverse zone.

#### **Art. 13**

##### **Contiguità**

1. La contiguità è in principio applicabile per ogni costruzione. Dove esplicitamente menzionata nelle zone edificabili è da incentivare.
2. Le relative convenzioni tra privati devono essere iscritte a Registro fondiario prima dell'inizio dei lavori.

#### **Art. 14**

##### **Allineamenti e arretramenti; recinzioni dei fondi**

1. Gli allineamenti e arretramenti indicati sulle tavole grafiche del PR (Piano del traffico e Piano delle zone) sono vincolanti per edifici principali e costruzioni accessorie.
2. Muri di cinta, siepi di cinta e recinzioni possono sorgere a confine, con altezza massima di ml. 1.50, salvo verso le strade pubbliche dove l'altezza massima sarà di ml. 1.00. L'altezza è misurata dal terreno naturale (o sistemato da almeno 10 anni) a partire dal livello inferiore. Il Municipio può, per motivi tecnici fondati e con il consenso del confinante, autorizzare altezze superiori fino al massimo di quanto è previsto dalla LAC, art. 133, ossia ml. 2.50. Verso le strade comunali, riservate le disposizioni dell'art. 54 NAPR ed il parere dell'autorità competente per le strade cantonali, il Municipio può concedere deroghe d'altezza per le opere di cinta fino ad una altezza massima di ml. 1.50.
3. Per quanto non disciplinato nella presente norma in merito alle opere di cinta, fanno stato le prescrizioni della LAC.

#### **Art. 15**

##### **Lunghezza facciate**

1. Per il calcolo della distanza di un edificio dal confine, quale lunghezza della facciata si intende la misura del lato del rettangolo parallelo al confine che iscrive la costruzione stessa.
2. Tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i ml. 5.00 dal lato del rettangolo.
3. La distanza dal confine è aumentata di 0.35 ml ogni metro o frazione di metro di maggior lunghezza delle facciate oltre i 14.00 ml. e questo fino a che la distanza raggiunga la misura uguale ai 2/3 dell'altezza massima di zona.

#### **Art. 16**

##### **Distanza delle costruzioni dal bosco**

1. Tutte le costruzioni devono rispettare la distanza minima di ml. 10.00 dal limite del bosco accertato dall'autorità forestale.
2. Deroghe a tale distanza possono essere concesse dal Municipio in casi eccezionali sentito il preavviso dell'autorità forestale cantonale fino a ml. 6.00 quando dovessero sussistere oggettivi ostacoli all'edificabilità dei fondi. La deroga deve essere opportunamente motivata.

**Art. 17**  
**Distanza delle**  
**costruzioni dalla**  
**zona agricola**

1. Tutte le costruzioni devono rispettare la distanza minima di 2.00 ml dalla zona agricola.

**Art. 18**  
**Distanze dei**  
**corsi d'acqua**

Al fine di garantire la protezione contro le piene e il mantenimento delle funzioni naturali delle acque, per qualsiasi tipo di costruzioni (edifici, impianti di cinto e di sostegno) e modifiche dello stato del terreno la distanza minima dai corsi d'acqua è fissata dalle linee di arretramento.

In assenza di siffatte linee, deve essere osservata una distanza minima da 5 ml a 15 ml, stabilita in base ai grafici di cui all'allegato 4 del RLE; in casi eccezionali, e con il consenso dell'autorità cantonale competente, il Municipio può concedere deroghe.

**Art. 19**  
**Distanze per il**  
**verde pubblico**

1. Alberature e siepi o altre specie per arredi e funzioni di interesse pubblico, regolarmente oggetto di manutenzione da parte del Comune, possono sorgere a distanze inferiori di quelle prescritte dalla LAC, purchè non arrechino inconvenienti oggettivi alle proprietà confinanti.
2. Resta riservata l'applicazione della legge sulle strade del 23 marzo 1983, del relativo regolamento (art. 49 e 51 LS; art. 3 RLS), e successivi aggiornamenti.

**Art.20**  
**Distanze per**  
**l'occupazione di**  
**spazi sotterranei**

1. Edifici o impianti sotterranei possono sorgere a confine del fondo, salvaguardati gli aspetti di sicurezza statica per i fondi confinanti, la penetrazione delle acque meteoriche nel suolo, il passaggio di condotte infrastrutturali. Le eventuali misure necessarie figureranno sulla domanda di costruzione.

**Art. 21**  
**Limite rumore**

1. Le prescrizioni contro l'inquinamento fonico sono regolate dall'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).
2. La superficie tratteggiata lungo le strade cantonali indica la fascia massima entro la quale i valori limite di immissione non sono probabilmente rispettati. Ogni autorizzazione a costruire in questa fascia deve essere concessa previa verifica del rispetto del valore limite di immissione diurno.
3. Le spese per questi provvedimenti sono a carico del proprietario.
4. Quando i valori limite d'immissione sono superati, valgono le disposizioni di cui all'art. 31 OIF.

**Art. 22**  
**Molestia**

1. Si distinguono attività non moleste e moleste.
2. Per attività non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni sostanzialmente diverse da quelle che derivano dall'abitare.
3. Attività con ripercussioni più marcate e incompatibili con il carattere della zona sono considerate moleste.

**Art. 23**  
**Convenzione e**  
**accordi con**  
**privati**

1. Il Municipio può rilasciare licenza edilizia in deroga alle distanze dal confine con il consenso del proprietario del fondo contiguo che si impegna a garantire le distanze minime tra edifici.
2. La convenzione sarà iscritta a Registro Fondiario.



