

COMUNE DI MENDRISIO

Piano regolatore della Sezione di Ligornetto



NORME DI ATTUAZIONE

**DOCUMENTO CONFORME ALLA DECISIONE
DEL CONSIGLIO DI STATO**

ris. n° 3037 del 24 giugno 2014

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
SST - Ufficio della pianificazione locale
il Capo ufficio

Indice

Tabella delle abbreviazioni.....	3
1 NORME INTRODUTTIVE.....	4
Art. 1 Base legale/ Legislazione applicabile	4
Art. 2 Scopo effetti	4
Art. 3 Componenti.....	4
Art. 4 Comprensorio	5
2 NORME EDIFICATORIE GENERALI	5
Art. 5 Condizioni per l'edificabilità di un fondo.....	5
Art. 6 Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone	5
Art. 7 Definizioni	5
Art. 8 Distanze	6
Art. 8a Spazio riservato ai corsi d'acqua.....	7
Art. 9 Rampe d'accesso e corpi tecnici	8
Art. 10 Piazzali da gioco	8
Art. 11 Area verde.....	9
Art. 12 Sistemazione del terreno	9
Art. 13 Muri di cinta, di sostegno, siepi.....	9
Art. 14 Piano di quartiere	9
Art. 15 Piani di frazionamento.....	10
Art. 16 Gradi di sensibilità.....	10
Art. 17 Controlli di cantiere	11
Art. 18 Deroghe.....	11
3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	12
A Piano del paesaggio	12
Art. 19 Area forestale	12
Art. 20 Zona agricola	12
Art. 21 Zona di protezione della natura	12
Art. 22 Elementi naturali protetti	14
Art. 23 Aree di recupero naturalistico	16
Art. 24 Zona di rispetto del paesaggio.....	16
Art. 25 Beni culturali	16
Art. 26 Perimetri di rispetto dei beni culturali.....	17
Art. 27 Zone di interesse archeologico	17
Art. 28 Beni archeologici.....	18
Art. 29 Zona di protezione delle captazioni d'acqua.....	18
Art. 29 bis Zone di pericolo.....	18
Art. 30 Depositi e discariche	19
Art. 31 Territorio senza destinazione specifica	19
Art. 32 Roulottes, mobil-homes	20
B Piano delle zone.....	20
Art. 33 Zone edificabili.....	20
Art. 34 NP Zona del nucleo di Pizzolo	20

Art. 35 Zona R4 Residenziale intensiva	20
Art. 36 Zona R3 Residenziale semi intensiva.....	21
Art. 37 Zona R2 Residenziale estensiva	21
Art. 38 Zona Ar Artigianale	21
C Piano del traffico	22
Art. 39 Visibilità ed accessi.....	22
Art. 40 Autorimesse e posteggi.....	22
D Piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico	23
Art. 42 Zona AP-EP	23
E Piano dei serviti pubblici.....	24
Art. 43 Definizione	24

Tabella delle abbreviazioni

CBN	=	Commissione cantonale bellezze naturali
LAC	=	Legge d'applicazione e completamento del Codice Civile Svizzero del 18.4.1911
LALIA	=	Legge cantonale d'applicazione della LIA del 2.4.1975
LALPT	=	Legge cantonale d'applicazione della LPT, del 23.5.1990
LE	=	Legge edilizia cantonale del 13.3.1991
LIA	=	Legge federale contro l'inquinamento delle acque dell'8.10.1971
LPA	=	Legge federale sulla protezione dell'ambiente del 7.10.1983
LPT	=	Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22.6.1979
NAPR	=	Norme di attuazione del Piano Regolatore
NAPPNV	=	Norme di attuazione del Piano particolareggiato del nucleo del villaggio
OIF	=	Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico del 15.12.1986
PR	=	Piano regolatore
RALE	=	Regolamento d'applicazione della LE del 9.12.1986
Rcpp	=	Regolamento cantonale posteggi privati del 14 giugno 2005
RLALPT	=	Regolamento d'applicazione delle LALPT del 29 gennaio 1991

1 NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 Base legale/ Legislazione applicabile

Il Piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e dalla Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT) con relativo Regolamento di applicazione (RLALPT), dalla Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE) con relativo Regolamento d'applicazione (RLE) del 9 dicembre 1992 e dalla Legge federale sulla protezione dell'Ambiente (LPA) del 7 ottobre 1983.

Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme, sono applicabili la LALPT, il RLALPT, la LE unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali sulla protezione dell'ambiente, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

Art. 2 Scopo effetti

- 1 Il piano regolatore (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 ed all'avvaloramento del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.
- 2 Il PR crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.

Art. 3 Componenti

Il PR si compone:

- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:

- piano del paesaggio;	1:2'000
- piano delle zone;	1:2'000
- piano del traffico;	1:2'000
- piano delle attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico;	1:2'000

e inoltre a titolo indicativo: piano dei servizi pubblici 1:5'000 e tavole complementari al piano del traffico 1:5'000;

- b) delle presenti norme di attuazione;
- c) della relazione tecnico-economica, con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi d'attuazione (piano d'attuazione).
- d) del piano particolareggiato del nucleo di Ligornetto (PPNV), approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n 712 del 18 febbraio 1997 e completato con le successive varianti.

Art. 4 Comprensorio

Il PR e le relative norme d'attuazione disciplinano l'assetto, lo sviluppo e l'avvaloramento urbanistico del territorio giurisdizionale del Comune di Ligornetto.

Il comprensorio del piano particolareggiato PPNV, è disciplinato da una propria regolamentazione specifica.

2 NORME EDIFICATORIE GENERALI

Art. 5 Condizioni per l'edificabilità di un fondo

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

- a) se gli edifici o gli impianti previsti sono conformi alla funzione stabilita dal PR per la zona di utilizzazione nella quale sono inseriti.
- b) se è urbanizzato ai sensi degli art. 19 e 23 LPT.
- c) se sono rispettate tutte le altre condizioni previste dal diritto federale, cantonale e comunale.

Art. 6 Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone

- 1 I siti e i paesaggi pittoreschi e i punti di vista protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano in scala 1:10'000 stabilito dal Consiglio di Stato.
- 2 Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e da salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale.

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, delle altezze degli edifici e del modo di misurarle, e di altre analoghe norme edificatorie generali, valgono le norme della LE e del RLE.

- 2 Indice di edificabilità

L'indice di edificabilità (I.e) definisce il volume della costruzione. Esso è il rapporto tra il volume della costruzione - calcolato secondo la norma SIA no. 416 - e la superficie edificabile del fondo.

Questo indice trova applicazione esclusivamente nella zona artigianale.

- 3 Linea d'arretramento

La linea d'arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire; essa deve essere rispettata tanto nelle nuove costruzioni quanto nelle ricostruzioni.

- 4 Linea di costruzione

La linea di costruzione costituisce vincolo di allineamento obbligatorio per i nuovi edifici.

5 Costruzioni accessorie

Si definiscono accessorie le costruzioni che non sono utilizzate per la residenza o il lavoro, e che come costruzioni secondarie hanno una relazione di servizio con la destinazione dell'edificio principale.

L'altezza della costruzione accessoria non può superare i m 3.00.

La lunghezza massima di facciata è di m 6.00; per posteggi coperti (tettoie) può essere aumentata fino a m 10.00.

6 Molestia

Si distinguono attività non moleste, poco moleste, e moleste.

- a) Per attività non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.
- b) Per attività poco moleste si intendono quelle che si svolgono solo di giorno ed eventuali emissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.
- c) Attività con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

7 Corpi tecnici

Sono considerati corpi tecnici i manufatti sporgenti oltre la copertura dei tetti che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio stesso.

Ad esempio sono considerati tali i vani per scale di accesso al tetto, torrioni per ascensori, uscita di sicurezza, condotte di areazione, collettori solari, comignoli e simili.

Art. 8 Distanze

1 Distanza da confine

La distanza minima di un edificio dal confine del fondo è stabilita dalle rispettive norme di zona o dalle linee di arretramento o di costruzione riportate nei piani.

2 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, in modo da garantire quella minima richiesta tra edifici (par. 3).

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.

- c) 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.

3 Distanza tra edifici

- a) La distanza tra due edifici situati su fondi contigui deve essere almeno uguale alla somma delle rispettive distanze dal confine stesso.
- b) verso edifici su fondi contigui, sorti prima dell'entrata in vigore del primo PR (25 marzo 1986) può essere osservata la sola distanza da confine, alla condizione che sia comunque rispettata una distanza minima tra edifici di m 6.00.

4 Distanze dall'area pubblica

a) Strade e piazze

Le distanze dalle strade e piazze sono fissate dalle linee di arretramento del PR, riportate nei piani del traffico e delle zone.

Qualora queste manchino sono da rispettare le seguenti distanze minime:

- m 25.00 dal ciglio delle strade nazionali;
- m 7.00 dall'asse delle altre strade pubbliche (dalle quali dovrà in ogni caso essere mantenuta una distanza di m 4.00 dal ciglio stradale);
- m 4.00 dalla mezzeria delle strade pedonali e dei sentieri.

Eventuali deroghe alle distanze dalla strada cantonale sono di competenza del Dipartimento.

b) Aree pubbliche

La distanza di una costruzione verso un'area riservata per costruzioni o attrezzature pubbliche deve essere uguale a quella da confine prescritta dalle disposizioni di zona.

5 Distanza dal bosco

Tutte le costruzioni devono distare almeno 10.00 m dal limite del bosco accertato dall'autorità forestale in base alle direttive per l'accertamento.

Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, in casi eccezionali sentito il preavviso dell'autorità forestale cantonale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente inedificabile il fondo.

In ogni caso la distanza dal bosco deve essere almeno di 6.00 m.

La deroga deve essere opportunamente motivata.

6 Distanza per costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie possono sorgere:

- a confine o ad almeno m 1.50 se la costruzione accessoria non presenta aperture,
- ad almeno m 1.50 dal confine se la costruzione accessoria presenta delle aperture.

Devono comunque essere ossequiate le seguenti distanze minime verso edifici principali (non accessori) sui fondi confinanti:

- m 3.00 da un edificio esistente senza aperture,
- m 4.00 da un edificio esistente con aperture.

Art. 8a Spazio riservato ai corsi d'acqua

1 Definizione degli ambiti di pertinenza

Per garantire la protezione contro le piene e le funzioni ecologiche dei corsi d'acqua, in modo particolare a ridosso delle zone edificabili, sono definiti degli spazi riservati ai corsi d'acqua, ai sensi della Legge federale sulla protezione delle acque (LPac, art. 36a) e secondo le disposizioni dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc) del 28 ottobre 1998.

Vengono identificati e riportati sul piano delle zone gli spazi riservati ai corsi d'acqua, compresi quelli riguardanti i tratti di riali intubati di possibile riapertura.

Il limite esterno dello spazio riservato ai corsi d'acqua viene definito secondo le disposizioni dell'art. 41a dell'OPAc. In particolare per i riali il cui fondo dell'alveo non supera 1 metro di larghezza, lo spazio misura complessivamente 11 metri.

2 Disposizioni e misure

L'utilizzo e lo sfruttamento estensivo dello spazio riservato ai corsi d'acqua è disciplinato secondo l'art. 41c dell'OPAc.

In questa zona sono promossi interventi di ripristino e valorizzazione miranti a migliorare le funzioni idrauliche, il valore ecologico e la fruibilità pubblica del comparto. Per tali opere bisognerà adottare, qualora possibile, metodi d'ingegneria naturalistica.

Laddove lo spazio riservato alle acque non è ancora stato definito o approvato, tutti gli interventi (fatta eccezione per la lavorazione dei terreni delle zone agricole) lungo ogni lato dei corsi d'acqua interessati dovranno essere rispettate le disposizioni transitorie della modifica del 4 maggio 2011 dell'OPAc, vale a dire un arretramento di:

- 8 metri di 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;
- 20 metri per i corsi d'acqua con un fondo dell'alveo di larghezza superiore ai 12 metri.