**Art. 24**  
**Costruzioni**  
**accessorie**

1. Sono costruzioni accessorie quelle al servizio di un edificio principale residenziale o per il lavoro, ma entro il quale non si svolgono queste attività.  
Si applicano i seguenti parametri:
  - a. Altezza massima ml. 3.00
  - b. Possono essere edificate a confine o a ml. 1.50 da esso.  
In ogni caso devono distare da una costruzione principale esistente sul fondo confinante ml. 3.00; da un edificio principale sullo stesso fondo ml. 2.00;
  - c. Lunghezza massima di ogni facciata ml. 6.00, comprese gronde e sporgenze (ingombro massimo);
  - d. La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale è vincolata al rispetto di tutte le prescrizioni del seguente regolamento. La costruzione accessoria entra nel computo della superficie edificata;
  - e. La distanza minima fra costruzioni accessorie sul medesimo fondo deve essere almeno di ml. 6.00.

**Art. 25**  
**Aree di svago**  
**private**

1. Per edifici d'abitazione con più di sei appartamenti deve essere sistemata sul fondo privato un'area di svago pari almeno al 15% della superficie utile lorda, soleggiata e discosta dal traffico, dotata di adeguata vegetazione, da destinare durevolmente a tale scopo.
2. Ove sia possibile, il Municipio può imporre la creazione di aree di svago che servano contemporaneamente a più edifici di abitazione.

**Art. 26**  
**Zone soggette a**  
**Piano di**  
**quartiere**  
**obbligatorio**  
**(PQ)**

1. Il piano di quartiere (PQ), conformemente agli art. 56 LALPT e 20 RLALPT LALPT, è un progetto planivolumetrico inteso a favorire insediamenti con qualità urbanistiche particolarmente valide.
2. Il PQ deve indicare:
  - a. La sistemazione generale dell'intero comparto;
  - b. L'ubicazione, le condizioni d'uso e la dimensione delle aree di servizio (posteggi, spazi comuni);
  - c. Le aree verdi;
  - d. Le proposte di riqualificazione ambientale.
3. Lo studio ed i costi di progettazione del piano di quartiere sono a carico dei proprietari interessati.
4. Il Municipio ha la facoltà di rilasciare la licenza edilizia sia per l'insieme sia per le singole componenti del piano di quartiere.

**III. NORME PARTICOLARI**

**A. Piano del paesaggio**

**Art. 27**  
**Finalità**

1. La suddivisione del territorio comunale in zone di protezione e valorizzazione delle componenti naturali e culturali è stabilita dal piano del paesaggio che ne precisa i caratteri, le peculiarità e la relativa regolamentazione.

## **Art. 28**

### **Zona agricola**

1. La zona agricola comprende le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC) e gli altri terreni agricoli. Questi terreni per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.
2. Nuove costruzioni di impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
3. Le eccezioni in conformità all'art.24 LPT ed al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
5. L'attività agricola nelle zone di protezione delle sorgenti e captazioni deve essere conforme all'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc) del 28 novembre 1998, con i successivi aggiornamenti e al regolamento delle zone di protezione.
6. In questa zona vige il grado III di sensibilità ai rumori.

## **Art. 29**

### **Zona forestale**

1. L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.
2. Il limite del bosco a contatto con la zona edificabile ed inserito nel Piano delle Zone è fisso (limite accertato) e ha valore vincolante conformemente agli art. 10 cpv. 2 e 13 LFo; la restante area boschiva ha invece valore indicativo.
3. In caso di dissodamenti la superficie dissodata può venir attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato, con una specifica variante di PR.
4. Se in seguito ad accertamento boschivo l'autorità forestale non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la stessa sarà attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, con una specifica variante di PR.
5. Per la distanza delle costruzioni dal bosco vale quanto prescritto dall'Art. 16.

## **Art. 30**

### **Zone di protezione della natura**

1. Sulla tavola grafica sono riportate le varie componenti naturalistiche con i vari gradi di protezione.
2. Le zone protette sono:
  - a. ZPN 1 meandri del Laveggio
  - b. ZPN 2 fascia boschiva della Prella
  - c. ZPN 3 terreni a strame in località Colombera
  - d. ZPN 4 stagno in località Prà Vicc
  - e. ZPN 5 palude in località Prato Grande
  - f. ZPN 6 palude in località Prella di fondo

## **Art. 31**

### **Area di protezione integrale della natura**

1. Queste aree sono di particolare valore naturalistico. I loro contenuti devono essere conservati intatti e dove auspicato, valorizzati e potenziati.

2. In queste zone sono ammessi solo interventi di tutela e gestione dei biotopi, nonché quelli della compensazione ecologica giusta l'art. 18 b LPN, volti alla conservazione delle popolazioni animali e vegetali protette.
3. Ogni intervento deve essere autorizzato dall'ufficio cantonale della protezione della natura. Al medesimo compete la stipulazione di eventuali contratti di gestione con i proprietari fondiari o gestori.
4. L'autorità comunale si adopera per un'adeguata sensibilizzazione rispetto ai valori protetti e coopera alla loro corretta tutela e gestione.

#### **Art. 32**

##### **Area cuscinetto o di rispetto ecologico**

1. Queste aree sono di particolare valore paesaggistico-ecologico. Ogni intervento deve essere subordinato al rispetto delle caratteristiche morfologiche e dell'armonia ambientale esistenti. Le attuali attività agricole di tipo estensivo sono ammesse.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono possibili solo se non pregiudicano gli scopi della presente norma.
3. Ogni intervento, sia riguardo alle alberature, sia inerente la morfologia del terreno, necessita dell'autorizzazione del Municipio. Resta riservata la competenza cantonale in materia.

#### **Art. 33**

##### **Zone di importanza geologica**

1. Le zone di importanza geologica comprendono le seguenti aree.
  - a. ZG 1 collinetta vignata e boscata delle Prella;
  - b. ZG 2 cava abbandonata in località Pizzo.
2. Ogni intervento è subordinato al rispetto delle componenti geologiche segnalate e va concordato con le competenti autorità cantonali.
3. In particolare è vietato:
  - a. Qualsiasi manomissione o l'asportazione dei massi erratici appartenenti al "conglomerato di Temate";
  - b. Il ricoprimento degli affioramenti rocciosi sulla collina della Prella;
  - c. Qualsiasi intervento sul sedime della ex cava di Pizzo atto a modificare la morfologia e le caratteristiche attuali del terreno.

#### **Art. 34**

##### **Elementi naturali protetti**

1. Sono considerati protetti i seguenti oggetti o ambienti di particolare pregio naturalistico e paesaggistico indicate sulla tavola grafica che sono:
  - a. Le sorgenti con le relative zone di protezione;
  - b. Le acque superficiali e le loro rive;
  - c. Le alberature isolate o in gruppo;
  - d. Le siepi e i boschetti;
  - e. Il muro a secco in località Mulino;
  - f. I rifugi dei chiroterri
2. In generale per questi elementi è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico esistente.
3. Interventi di valorizzazione sono da attuare con tecniche di ingegneria biologica, dopo autorizzazione da parte del Municipio, d'intesa con l'autorità cantonale competente.
4. Entro il perimetro delle sorgenti e captazioni di acqua potabile, fanno stato prioritariamente le vigenti prescrizioni cantonali in materia.

5. Le alberature isolate o in gruppo si caratterizzano per la presenza di elementi di valore paesaggistico che devono essere salvaguardati. Il Comune promuove, d'intesa con i proprietari interessati, la valorizzazione e, nella misura del possibile, la pubblica fruizione delle aree. Per ogni intervento è richiesto il preavviso del competente Ufficio Cantonale.
6. La distanza da rispettare per eventuali costruzioni dal liite delle aree degli elementi naturali protetti è di ml. 6.00.

#### **Art. 35**

##### **Zone di protezione delle acque sotterranee**

1. Per le sorgenti captate e i pozzi di captazione le cui zone di protezione sono state definitivamente approvate dal Consiglio di Stato conformemente all'art. 36 LALIA, sono applicabili le restrizioni all'impiego dei fondi, le misure di protezione e l'obbligo d'autorizzazione previsti dalle istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee (UFAM 2004) e il regolamento comunale.
2. Per le sorgenti sprovviste di piano di protezione delle acque sotterranee approvato fanno stato le disposizioni della LALIA.

#### **Art. 36**

##### **Compensazione ecologica**

1. Per una concreta promozione di alcuni valori del suolo, del paesaggio e dell'abitato, non disgiunti nella fattispecie da particolari aspetti favorevoli per l'uomo e per la fauna, il PR prevede le seguenti misure di compensazione ecologica:
  - a. Piantagioni di nuove siepi naturali e boschetti lungo alcuni assi di traffico, sentieri e confini naturali
  - b. Rivitalizzazione, ossia riapertura di corsi intubati.
2. Questi interventi costituiscono per il privato un vincolo d'interesse pubblico non indennizzabile. L'attuazione delle misure previste compete al Comune, così come la manutenzione. Modalità e tempi saranno oggetto di accordi fra le parti.

#### **Art. 37**

##### **Elementi storico-culturali protetti**

1. Oggetti o manufatti di pregio storico-tradizionale o artistico locali, sono designati quali monumenti culturali.
2. I privati sul cui fondo si situano questi oggetti sono tenuti al mantenimento del vincolo di pubblica utilità, senza indennizzo.
3. Sono dichiarati elementi storico-culturali protetti:
  - a. Complesso della Chiesa parrocchiale di S. Antonio Abate indicato con MC1, comprendente la Chiesa e la casa parrocchiale, fmn 54.
  - b. Le seguenti croci votive designate con MC3-4-5 di importanza locale, poste alle intersezioni della strada cantonale con la via al Pero, in località Croce Grande e presso il cimitero. Per queste ultime il Comune provvede alla manutenzione, salvo per quella della Croce Grande di proprietà della Parrocchia di Mendrisio. Le superfici definite da un raggio di 3 ml sono da mantenere libere.
  - c. Le facciate contigue della case coloniche che delimitano il fronte strada a sud del nucleo tradizionale principale, indicato con MC2, di importanza locale, in quanto parti di struttura unitaria, per la loro struttura volumetrica o architettonica.
4. Per i seguenti beni culturali è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della LBC 1997:
  - Complesso della chiesa parrocchiale di S. Antonio Abate

5. Effetti della protezione:
  - a. Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.
  - b. Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene. Ogni domanda di costruzione deve essere trasmessa per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.
  - c. Per il resto sono applicabili i disposti della LBC 1997.

### **Art.38**

#### **Tutela dei ritrovamenti archeologici**

1. I contenuti archeologici dell'area di Genestrerio sono protetti dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 34 – 39).  
Chiunque scavando nel proprio fondo o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio e all'Ufficio cantonale dei beni culturali.  
I reperti archeologici costituenti beni mobili scoperti per caso o a seguito di ricerca sono di proprietà del Cantone. Il proprietario del fondo e quelli dei terreni adiacenti devono concedere l'accesso e l'occupazione temporanea del terreno, in quanto sia necessario lo scavo archeologico.  
Qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti e dei sedimi inclusi nella zona d'interesse archeologico deve essere preliminarmente notificato all'Ufficio cantonale dei beni culturali. Nell'eventualità di domande di costruzione, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione della zona d'interesse archeologico.

## **B. Piano delle zone**

### **Art. 39**

#### **Finalità**

1. La divisione del territorio in zone edificabili è stabilita dal Piano delle zone che ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti ed i parametri edificatori.