Art. 9 Rampe d'accesso e corpi tecnici

- 1 Per la creazione di rampe e di piazzali d'accesso ad autorimesse e depositi sotterranei è concesso un supplemento d'altezza di m. 2.50 a condizione che il loro sviluppo in larghezza non superi la metà della lunghezza della relativa facciata. Resta riservato l'esame estetico.
- 2 I corpi tecnici sporgenti sul tetto (v. art. 7, par. 7 NAPR) non sono computati nel calcolo dell'altezza alla condizione che il loro ingombro sia limitato allo stretto necessario alla loro funzione. Resta riservato l'esame estetico da parte del Municipio, tenuto conto del loro inserimento paesaggistico, urbanistico ed architettonico.

Art. 10 Piazzali da gioco

- 1 Per abitazioni con più di 4 appartamenti, deve essere riservata un'area unica di forma regolare, pari ad almeno il 20% della SUL utilizzata per la residenza, da attrezzare come area di svago e gioco, accessibile a tutti gli utenti.
- 2 I proprietari di fondi limitrofi possono realizzare un'area di svago comune; in tal caso la sua superficie può essere ridotta al 15% della SUL complessiva utilizzata per la residenza.

Art. 11 Area verde

- 1 Per tutte le nuove costruzioni è obbligatoria la formazione di una "area verde" direttamente accessibile a tutti gli utenti dell'edificio.
- 2 Quest'area deve costituire una superficie possibilmente regolare e unitaria, sistemata a prato e possibilmente alberata. Essa non potrà in nessun caso essere pavimentata o utilizzata come posteggio, deposito o simili.
- 3 Le superfici minime richieste per l'area verde sono specificate nelle prescrizioni delle rispettive zone edificabili.
- 4 Per le abitazioni di cui all'art. 10 parte dell'area verde può essere adibita a superficie aperta per lo svago ed il gioco.

Art. 12 Sistemazione del terreno

- 1 Per sistemazione del terreno si intendono gli interventi che modificano le quote e l'andamento naturale del terreno.
- 2 Attorno agli edifici i terrapieni (a scarpata o con muro di sostegno) non devono superare di regola l'altezza di ml 1.50 dal terreno naturale misurati nel loro punto più alto.
Se dal suo ciglio superiore alla facciata dell'edificio il terrapieno è largo almeno ml 3.00, la sua altezza non superiore a ml 1.50 non è computata nell'altezza dell'edificio, mentre se è largo meno di ml 3.0 l'altezza dell'edificio è misurata a partire dal livello del terreno naturale (come da disposizioni contenute negli art. 40 e 41 LE).

Art. 13 Muri di cinta, di sostegno, siepi

- 1 L'altezza massima dei muri di cinta è di m 2.00. In prossimità di accessi veicolari, incroci e curve con scarsa visibilità, i muri devono permettere una visibilità verso e dalla strada;
- 2 Se i due fondi non sono alla stessa quota, l'altezza è misurata dal piano più elevato;
- 3 I muri di sostegno e le siepi che sorgono a confine sono equiparati ai muri di cinta;
- 4 Siepi possono sorgere ad una distanza di almeno m 0.50 dal confine di strade e aree pubbliche, ed avere altezza massima di m 2.00. In prossimità di accessi veicolari le siepi devono permettere una corretta visibilità verso e dalla strada. È richiesta la loro regolare manutenzione; in caso di inadempimento il Municipio può provvedere al taglio di rami sporgenti addebitando le spese al proprietario.
Per le distanze di siepi e piante dai confini privati si richiamano i disposti degli art. 153 -158 LAC.
- 5 Sono riservate le disposizioni della legge sulle strade (art. 50) e le disposizioni dell'art. 39 NAPR riguardanti la visuale e la formazione di accessi.

Art. 14 Piano di quartiere

- 1 Piani di quartiere obbligatori.
Allo scopo di favorire la realizzazione di complessi urbanistici e architettonici qualificati, vige per alcuni comparti l'obbligo di concepire l'edificazione secondo il criterio del piano di quartiere (PQ), ai sensi dell'art. 56 LALPT.

Sono vincolati all'obbligo di piano di quartiere i seguenti quattro comparti indicati nel piano delle zone:

- PQ1

(fmn 12, Ligornetto)

Nella progettazione del complesso sono da considerare con particolare attenzione le relazioni spaziali che si instaurano con l'adiacente contesto edificato e ambientale del nucleo.

Dal profilo architettonico e urbanistico la nuova edificazione deve tendere ad un insieme unitario, con volumetrie e organizzazione degli spazi liberi che valorizzano l'identità del luogo. Particolare attenzione dovrà essere riservata al rispetto dei principi perseguiti dal PPNV per la tutela ed il mantenimento di visuali scorci sul fronte del nucleo.

Sistemazione posteggi: preferibilmente interrati.

Parametri edilizi: come zona R3, con eventuali limitazioni di altezza e di mantenimento di canali di vista per consentire la visuale su parti del nucleo.

Le strade di servizio interne al piano di quartiere non devono permettere il collegamento diretto fra la via Girivel e la via Abbonati.

- PQ2

(fmn 110, Campagna)

Nella progettazione del complesso sono da considerare con particolare attenzione le relazioni spaziali che si instaurano con l'adiacente contesto edificato e ambientale del nucleo.

Dal profilo architettonico e urbanistico la nuova edificazione deve tendere ad un insieme unitario, con volumetrie e organizzazione degli spazi liberi che valorizzano l'identità del luogo.

Particolare attenzione dovrà essere riservata al rispetto dei principi perseguiti dal PPNV per la tutela ed il mantenimento di visuali scorci sul fronte del nucleo.

Parametri edilizi: come zona R3, con eventuali limitazioni di altezza e di mantenimento di canali di vista per consentire la visuale su parti del nucleo.

La porzione di terreno oltre la linea d'arretramento a confine con i mapp. n. 1179 e 1180 deve rimanere libera da costruzioni, sia principali sia accessorie. In quest'area vi è inoltre il divieto di pavimentazione.