### **Art. 40**

#### **Zona nucleo tradizionale**

1. La zona definita nucleo tradizionale comprende gli insediamenti tradizionali di Genestrerio paese e di Colombera.  
Per il nucleo tradizionale di Genestrerio paese il Comune elabora un Piano particolareggiato generale (PP), ai sensi dell'art. 54 della LALPT, salvo per i fondi n. 51, 52, 148 in cui fa stato il Piano particolareggiato in vigore dal 9 novembre 1993.  
Fino all'introduzione del PP generale e per tutte le zone nucleo tradizionale si applicano i seguenti principi e disposizioni:
  - 1.1 Sono ammessi riattamenti, trasformazioni ed ampliamenti degli edifici esistenti. Le demolizioni totali degli edifici principali sono di regola escluse. Nel caso la demolizione si rendesse necessaria per motivi di stabilità e sicurezza o per l'impraticabilità di un recupero economicamente sostenibile, dovrà essere realizzato un edificio sostitutivo. I volumi esistenti non si possono, in principio, sopraelevare. Possono essere concesse piccole aggiunte da limitare a reali bisogni tecnici o funzionali tali da non snaturare gli edifici e l'ambiente circostante.
  - 1.2 Va favorito l'utilizzo e riutilizzo abitativi, rispettivamente per piccole manifatture artigianali e commerciali, non moleste, compatibili con la destinazione residenziale. E' proibita qualsiasi forma di immissione molesta.  
Vanno promossi gli interventi di rivitalizzazione e riqualificazione della sostanza edilizia e gli spazi comunitari pubblici e privati.
  - 1.3 Va favorita la ricomposizione delle corti, liberandole da corpi accessori superflui e da rimesse per veicoli.  
E' ammessa la contiguità dei corpi di fabbrica e delle recinzioni, nel rispetto dei diritti di proprietà quanto ad aperture, accessi, ecc... Il Municipio, per motivi di interesse generale, può imporre la contiguità dove ragionevolmente esigibile.  
Lungo la strada di raccolta che attraversa il nucleo è auspicata, nel rispetto della

tradizione, la costruzione a confine con l'area pubblica.

Valgono le seguenti distanze a confine:

- Verso un fondo aperto: a confine o a ml 1.50
- Verso un edificio senza aperture: in contiguità o a ml 3.00
- Verso un edificio con aperture: a ml. 4.00

Per casi eccezionali, e per la salvaguardia degli allineamenti tradizionali in particolare, possono essere concesse distanze inferiori o superiori a quelle prescritte.

Questo qualora non risultino lesi gli interessi dei terzi e previa autorizzazione da parte delle competenti autorità cantonali.

- 1.4 Architetticamente saranno ammessi solo interventi qualificanti gli spazi costruiti e quelli non costruiti dell'isolato. Le scelte tipologiche ed i materiali previsti vanno motivati per ogni domanda di costruzione, nella relazione tecnica e con disegni.

Valgono in particolare le seguenti prescrizioni:

- a. Il tetto deve essere a falde con un andamento coerente rispetto alle pendenze tradizionali e con copertura in tegole o coppi di laterizio di colore rosso naturale. Sono esclusi squarci e terrazze.
  - b. Le chiusure di oscuramento di finestre e di porte devono essere di regola in legno o metallo. Sono escluse lamelle avvolgibili o simili.
  - c. I parapetti dei balconi o dei loggiati devono essere eseguiti con materiali tradizionali e sono escluse lastre traslucide, silico calcari o simili.
  - d. Le facciate devono essere eseguite con intonaci civili a stabilitura fine, tinteggiati con colori al minerale. I colori devono rispettare quelli esistenti e caratteristici presenti nei Nuclei. La prova campione di dimensione 50 cm x 50 cm dovrà essere approvata preliminarmente dal Municipio.
- 1.5 Nuove edificazioni possono essere concesse se finalizzate alla ricostruzione della struttura antica del nucleo.
- 1.6 Gli spazi liberi annessi alle costruzioni devono, di regola, essere salvaguardati ed adeguatamente sistemati ed arredati.
- 1.7 Le opere di cinta devono essere conformi, per dimensioni, materiali, altezze e forma, alle caratteristiche architettoniche ed ambientali del nucleo tradizionale.
- 1.8 Sono riservate le disposizioni sui beni culturali delle presenti norme.
- 1.9 In questa zona vige il grado II di sensibilità ai rumori e restano riservate le disposizioni dell'ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

## **Art. 41**

### **Zona edificabile intensiva**

- 1. La zona definita edificabile intensiva comprende l'insediamento residenziale popolare multipiani situato in località Campagna Adorna. Sono ammesse costruzioni per la residenza e il lavoro non molesto. E' proibita qualsiasi forma di immissione molesta.
- 2. Sono applicabili i seguenti parametri edificatori:
  - a. I.S. = 1.0
  - b. I.O. = 30% + abbuoni cpv. 6
  - c. I.V. = 30%
  - d. Distanza minima tra edifici: pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto, ma al minimo ml. 6.00
  - e. Distanza minima dal confine del fondo ml. 6.00
  - f. Per la distanza da confine vale l'art. 15 NAPR
  - g. Altezza massima ml. 16.00

3. Ogni intervento di ristrutturazione o a nuovo deve tendere alla riqualifica degli spazi, ad esempio mediante la riduzione delle superfici asfaltate e la razionalizzazione e riduzione delle aree a cielo aperto di posteggio.
4. I percorsi pedonali privati vanno organizzati, segnalati ed illuminati ad opera dei privati, nonché messi in relazione con la rete viaria pubblica.
5. Aree verdi di svago, come all'art. 25 delle NAPR, sono da prevedere nelle posizioni soleggiate, meno esposte alle immissioni di rumore.
6. E' concesso un abbuono dello 0.1 sull'I.O. qualora il 50% dei posteggi risultino interrati e sistemati a verde.
7. In questa zona vige il grado II di sensibilità ai rumori e restano riservate le disposizioni dell'ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

#### **Art. 42**

##### **Zona edificabile semi-intensiva**

1. La zona definita edificabile semi-intensiva comprende l'insediamento a contorno del nucleo tradizionale, riservato a scopo residenziale. Sono ammesse costruzioni per la residenza e il lavoro non molesto. E' proibita qualsiasi forma di immissione molesta.
2. Sono applicabili i seguenti parametri edificatori:
  - a. I.S. = 0.7
  - b. I.O. = 35%
  - c. Distanza minima dal confine del fondo ml. 3.00
  - d. Per la distanza da confine vale quanto previsto dall'art. 15 cpv.3 NAPR
  - e. Distanza minima tra edifici ml. 6.00
  - f. Altezza massima degli edifici ml. 7.00 alla gronda
  - g. Altezza massima al colmo ml. 9.50. Il colmo non arretrato di almeno ml. 1.50 dal filo facciata è considerato gronda
  - h. Altezza per edifici con tetto piano, ml 7.50
  - i. Pendenza massima dei tetti a falde 35%
3. La contiguità tra edifici è ammessa.
4. Località Prella:
  - a. L'obiettivo nella zona è la salvaguardia delle interrelazioni volumetriche nell'ambito del tessuto esistente.
  - b. Ogni intervento nell'area volto al restauro degli edifici esistenti dovrà mirare al mantenimento e alla conservazione degli elementi architettonici di pregio.
5. In questa zona vige il grado II di sensibilità ai rumori e restano riservate le disposizioni dell'ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

#### **Art.43**

##### **Zona edificabile estensiva**

1. La zona definita edificabile estensiva comprende l'insediamento a sud est del nucleo tradizionale, riservato a scopo residenziale. Sono ammesse costruzioni per la residenza e il lavoro non molesto. E' proibita qualsiasi forma di immissione molesta.

2. Sono applicabili i seguenti parametri edificatori:
  - a. I.S. = 0.5
  - b. I.O. = 35%
  - c. Distanza minima dal confine del fondo ml. 3.00
  - d. Per la distanza da confine vale l'art. 15 cpv.3 NAPR
  - e. Distanza minima tra edifici ml. 6.00
  - f. Altezza massima degli edifici ml. 7.00 alla gronda
  - g. Altezza massima al colmo ml. 9.50. Il colmo non arretrato di almeno ml. 1.50 dal filo facciata è considerato gronda
  - h. Altezza per edifici con tetto piano ml 7.50
  - i. Pendenza massima dei tetti a falde 35%.
3. In questa zona vige il grado II di sensibilità ai rumori e restano riservate le disposizioni dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

#### **Art. 44**

##### **Zona edificabile speciale**

1. La zona definita edificabile speciale comprende l'insediamento residenziale a scopo turistico-ricreativo, compatibile con l'ambiente naturale e l'insediamento abitativo. Sono ammesse costruzioni per la residenza e il lavoro non molesto. E' proibita qualsiasi forma di immissione molesta.
2. Sono applicabili i seguenti parametri edificatori:
  - a. I.S. = 0.9
  - b. I.O. = 40%
  - c. Distanza minima dal confine del fondo ml. 4.00
  - d. Distanza minima tra edifici ml. 6.00
  - e. Per la distanza da confine vale l'Art. 15 cpv.3 NAPR
  - f. Altezza massima degli edifici ml. 9.50 alla gronda
  - g. Altezza massima al colmo ml. 11.00. Il colmo non arretrato di almeno ml. 1.50 dal filo facciata è considerato gronda
  - h. Per la distanza dal Laveggio vale l'0 NAPR
3. Si prevede la riunificazione dei due fondi n° 131, 132.
4. L'aspetto estetico degli edifici, sia principali, sia accessori, come anche per le attrezzature, deve essere qualificante in rapporto alle aree insediate e naturali adiacenti.
5. In questa zona vige il grado II di sensibilità ai rumori e restano riservate le disposizioni dell'ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

#### **Art. 45**

##### **Zona residenziale amministrativa (ZRa)**

1. La zona residenziale amministrativa è destinata alla residenza e ad attività amministrative. È proibita qualsiasi forma di immissione molesta.
2. Sono applicabili i seguenti parametri edificatori:
  - a. I.S. = 0.8
  - b. I.O. = 35%
  - c. distanza minima da confine del fondo: 4.00 ml
  - d. per la distanza da confine vale l'Art. 15 NAPR
  - e. altezza massima alla gronda: 10.50 ml
  - f. altezza massima al colmo: 12.00 ml
  - g. pendenza massima della falda: 30%



3. Le residenze devono essere al massimo il 50% della SUL per edificio.
4. Le attività amministrative devono in linea di principio posizionarsi lungo il fronte stradale.
5. L'edificazione è subordinata alla presentazione di una perizia fonica che comprovi l'abbattimento fonico verso la retrostante zona residenziale.
6. È ammessa la contiguità.
7. In questa zona vige il grado II di sensibilità ai rumori e restano riservate le disposizioni dell'ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

#### **Art. 46**

##### **Zona artigianale industriale**

1. La zona definita artigianale industriale comprende l'insediamento situato nelle località Prà Vicc e Colombera. Sono ammessi edifici ed impianti di tipo produttivo non molesto. Spazi abitativi o piccoli esercizi pubblici (bar, mense) possono essere realizzati unicamente al servizio delle attività produttive.
2. Sono applicabili i seguenti parametri edificatori:
  - a. I.E. = 6.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - b. I.O. = 50%
  - c. I.V. = 20% che può essere realizzato o per singola parcella oppure per più proprietà, eventualmente combinate con aree di svago
  - d. distanza minima da confine: 6.00 ml
  - e. altezza massima 13.00 ml. Corpi tecnici possono essere concessi di volta in volta dal Municipio, in aggiunta all'altezza massima.
3. La porzione del mappale 445 gravata dal vincolo della zona di protezione ZPN4 non potrà essere edificata, ma unicamente computata per il calcolo degli indici.
4. Particolare cura va prestata alle recinzioni, allineamenti, alberature, siepi, nonché al risultato estetico del singolo edificio come dell'intera proprietà.
5. Gli accessi devono consentire il rapido intervento di mezzi antincendio e anti inquinamento.
6. In questa zona vige il grado III di sensibilità al rumore.
7. A dipendenza della natura dei terreni, il Municipio, sentita l'autorità cantonale competente, può chiedere la presentazione di indagini geologiche-geotecniche, per ampliamenti o nuovi fabbricati.
8. Gli approvvigionamenti in acqua potabile, acqua industriale, le relative canalizzazioni e le adduzioni elettriche ed energetiche, nonché per la raccolta dei rifiuti, fanno oggetto di regolamenti comunali specifici.
9. L'edificazione sul fondo 443 è soggetto all'elaborazione di un piano di quartiere obbligatorio (PQ), vedi Art. 26.