Art. 15 Piani di frazionamento

Il piano di frazionamento per complessi costituiti da più di 6 lotti deve contenere:

- a) lo schema viario e le strade di lottizzazione, aventi calibro adeguato alle condizioni di traffico;
- b) le linee di arretramento delle costruzioni verso le strade di lottizzazione;
- c) una sufficiente piazza di giro se la strada è a fondo cieco e le necessarie piazze di scambio se la larghezza della strada fosse inferiore ai m 3.50;
- d) la rete di fognatura ed il punto di immissione in quella comunale;
- e) la rete di distribuzione dell'acqua potabile.

Il piano di frazionamento deve essere autorizzato dal Municipio prima della sua iscrizione al Registro Fondiario.

Art. 16 Gradi di sensibilità

- 1 Nelle zone d'utilizzazione e per edifici esposti ai rumori devono essere osservate le disposizioni della Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) del 7.10.83 e della relativa Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15.12.86.

2 In conformità alle disposizioni dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF, del 15 dicembre 1986) il Piano regolatore stabilisce i seguenti gradi di sensibilità ai rumori per le singole zone d'utilizzazione:

- grado di sensibilità II per le zone R2, R3, R4, NP;
- grado di sensibilità III per le zone Ar;
- grado di sensibilità II per le zone AP-EP

Alla zona agricola è assegnato il grado di sensibilità III.

3 Per edifici siti nelle aree entro cui sono superati i VLI si dovranno valutare, già in fase di progettazione, gli opportuni accorgimenti tecnicocostruttivi affinché tali limiti non siano superati.

Si applicano inoltre l'art. 31 e il capitolo 6 OIF.

In particolare il committente nella domanda di costruzione deve indicare:

- a) il carico fonico esterno;
- b) la destinazione di locali;
- c) gli elementi edili esterni e quelli di separazione dei locali sensibili al rumore corredati dalle loro caratteristiche foniche;
- d) il calcolo di verifica del rispetto delle esigenze minime secondo la Norma SIA 181 in materia d'isolamento acustico.

4 Aziende incompatibili con il grado di sensibilità della zona devono essere risanate ai sensi del capitolo 4 OIF.

Art. 17 Controlli di cantiere

5 Prima dell'inizio dei lavori il proprietario o il suo rappresentante è tenuto a chiedere la verifica dei tracciamenti al Municipio.

6 Prima dell'occupazione dell'edificio e dell'eventuale concessione del permesso di abitabilità, deve essere chiesta la verifica sul posto per confrontare la costruzione con il progetto approvato; il controllo degli arretramenti e delle altezze deve essere seguito dal geometra revisore. I costi derivanti da tali opere dovranno essere sopportati dall'istante.

7 L'occupazione dell'abitazione non potrà avvenire prima del rilascio dell'autorizzazione di abitabilità da parte dell'Ufficio tecnico comunale.

Art. 18 Deroghe

Il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni normative di competenza comunale in casi di situazione eccezionale e alla condizione che siano tutelati gli obiettivi generali del PR ed il rispetto degli interessi pubblici e privati preponderanti.

3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A Piano del paesaggio

Art. 19 Area forestale

- 1 L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo, ad eccezione del suo margine a contatto con la zona edificabile, definito da accertamento forestale in conformità all'art. 10 LFo.
- 2 In caso di dissodamento la superficie dissodata è può essere attribuita alla zona d'utilizzazione con una specifica variante di PR coordinata con la domanda di dissodamento.
- 3 Se in seguito ad accertamento l'autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la stessa sarà attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa mediante variante di PR.
- 4 L'attribuzione a zona edificabile di aree esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è soggetta a variante di PR.

Art. 20 Zona agricola

- 1 La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere destinati all'attività agricola, riservate le limitazioni d'ordine paesaggistico e ambientale LFo.
- 2 Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola e se conformi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
- 3 Sono riservate le eccezioni in conformità all'art. 24 LPT e al diritto cantonale d'applicazione.

Art. 21 Zona di protezione della natura

- 5 Le zone di protezione della natura comprendono aree di particolare valore naturalistico e paesaggistico.
I loro contenuti naturalistici sono integralmente tutelati e, laddove possibile, valorizzati.
- 6 Nella zona di protezione della natura sono ammessi solo interventi di manutenzione, gestione e ripristino atti a mantenere o a valorizzare i biotopi esistenti al fine di tutelare le specie vegetali ed animali protette.
Sono pure ammessi interventi di ripristino miranti alla creazione di nuovi biotopi quale compensazione ecologica per ambienti distrutti o scarsamente presenti nella regione.
- 7 Sono vietati tutti gli interventi o attività che direttamente o indirettamente possono arrecare danni alle componenti naturali e alla struttura paesaggistica. In particolare sono vietati il deposito di materiale e di rifiuti, gli scavi, i dissodamenti degli oggetti protetti, la diminuzione dell'apporto idrico, l'impianto di nuovi vigneti e di altre colture che non hanno finalità di ripristino naturalistico, la concimazione e l'impiego dei pesticidi.
- 8 La gestione e la sorveglianza delle zone di protezione della natura è di competenza

del Comune, che vi provvede direttamente nel caso in cui i proprietari la omettano. Per ogni intervento è richiesto il preavviso dell'autorità cantonale competente.

9 Le zone protette sono indicate da cartelli che ne segnalano l'esistenza ed il perimetro.

10 Le zone di protezione della natura inserite nel PR sono:

- ZPN 1: Zona umida e riserva naturale orientata di Pre Murin
- ZPN 2: Zona umida dei Meandri del Laveggio – Molino

11 Normative particolari

ZPN 1 (comprensorio Pre Murin)

Le proposte di protezione e di gestione allestite da parte del Cantone sono vincolanti.

Zona di protezione A

In quest'area la gestione è finalizzata unicamente alla tutela della palude: è vietato l'uso di concimi e di sostanze di trattamento delle piante.

Zona di protezione B

Zona cuscinetto dei nutrienti: gestione estensiva a sfalcio (non prima del 15 giugno), eventuale pascolo autunnale estensivo; vietato l'uso di fertilizzanti e di prodotti di trattamento delle piante.

Zona adiacente di rispetto: gestione rispettosa della natura con tutela e rafforzamento degli elementi naturali presenti.

- Area a pascolo: in queste aree non è ammesso intensificare la gestione praticata attualmente, è anzi auspicata una gestione estensiva (specialmente il prato all'interno dell'area boscata).
- Area a coltura intensiva: impostazione di una gestione agricola rispettosa dell'ambiente (ideale la conversione in prato da sfalcio estensivo o eventualmente in coltura cerealicola biologica).
- Vigneti esistenti: da convertire almeno in produzione integrata, limitando l'uso di erbicidi ed insetticidi.
- Aree boschive: nessuna gestione; eventualmente tollerata con obiettivi di conservazione specifici (ad es. controllo delle neofite invasive).
- Corsi d'acqua e siepi: divieto di concimazione su di una fascia di m 3.00 da ambo le parti conformemente a quanto prevede l'Ordinanza federale sulle sostanze pericolose (modifiche del 16.9.92).
- Strade e sentieri: è vietata la circolazione e la sosta di autoveicoli.
- Edificazione: è vietata la costruzione di nuovi edifici, manufatti, recinzioni ed altri elementi di arredo.
- Sono riservate le eccezioni in conformità con l'art. 24 LPT e con il diritto cantonale di applicazione.

ZPN 2 (comprensorio Laveggio – Molino)

Zona di protezione A

In quest'area la gestione è finalizzata unicamente alla tutela della palude: è vietato l'uso di concimi e di sostanze di trattamento delle piante.

Si propone un taglio annuale da effettuare non prima della metà di agosto. Per le aree più fradice l'intervento potrà avvenire ogni 2 anni. Si provvederà ad evitare il taglio simultaneo di tutte le superfici, mantenendo delle aree intatte (mosaico di

rotazione).

Controllo della vegetazione arbustiva, con interventi puntuali ogni anno.

Zona di protezione B

Zona cuscinetto dei nutrienti: gestione estensiva a sfalcio (non prima del 15 giugno), eventuale pascolo autunnale estensivo; vietato l'uso di fertilizzanti e di prodotti di trattamento delle piante.

Zona adiacente di rispetto: gestione rispettosa della natura con tutela e rafforzamento degli elementi naturali presenti.

- Aree boschive: nessuna gestione; interventi finalizzati solamente ad obiettivi di conservazione e protezione degli elementi naturali.
- Corsi d'acqua e siepi: divieto di concimazione su di una fascia di m 3.00 da ambo le parti conformemente a quanto prevede l'Ordinanza federale sulle sostanze pericolose (modifiche del 16.9.92).
- Aree con colture intensive, arativi: promuovere una gestione agricola rispettosa della natura, incentivare la creazione di superfici di compensazione ecologica all'interno della zona di protezione 2.
- Strade e sentieri: è vietata la circolazione e la sosta di autoveicoli.
- Edificazione: è vietata la costruzione di nuovi edifici, manufatti, recinzioni ed altri elementi di arredo.
- Sono riservate le eccezioni in conformità con l'art. 24 LPT e con il diritto cantonale di applicazione.

Bacino di laminazione

Con la realizzazione del bacino di laminazione, si dovrà provvedere a completare i censimenti floristici e soprattutto degli invertebrati, sia prima della costruzione che successivamente in modo regolare dopo la costruzione dell'opera.

Art. 22 Elementi naturali protetti

- 1 Sono considerati elementi naturali protetti i seguenti oggetti ed ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico, indicati nel piano del paesaggio:
 - a) i corsi d'acqua e le loro rive
 - b) i muri a secco
 - c) le siepi naturali ed i boschetti
 - d) il rifugio per chiropteri
 - e) le zone umide
 - f) il prato secco
 - g) gli alberi di valore biologico o paesaggistico
- 2 Per questi elementi sono vietati in generale ogni manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche, le funzioni o l'equilibrio biologico presente.
Deroghe possono essere autorizzate dal Municipio, d'intesa con l'autorità cantonale competente.
- 3 Le condizioni degli elementi naturali protetti sono regolarmente sorvegliate dal

Municipio, che provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione qualora non lo facessero i proprietari. Per ogni intervento è richiesto il preavviso dell'autorità competente.

4 Normative particolari.

- a) sono protetti in generale le sorgenti, i corsi d'acqua, le loro rive e gli ambienti particolari (zone umide, siti di riproduzione di anfibi, risorgive, ecc.) presenti sul loro corso.

L'obiettivo di protezione dei corsi d'acqua è la conservazione delle loro caratteristiche naturali o seminaturali: è quindi vietato qualsiasi intervento che ne alteri il percorso, il letto e le rive.

La copertura dei corsi d'acqua è vietata su tutto il territorio comunale. Nelle zone aperte è prevista una fascia di rispetto di almeno ml. 6.00 di larghezza a partire dal limite esterno del loro corso.

Per eventuali interventi di manutenzione delle vegetazioni lungo le rive si seguano le disposizioni che valgono per le siepi. Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.

- b) I muri a secco segnalati devono essere regolarmente mantenuti.
E' vietata qualsiasi opera di stabilizzazione con materiali estranei.
L'eventuale sistemazione degli oggetti segnalati deve rispettare le tecniche d'esecuzione.

- c) Le siepi segnalate devono essere mantenute e curate.
È vietata ogni manomissione diretta di questi ambienti, in particolare il taglio raso, durante gli interventi di manutenzione.
Nuove costruzioni all'interno della zona edificabile devono rispettare verso questi oggetti una distanza minima di m 5.00.
Nuove costruzioni ai sensi dell'art. 24 LPT devono rispettare, verso questi oggetti, una distanza minima di m. 6.00.

- d) Il rifugio per chiroteri segnalato nel PPNV sulla chiesa parrocchiale di S. Lorenzo è da tutelare. Eventuali modifiche e ristrutturazione devono essere compatibili con la funzione di rifugi e devono essere pianificate in collaborazione con l'autorità competente.