#### **Art.47**

##### **Zona artigianale-commerciale-amministrativa (Zac)**

1. Sono ammessi esclusivamente edifici con attività a carattere commerciale, amministrativa o artigianale poco moleste.  
La realizzazione di abitazioni è concessa soltanto se collegate all'esercizio dell'edificio principale (es. l'abitazione per il personale di sorveglianza).  
Le residenze esistenti sono ammesse, in caso di ristrutturazione le stesse devono rispettare i disposti dell'art.31 OIF.

- Ulteriori stabili residenziali non possono venir edificati. Il cambiamento di destinazione, anche se il genere di attività è simile, è soggetto ad autorizzazione.
2. Sono applicabili i seguenti parametri edificatori:
    - a. I.O. = 50%
    - b. I.E. = 5.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
(misura secondo raccomandazione SIA 416/1975 – edizione 1993)
    - c. I.V. = 20%
    - d. I.S. = 0.8 per attività amministrative
    - e. Altezza massima (gronda) : m 10.50
    - f. Altezza massima (colmo): m. 12.00
    - g. Altezza massima corpi tecnici : m. 2.50;  
arretramento dal filo facciata m 2.50
    - h. Distanza da confine: m. 5.00 o in contiguità
  3. Il Municipio può imporre ulteriori vincoli a dipendenza dell'attività svolta al fine di diminuire l'impatto ambientale negativo (ad esempio alberature, recinzioni particolari, ecc.)
  4. In questa zona vige il grado III di sensibilità ai rumori e restano riservate le disposizioni dell'ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

#### **Art. 48**

##### **Zona vitivinicola (Z vin)**

1. Sono ammessi: esclusivamente edifici per attività vitivinicole – dalla lavorazione dell'uva alla vendita di prodotti vitivinicoli (paragonabili ad attività artigianali poco moleste).
2. Nel caso di demolizione dell'attuale stabile e nuova edificazione la tipologia architettonica dei fabbricati dovrà richiamare quella tipica dei casolari di nucleo.
3. La realizzazione di spazi abitativi è concessa soltanto se collegati all'attività vitivinicola (es.: l'abitazione per il personale di sorveglianza).  
SUL massima: 100 m<sup>2</sup>  
Il cambiamento di destinazione non è ammesso.
4. E' ammessa la realizzazione di corpi tecnici specifici, quali fermentatori o altro, che superino le altezze previste, previa presentazione di un piano di dettaglio, in scala 1:100, unitamente ad una giustificazione tecnica, da presentare con la domanda di costruzione. Il piano è vincolante ed ogni cambiamento è soggetto ad una nuova richiesta di licenza.
5. Parametri edificatori:
  - a. I.O. = 50%
  - b. I.E. = 6.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
(misura secondo raccomandazione SIA 416/1975 – edizione 1993)
  - c. Altezza massima (gronda) : m 9.00
  - d. Altezza massima (colmo): m. 10.50
  - e. Distanza da confine: m. 5.00
  - f. Area verde: 15% della superficie del mappale  
Quest'area non può essere adibita a posteggio (ad eccezione delle superfici grigliate e seminate), deposito o simili. Nella medesima possono essere realizzate costruzioni sotterranee a condizione che vengano adottati gli accorgimenti tecnici che permettano la crescita della vegetazione sopra le stesse.
6. L'uso degli spazi esterni è subordinato ad autorizzazione previa presentazione di un piano in scala 1:100 che indichi in modo dettagliato la destinazione prevista. In particolare deve indicare le strutture necessarie per l'attività da svolgere. Il piano, da presentare con la domanda di costruzione, è vincolante ed ogni cambiamento è soggetto ad una nuova richiesta di licenza.

7. Il Municipio può imporre ulteriori vincoli a dipendenza dell'attività svolta al fine di diminuire l'impatto ambientale negativo (ad esempio alberature, recinzioni particolari, ecc.).
8. In questa zona vige il grado III di sensibilità ai rumori e restano riservate le disposizioni dell'ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

#### **Art. 49**

##### **Area soggetta a riordino fondiario obbligatorio**

1. Allo scopo di consentire un razionale e parsimonioso uso del suolo, nelle aree contornate con una linea nera sul Piano delle zone, vige l'obbligo di procedere ad un riordino fondiario, a scopo edilizio, sulla base della legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni del 23.11.1970 (Lrpt) e successivi aggiornamenti.
2. Ritenuto che gli obiettivi pianificatori indicati possono essere ugualmente conseguiti, è data facoltà di procedere secondo accordi bonali.
3. In caso di mancato accordo bonale, il riordino fondiario dovrà avvenire in ossequio all'art. 83 a) e seguenti della Lrpt.

#### **Art. 50**

##### **Edifici fuori zona edificabile**

1. Fino all'introduzione dell'inventario comunale per gli edifici esistenti o previsti, situati fuori zona edificabile, fanno stato le disposizioni federali e cantonali in materia.

### **C. Piano del traffico**

#### **Art. 51**

##### **Contenuto**

1. Il Piano viario definisce il calibro delle strade, delle piazze, dei posteggi e, in genere delle aree destinate o connesse al pubblico transito e determina le linee di arretramento.