- e) Per le zone umide e le superfici igrofile in generale vige il divieto per tutte le attività incompatibili con la loro conservazione, di manomissione e distruzione completa o parziale.
In particolare sono vietati il calpestio, l'aratura, il dissodamento, il pascolo, lo sfalcio incontrollato, la messa a dimora di piante forestali, cespugli, vigneti o alberi da frutto, il deposito materiale, l'impiego di concimi e/o di pesticidi.

La zona umida al mappale 1313 richiede le cure regolari come lo sfoltimento dei cespugli e piante invasive ed il mantenimento delle specie tipiche degli ambienti umidi.

La zona umida sul mappale 287 richiede la formazione di una fascia tampone inerbata di 5 m lungo i bordi sud e ovest.

- f) La superficie indicata come prato secco deve essere protetta da attività che possano compromettere la sua esistenza quali l'aratura, la concimazione e l'impiego di pesticidi, la pascolazione intensiva, l'irrigazione, la distruzione completa o parziale, il deposito di materiale. E' inoltre necessario procedere a cure regolari per il suo mantenimento, come ad esempio l'eliminazione di cespugli e piante che vi si insediassero, e lo sfalcio regolare dopo la fioritura. Il materiale sfalcato deve essere allontanato dalla superficie.

- g) Gli alberi segnalati nel piano sono da conservare integri senza procedere ad abbattimenti o capitozzature. Restano riservati interventi dovuti a problemi di stabilità o di salute della pianta come pure di sicurezza per terzi.

Art. 23 Aree di recupero naturalistico

- 1 Per le aree di recupero è previsto lo smantellamento delle attività attuali e il loro ripristino.
- 2 Finalità particolari

Ripristino zona agricola

L'area di riconversione è la discarica a confine con Stabio (cava Robbiani) che va riconvertita a zona agricola.

Pozza Pizzolo

Per la zona protetta deve essere allestito un piano di protezione e di ripristino secondo le direttive dell'Ufficio competente del Dipartimento del territorio. Le modalità di intervento sono concordate con l'autorità cantonale competente.

Riale Bresce

Le sponde manomesse del riale Bresce devono essere convenientemente recuperate secondo le indicazioni dell'Ufficio protezione natura e dell'Ufficio caccia e pesca. I costi dell'intervento dovranno tenere in considerazione anche il risanamento di opere eseguite senza autorizzazione.

Art. 24 Zona di rispetto del paesaggio

- 1 La zona di rispetto del paesaggio include aree di particolare interesse ambientale e paesaggistico; ogni intervento deve quindi adeguarsi al rispetto e alla conservazione degli elementi di pregio presenti.
- 2 Sono inserite nel PR come zone di rispetto del paesaggio:
 - il pendio di Panighella
 - la campagna di Pree
- 3 Ad eccezione degli stabili esistenti in questa zona è vietata qualsiasi modifica importante dell'attuale contesto fisico, in particolare attraverso la costruzione di nuovi impianti e manufatti, e di opere di sistemazione del terreno.
Deroghe possono essere concesse (con il preavviso delle autorità cantonali competenti) per opere di limitato impatto, richieste dalla gestione agricola.

Art. 25 Beni culturali

- 1 I beni culturali sono indicati rispettivamente con un quadratino rosso (beni d'interesse cantonale) o con un cerchietto rosso (beni d'interesse locale).
I beni culturali di interesse cantonale e locale ubicati all'interno del perimetro PPNV sono soggetti ai disposti delle norme di attuazione del Piano particolareggiato.
 - a) È considerato bene culturale d'interesse cantonale:
 4. Chiesa di S. Giuseppe o della Madonna della Cerva al fmn 939
 - b) Sono considerati beni culturali di interesse locale:
 12. Cimitero ottocentesco al fmn 938
 13. Roccolo in località Pree al fmn 1083All'interno del cimitero:

14. Cappella comunale
 15. Cappella dei preti
 16. Tomba della famiglia Vela
 17. Tomba della famiglia Pessina
 18. Ossario con statua dell'Addolorata
 19. Lapide a Giovanni Rossi
- 2 Il proprietario di un bene culturale segnalato ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza, provvedendo alla regolare manutenzione. Al Municipio compete la vigilanza sui beni culturali e la segnalazione di situazioni che ne potrebbero compromettere la loro integrità.
 - 3 Per i beni di protezione cantonale qualsiasi intervento resta vincolato al preliminare preavviso della Commissione cantonale dei beni culturali e all'approvazione del Consiglio di Stato.
 - 4 Per i beni di protezione locale il Municipio può prescrivere – d'intesa con l'Ufficio cantonale dei beni culturali – le misure intese a salvaguardarne l'aspetto e la sostanza.
 - 5 Il Comune promuove la protezione dei beni culturali segnalati e partecipa con l'assegnazione di contributi al finanziamento delle spese di restauro, secondo le modalità stabilite in uno specifico regolamento.

Art. 26 Perimetri di rispetto dei beni culturali

- 1 A tutela dei beni culturali di interesse cantonale costituiti dal Museo Vela con l'annesso parco e la casa del giardiniere (f.m.n. 285) e dalla chiesa di S. Giuseppe sono istituiti i perimetri di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali, come indicato nel piano del paesaggio.
- 2 Entro i perimetri di rispetto non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione dei beni culturali.
- 3 Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno comprese nei perimetri di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.
- 4 I perimetri di rispetto che interessano aree incluse nel comprensorio del PPNV sono soggetti alle norme di attuazione del piano particolareggiato (NAPPNV).

Art. 27 Zone di interesse archeologico

- 1 Sono identificate come zone d'interesse archeologico e indicate nel piano del paesaggio con una linea tratteggiata di colore blu le seguenti due zone:
 - a) "S. Giuseppe";
 - b) "paese", comprendente l'insediamento tradizionale di Ligornetto e le zone d'utilizzazione incluse nel perimetro delle zone edificabili.
- 2 Le zone di interesse archeologico sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 33/34).
 Nell'eventualità di una domanda di costruzione su fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zone di interesse archeologico".
 L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

- 3 Le aree incluse nella zona di interesse archeologico poste all'interno del perimetro del Piano particolareggiato del nucleo di villaggio (PPNV) sono soggette ai disposti delle norme di attuazione del piano particolareggiato (NAPPNV).

Art. 28 Beni archeologici

- 1 I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 1 – 3).
- 2 Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cap. 1).
Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15, cap. 2).
Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cap. 3).

Art. 29 Zona di protezione delle captazioni d'acqua

Negli elaborati grafici del PR sono indicati i pozzi di captazione e le sorgenti con i relativi limiti di protezione delle acque sotterranee. Per queste zone valgono le disposizioni emanate dalla Sezione protezione aria acqua e suolo (SPAAS) del Dipartimento del territorio, le "Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee UFAM 2004" ed il "Regolamento di applicazione per le zone di protezione delle captazioni di acqua potabile", nonché tutte le altre leggi in materia di protezione delle captazioni di acqua potabile.

Art. 29 bis Zone di pericolo

- 1 Nel piano delle zone, le zone di pericolo sono catalogate in base al grado di pericolo: elevato, medio e basso o residuo.
- 2 Zone esposte a pericolo di alluvionamento (alluvionamento, flussi di detrito, erosione)
 - a) Pericolo elevato
 - a.1 Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti.
 - a.2 Trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere unicamente autorizzati se sono adempite le seguenti condizioni cumulative:
 - l'intervento comporta una riduzione dei rischi, e
 - nel caso di edifici abitabili, sono realizzate adeguate misure di protezione esterna (es. muri di deviazione, ecc.).
 - a.3 Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. rinforzo dei muri esterni, serramenti stagni, rialzamento o protezione di aperture o accessi). La manutenzione ordinaria è ammessa.
 - b) Pericolo medio

b.1 Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempite le seguenti condizioni cumulative:

- sono realizzate adeguate misure di protezione esterna e, se del caso,
- sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

b.2 Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. La manutenzione ordinaria è ammessa.

c) Pericolo basso

c.1 Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione (in locali abitabili) possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. Nel caso di cambiamento di destinazione in locali non abitabili, l'adozione dei citati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.

c.2 Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi. In caso di riattamento sono consigliati accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

d) Pericolo residuo

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

e) Costruzioni sensibili

e.1 Nelle zone esposte a pericolo elevato e medio sono vietate costruzioni sensibili.

e.2 Nelle zone esposte a pericolo basso, esse sono ammesse a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

e.3 Nelle zone esposte a pericolo residuo, le costruzioni sensibili sono ammesse, a condizione che:

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

3 Zone indicative di pericolo

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

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

Art. 30 Depositi e discariche

Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie su fondi aperti, salvo che nelle zone appositamente riservate a tale scopo dal Municipio, di intesa con le competenti autorità cantonali.

Art. 31 Territorio senza destinazione specifica

Il territorio senza destinazione specifica comprende le aree e gli scopri per i quali non possono essere previste utilizzazioni e obiettivi pianificatori particolari.

L'utilizzazione di questo territorio è soggetta alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della legislazione cantonale di applicazione.

Art. 32 Roulottes, mobil-homes

Su tutto il territorio comunale è vietata la posa di case prefabbricate trainabili tipo mobil-home, roulottes o simili.

B Piano delle zone

Art. 33 Zone edificabili

Il territorio giurisdizionale di Ligornetto è suddiviso nelle seguenti zone edificabili, rappresentate nel piano 1:2000:

Zona del nucleo di villaggio (disciplinata da piano particolareggiato)	PPNV
zona del nucleo di Pizzolo	NP
zona residenziale intensiva	R4
zona residenziale semintensiva	R3
zona residenziale estensiva	R2
zona artigianale	Ar

Art. 34 NP Zona del nucleo di Pizzolo

- 1 Nella zona NP sono ammesse utilizzazioni residenziali, turistiche, commerciali e attività artigianali non moleste.
Si richiama l'art. 16 NAPR.
- 2 Gli interventi devono essere improntati sul sostanziale mantenimento dell'impianto originario degli edifici, e sul generale rispetto delle loro volumetrie, del disegno di facciata (forma e dimensioni delle aperture) e della geometria dei tetti. E' ammessa la ricostruzione di parti diroccate.
Edifici e loro parti in precario stato di conservazione possono essere ricostruiti nel rispetto degli allineamenti e delle volumetrie originarie.
Come materiale di copertura sono da utilizzare coppi o tegole laterizie rosse.
In caso di rifacimento di intonaco esterno o di tinteggi sono da presentare campioni prima dell'inizio dei lavori.

Art. 35 Zona R4 Residenziale intensiva

- 1 Nella zona R4 sono ammesse utilizzazioni residenziali, turistiche, commerciali e attività artigianali non moleste. Si richiama l'art. 16 NAPR.
- 2 Prescrizioni per l'edificazione:

- indice di sfruttamento massimo	0.70
- indice di occupazione massimo	30%
- distanza minima da confine	m 5.00
- altezza massima dell'edificio	m 13.00
- altezza massima degli edifici al colmo	m 15.00

- area verde minima (rispetto SEN) 35%

Art. 36 Zona R3 Residenziale semi intensiva

- 1 Nella zona R3 sono ammesse utilizzazioni residenziali, turistiche, commerciali e attività artigianali non moleste. Si richiama l'art. 16 NAPR.
- 2 Prescrizioni per l'edificazione:
 - indice di sfruttamento massimo 0.60
 - indice di occupazione massimo 30%
 - distanza minima da confine m 4.00
 - altezza massima dell'edificio m 10.50
 - altezza massima degli edifici al colmo m 12.50
 - area verde minima (rispetto SEN) 40%

Art. 37 Zona R2 Residenziale estensiva

- 1 Nella zona R2 sono ammesse utilizzazioni residenziali, turistiche, commerciali e attività artigianali non moleste. Si richiama l'art. 16 NAPR.
- 2 Prescrizioni per l'edificazione:
 - indice di sfruttamento massimo 0.50
 - indice di occupazione massimo 30%
 - distanza minima da confine m 3.50
 - altezza massima dell'edificio m 7.00
 - altezza massima degli edifici al colmo m 9.00
 - area verde minima (rispetto SEN) 40%
- 3 Per terreni con pendenza superiore al 50% è ammesso un supplemento di altezza degli edifici di m 1.50. La concessione del supplemento è subordinata alla presentazione di una sezione del terreno allestita dal geometra revisore sulla mezzeria della prevista costruzione.
- 4 L'edificabilità dei fondi 476 e 477 è subordinata a ricomposizione particellare che può essere realizzata attraverso accordo bonale o tramite permuta.