#### **Art.52**

##### **Superfici di circolazione veicolare e pedonale**

1. La gerarchia delle strade previste nel Piano regolatore è:
  - a. Strade di collegamento principale (strada di scorrimento)
  - b. Strade di raccolta (strada collettrice)
  - c. Strade di servizio (strada di quartiere)
2. Le superfici di circolazione prevalentemente pedonali si suddividono in :
  - a. Marciapiedi
  - b. Sentieri, viottoli

#### **Art.53**

##### **Moderazioni del traffico e arredo stradale, portali di moderazione del traffico**

1. Le tratte stradali con moderazione e arredo stradale come pure i portali di moderazione del traffico devono ottemperare in particolar modo:
  - a. Alle esigenze di sicurezza e convivenza tra i vari utenti della strada, (veicoli. due ruote e pedoni)
  - b. Alla riduzione della velocità veicolare
  - c. Alla diminuzione degli impatti fonici e ambientali provocati dal traffico veicolare
2. Pur mantenendo il calibro stradale totale inalterato, la larghezza del campo veicolare, e di conseguenza dei marciapiedi nelle tratte con moderazione e arredo stradale, può subire dei mutamenti rispetto a quanto riportato dal Piano del traffico. L'esatta configurazione della sezione stradale dovrà essere definita in fase esecutiva.

#### **Art.54**

##### **Strade private**

1. La formazione di strade private nelle zone urbanizzate e non urbanizzate è possibile dopo l'approvazione preventiva del Municipio che avrà la facoltà di correggere il tracciato e le sezioni in modo che la strada si inserisca convenientemente nello schema della rete viaria comunale.
2. La larghezza del campo stradale deve misurare come minimo ml. 3.50.
3. Devono in ogni caso essere rispettate le indicazioni del piano del traffico.
4. Il Comune potrà riscattare queste strade se coerenti con la tipologia delle strade pubbliche.

#### **Art.55**

##### **Accessi all'area pubblica**

1. Gli accessi a strade e piazze pubbliche non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione e devono permettere una buona visibilità. In particolare dovranno avere adeguati raggi di curvatura di almeno 2 metri su ambo i lati.
2. La formazione di accessi privati per autoveicoli in corrispondenza di strade o marciapiedi pubblici soggiace all'approvazione del Municipio sulle strade comunali, dell'autorità cantonale sulle strade cantonali.  
Se la formazione di accessi è possibile su strade diverse, gli stessi devono di regola venire realizzati su quella con la gerarchia funzionale inferiore.  
Due o più proprietari possono essere obbligati a formare un accesso comune nell'interesse della fluidità e della sicurezza del traffico.
3. Di regola non vengono autorizzati accessi privati sulle strade di collegamento principale (strade cantonali). Deroghe ed eccezioni vengono concesse dal Municipio d'intesa con l'autorità cantonale competente, nel caso in cui accessi su altre strade sono tecnicamente impossibili. Vedi Art. 54 NAPR.
4. Gli accessi sulle strade devono rispettare le seguenti norme sulla viabilità:
  - a. I cancelli di accesso e le catene di delimitazione ad autorimesse o ad aree di posteggio devono essere arretrati di almeno ml. 5.00 nelle zone residenziali e di ml. 8.00 nelle zone artigianali ed industriali, dal ciglio della strada esistente o prevista dal Piano regolatore, compreso il marciapiedi.
  - b. Sulle strade di servizio e su quelle private è permessa la posa di cancelli a 2 metri dal confine solo se provvisti di apertura elettrica con comando a distanza.
  - c. Per una profondità di almeno ml. 5.00 dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5% e va provvisto di scolo per le acque meteoriche sul sedime privato.
  - d. La visibilità dovrà essere garantita a partire da ml. 1.00 misurato dalla quota del campo stradale. L'altezza massima di ml. 1.00 come all'Art. 14 NAPR si applica a tutto il raggio di curvatura.

#### **Art.56**

##### **Autorimesse e posteggi**

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse (per le caratteristiche tecniche valgono le norme VSS in vigore)
2. E' da prevedere un posto auto:
  - a. Ogni 100 m2 o frazione di SUL superiore a 50 mq per la residenza, comunque almeno uno per ogni appartamento.

b. Per tutte le altre utilizzazioni fanno stato il Rcpp e le norme VSS.

3. I posteggi devono essere comodamente accessibili e utilizzabili e non devono, per la loro ubicazione, intralciare il traffico di strade cantonali, comunali, consortili o private.
4. Deroghe possono essere concesse, dal Municipio, nel nucleo e nelle altre zone, solo quando la formazione dei posteggi è tecnicamente impossibile o inopportuna per la salvaguardia ambientale o in contrasto con il principio di conservazione di valori storici. Vedi inoltre Art. 54 NAPR.

In questo caso il Municipio impone un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio pubblico, compreso il valore del terreno.

#### **Art.57**

##### **Linee di arretramento dalle strade**

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.
2. Solo in casi eccezionali, secondo l'art.29 della legge edilizia, il Municipio può concedere deroghe all'obbligo dell'arretramento verso strade pubbliche o aperte al pubblico passo, tranne per le strade cantonali per le quali le deroghe sono di competenza dell'autorità cantonale.  
Vedi inoltre Art. 54 NAPR.

#### **Art.58**

##### **Deroghe alle prescrizioni viarie**

1. Il Municipio può concedere e anche imporre deroghe alle presenti disposizioni, oltre ai casi indicati espressamente.
2. La concessione della deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
  - a. Esistenza di una situazione eccezionale
  - b. Rispetto delle finalità e dello spirito del Piano regolatore
  - c. Rispetto dell'interesse pubblico e di altri interessi privati preponderanti
  - d. Non si pregiudica la fluidità e la sicurezza viaria.
3. La decisione sulle deroghe è motivata concedendo la licenza edilizia.

### **D. Piano delle attrezzature ed edifici pubblici**

#### **Art.59**

##### **Contenuto**

1. Il piano delle attrezzature ed edifici pubblici, precisa le ubicazioni dei principali servizi comunali, come pure l'ubicazione degli spazi e degli immobili essenziali per l'attività comunale.
2. In tutte queste aree con contenuti abitativi, ricreativi, sportivi vige il grado II di sensibilità ai rumori.

#### **Art.60**

##### **Punto di raccolta rifiuti**

1. I punti del servizio raccolta rifiuti sono indicati nel piano degli impianti tecnologici. Per ogni altro aspetto resta riservato lo specifico regolamento comunale.