Art. 38 Zona Ar Artigianale

- 1 Nella zona Ar sono ammesse attività artigianali e commerciali poco moleste. Sono esclusi grandi negozi e centri commerciali. Si richiama l'art. 16 NAPR.
- 2 Prescrizioni per l'edificazione:
 - indice di edificabilità massimo 5 mc/mq
 - indice di occupazione massimo 45%
 - distanza minima da confine m 5.00
 - altezza massima dell'edificio m 9.50
 - altezza massima degli edifici al colmo m 11.50

- area verde minima (rispetto SEN) 20%

3 Particelle n. 515 e 520

Quest'area edificabile a destinazione vincolata, ha lo scopo di favorire il mantenimento e lo sviluppo dell'esistente azienda agricola.

All'interno di quest'area edificabile sono ammesse attività artigianali ed amministrative legate alla produzione vinicola dell'azienda che generano immissioni foniche poco moleste: si richiama l'art. 16 NAPR.

Sono escluse abitazioni che non siano in stretta relazione con l'attività dell'azienda.

Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- indice di edificabilità massimo, 5 mc/mq
riferito alla superficie edificabile di 11'125 mq
- altezza massima degli edifici 10 m
- area verde minima 20 %
- rispetto degli arretramenti riportati sul piano

Tenuto conto dell'accostamento con gli edifici esistenti, gli interventi dovranno risultare qualificati nell'espressione architettonica e nell'inserimento ambientale.

L'accesso veicolare è ammesso solo dalla strada cantonale Genestrerio-Stabio.

L'utilizzazione delle strutture e delle possibilità edificatorie per attività diverse da quella ammessa dalle prescrizioni di zona è soggetta a variante di PR.

C Piano del traffico

Art. 39 Visibilità ed accessi

- 1 Muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. dovranno permettere una visuale di ml 60.00 su strade collettrici di traffico e di ml. 40.00 su strade di raccordo.
- 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 ml. 5.00 dal confine con l'area carrozzabile o pedonale della strada. Dalle strade cantonali la distanza minima deve essere di almeno 5.50 metri; possibili deroghe competono all'autorità cantonale competente.
Per una profondità di almeno ml. 4.00 dal medesimo confine, l'accesso alla autorimessa o ai posteggi può avere una pendenza massima del 5%.
I raccordi laterali in corrispondenza della bordura stradale dovranno avere un raggio minimo di m 4.00.

Art. 40 Autorimesse e posteggi

Per costruzioni o ricostruzioni è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme SNV 640 601 (Unione dei professionisti svizzeri della strada - associazione svizzera di normalizzazione).

In particolare;

- a) per abitazione, 1 posto auto ogni appartamento; per appartamenti superiori a 100 mq., 1 posto auto ogni 100 mq. di superficie utile lorda o frazione;
- b) per contenuti artigianali, amministrativi e commerciali, come anche per altri contenuti, la determinazione del numero di posteggi necessari è da stabilire in base ai disposti del Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp);

Deroghe o eccezioni per contenuti residenziali possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risulta tecnicamente impossibile o in contrasto con gli obiettivi di tutela dei caratteri architettonici degli edifici.

In questo caso il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di versare un contributo pari al 25% della spesa necessaria (compreso il valore del terreno) per la formazione di posteggi pubblici in numero corrispondente.

D Piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico

Art. 42 Zona AP-EP

Comprende le superfici adibite o riservate esclusivamente per attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico. I parametri per l'edificabilità di edifici pubblici sono così stabiliti:

- 1 fmn 128
destinazione: amministrazione comunale
edificabilità: art. 13 par. 4 NAPPNV
- 2 fmn 354
destinazione: scuola elementare e palestra edificabilità: altezza massima m 10.50,
indice occupazione massimo 30 %
- 3 fmn 189/190
destinazione: scuola per l'infanzia
edificabilità: altezza massima m 9.00,
indice occupazione massimo 30 %
- 4 fmn 938/939 e 175/1183
destinazione: Chiesa San Giuseppe e Chiesa parrocchiale di S.Lorenzo
destinazione: Chiesa parrocchiale
edificabilità: sono ammessi interventi dettati da esigenze giustificate e rispettosi dei vincoli di mantenimento ai sensi degli articoli 25 delle NAPR e 10 bis delle NAPPNV.
- 5 fmn 285
destinazione: Museo Vela
edificabilità: art. 10ter e art. 13bis NAPPNV
- 6 fmn 190
destinazione: Casa Museo Pessina
edificabilità: art. 12 e art. 13 par. 3 NAPPNV
- 7 fmn 718
destinazione: Oratorio parrocchiale
edificabilità: altezza massima m 9.00
indice occupazione massimo 30 %

Per le attrezzature pubbliche, eventuali nuovi fabbricati di servizio devono essere contenuti entro i limiti strettamente necessari alla loro funzionalità.

E Piano dei servizi pubblici

Art. 43 Definizione

Il Piano dei servizi pubblici specifica gli interventi inerenti all'acquedotto, alle canalizzazioni, alla depurazione delle acque.

Il piano ha carattere indicativo.

Per le disposizioni che concernono l'acquedotto, le canalizzazioni e la raccolta ed eliminazione dei rifiuti valgono i rispettivi regolamenti comunali.