#### **Art.61**

##### **Zona per attrezzature ed edifici pubblici**

- MUNICIPIO
- 1.1 Per questo immobile valgono le prescrizioni dell'Art. 40 NAPR nucleo tradizionale.

#### SALA POLIVALENTE

- 2.1 Per l'area libera e su cui sorge questa struttura si applicano in principio i parametri dell'Art. 42 NAPR, zona edificabile semi-intensiva.
- 2.2 Il Comune può beneficiare di deroghe per motivi di interesse pubblico, autorizzate dal Legislativo comunale.

#### CASA DI INFANZIA, AREA DI SVAGO

- 3.1 Per queste strutture si applicano in principio i parametri dell'Art. 42 NAPR, zona edificabile semi-intensiva

#### CIMITERO

- 4.1 Per questa zona non vigono parametri edilizi specifici. Ogni eventuale nuovo impianto si potrà realizzare in applicazione della LE e del regolamento comunale.

#### AREA DI SVAGO (QUARTIERE CAMPAGNADORNA)

- 5.1 La zona così definita non è soggetta a parametri edificatori specifici. Possono essere realizzati piccoli edifici quali la fermata dei mezzi pubblici di trasporto, un chiosco, i servizi igienici, ecc...
- 5.2 Resta riservata l'applicazione dell'Art. 23 NAPR, accordi con privati.

#### AREA DI SVAGO (PROPRIETA' PARROCCHIA)

- 5.1 Questo sedime, situato presso la chiesa di St. Antonio, rimane di proprietà della Parrocchia e può essere utilizzato per scopi di interesse generale.
- 5.2 Eventuali costruzioni possono essere realizzate solo se previste a questo scopo.
- 5.3 Si applicano in particolare i parametri dell'Art. 24 NAPR, costruzioni accessorie.

#### STAZIONI, POZZO ACQUEDOTTO

- 6.1 Sui sedimi riservati a questo scopo si possono realizzare edifici ed impianti necessari al funzionamento del servizio pubblico o d'interesse generale in questione.
- 6.2 Resta particolarmente riservata l'applicazione dell'Art. 16 cpv 2 delle NAPR, deroghe alla distanza dal bosco.

#### STAZIONE GASDOTTO

- 7.1 Sui sedimi riservati a questo scopo si possono realizzare edifici ed impianti necessari al funzionamento del servizio pubblico o d'interesse generale in questione.
- 7.2 Resta riservata l'applicazione dell'Art. 16 NAPR, distanze dal bosco.

#### AREA DI COMPOSTAGGIO

- 8.1 L'area adibita a questo scopo è ubicata al fondo 450.

#### MAGAZZINO COMUNALE

- 9.1 Sui sedimi riservati a questo scopo si possono realizzare edifici ed impianti necessari

al funzionamento del servizio pubblico o d'interesse generale in questione.

9.2 Sono applicabili i seguenti parametri edificatori:

- a. I.E. = 6.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- b. I.O. = 50%
- c. Altezza massima: m 6.00
- d. Distanza minima dai fondi privati: m. 2.00
- e. Per le costruzioni accessorie vale l'Art. 24 NAPR

AREA DI SVAGO: FONDO 522

10.1 La zona di svago è destinata ai bisogni di svago, gioco e tempo libero.

10.2 Sono ammesse costruzioni per i servizi igienici, per il deposito di attrezzature funzionali alla zona e per gli arredi della stessa. Non sono ammesse le attività sportive che implicano l'uso esclusivo della zona.

## **E. Piano dei servizi pubblici**

### **Art. 62**

#### **Contenuto**

1. I Piani dei servizi tecnologici specificano gli interventi inerenti l'acquedotto e le canalizzazioni. Questi Piani hanno carattere indicativo.

### **Art.63**

#### **Acquedotto**

1. Sul piano figurano le captazioni dell'acqua potabile e indica gli impianti e strutture della rete comunale di distribuzione. Ogni intervento su suolo pubblico e privato gode del vincolo di pubblica utilità nell'ambito dello specifico regolamento comunale.

### **Art.64**

#### **Fognature**

1. Sul Piano figurano i tracciati ed altri aspetti tecnici. Ogni intervento su suolo pubblico e privato gode del vincolo di pubblica utilità nell'ambito dello specifico regolamento comunale.

### **Art.65**

#### **Gasdotto**

1. Gli impianti e strutture del gasdotto sono disciplinati dal piano specifico di distribuzione e dalle convenzioni inter-comunali, nonché dal regolamento comunale.

### **Art. 66**

#### **Altri servizi**

1. Per altri servizi, quali la raccolta rifiuti, il Comune può caso per caso fissare vincoli di pubblica utilità su fondi privati per gli spazi di raccolta o altre funzioni. Resta riservata l'applicazione del relativo regolamento.
2. Analogamente il Comune procederà per le fermate dei servizi pubblici di trasporto.
3. Il Comune e l'Ente turistico possono imporre ai privati la messa a disposizione di sedimi per panchine e strutture turistico-escursionistiche, come segnaletica, diritti di passo per sentieri, ecc....

#### **IV. NORME FINALI E TRANSITORIE**

##### **Art. 67**

##### **Deroghe in generale**

1. Oltre ai casi già regolamentati nelle presenti norme, il Municipio può concedere o imporre deroghe nei seguenti casi cumulativi:
  - a. Esistenza di una situazione eccezionale
  - b. Rispetto delle finalità e dello spirito del PR
  - c. Rispetto dell'interesse pubblico
  - d. Rispetto di altri interessi privati preponderanti (vicini e confinanti)
2. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente al momento della concessione della licenza edilizia.

##### **Art.68**

##### **Riserva del diritto civile**

1. Per ogni aspetto non disciplinato nelle presenti norme, inerente i rapporti di vicinato per le questioni edili, fanno stato le disposizioni del diritto civile.

##### **Art.69**

##### **Entrata in vigore**

1. Le presenti norme di attuazione del PR entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.
2. Con la loro entrata in vigore sono abrogate tutte le norme anteriori.