



Città di Mendrisio

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

CITTÀ DI MENDRISIO / Quartiere di TREMONA

Approvate con:

risoluzione no. 1828 del Consiglio di Stato del 19 aprile 2005

risoluzione no. 3769 del Consiglio di Stato del 3 luglio 2012

risoluzione no. 834 del Consiglio di Stato del 4 marzo 2015

risoluzione Dipartimento del Territorio del 20 gennaio 2016

Aggiornamento marzo 2016

| | | |
|-------------|--|-----------|
| I. | NORME INTRODUTTIVE | 5 |
| | Art. 1 Base legale, Legislazione applicabile | 5 |
| | Art. 2 Obiettivi, effetti | 5 |
| | Art. 3 Componenti | 5 |
| II. | NORME EDIFICATORIE GENERALI | 5 |
| | A) Prescrizioni d'edificazione | 5 |
| | Art. 4 Definizioni | 5 |
| | Art. 5 Distanze | 7 |
| | Art. 6 Allineamenti e altezze | 8 |
| | B) Arredo degli spazi esterni | 9 |
| | Art. 7 Aree verdi e alberature | 9 |
| | Art. 8 Terrapieni, muri di sostegno e di controriva, scarpate, muri di cinta | 9 |
| | Art. 9 Antenne | 9 |
| | C) Misure promozionali | 10 |
| | Art. 10 Piani di lottizzazione | 10 |
| | Art. 11 Piano di quartiere PQ | 10 |
| | Art. 12 Promozione della residenza primaria | 11 |
| | D) Aspetti particolari | 12 |
| | Art. 13 Protezioni dalle immissioni foniche | 12 |
| | Art. 14 Energia | 12 |
| III. | PRESCRIZIONI PARTICOLARI | 12 |
| | A) Paesaggio | 12 |
| | Art. 15 Edifici e impianti fuori zona edificabile | 12 |
| | Art. 15 bis Territorio senza destinazione specifica | 16 |
| | Art. 16 Zona forestale | 16 |
| | Art. 17 Zona agricola | 16 |
| | Art. 18 Zone di protezione delle sorgenti | 16 |
| | Art. 19 Zone di protezione del paesaggio ZPP | 17 |
| | Art. 20 Zona di protezione del paesaggio del San Giorgio | 17 |
| | Art. 21 Elementi naturali protetti EN | 17 |
| | Art. 22 Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone | 18 |
| | Art. 23 Protezione del verde | 18 |
| | Art. 24 Punti panoramici | 18 |
| | Art. 25 Aree di stacco | 18 |
| | Art. 26 Beni culturali | 19 |
| | Art. 27 Beni archeologici e zone d'interesse archeologico | 19 |
| | Art. 28 Manutenzione dei terreni | 20 |
| | B) Zone edificabili | 20 |
| | Art. 29 Zona di nucleo tradizionale NV | 20 |
| | Art. 30 Zona residenziale estensiva RE | 20 |
| | Art. 31 Zona residenziale estensiva speciale REs | 21 |
| | Art. 32 (stralciato) | 21 |
| | Art. 33 Zona cave Ca | 21 |
| | Art. 34 Zona depositi D | 21 |
| | C) Traffico | 22 |
| | Art. 35 Posteggi | 23 |
| | Art. 35 bis Posteggi pubblici | 23 |
| | Art. 36 Accessi verso l'area pubblica | 23 |
| | Art. 37 Strade private per autoveicoli, pavimentazioni | 24 |

| | |
|---|-----------|
| D) Servizi tecnologici | 24 |
| Art. 38 Piano dei servizi pubblici | 24 |
| E) Edifici e attrezzature d'interesse pubblico | 24 |
| Art. 39 Edifici e attrezzature d'interesse pubblico EAP | 24 |
| Art. 40 AP - Parco archeologico | 25 |
| F) Deroghe | 25 |
| Art. 41 Deroghe | 25 |

ELENCO ABBREVIAZIONI

| | | | |
|-------|--|--------|---|
| AP | Zona attrezzature pubbliche | | |
| CBN | Commissione cantonale delle bellezze naturali | LTagr | Legge cantonale per la salvaguardia del territorio agricolo |
| DLBN | Decreto esecutivo sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio | NV | Nucleo vecchio |
| EAP | Zona edifici e attrezzature pubblici e privati d'interesse pubblico | OIF | Ordinanza contro l'inquinamento fonico |
| ED | Economie domestiche | PCi | Protezione civile |
| EFZE | Edifici fuori zona edificabile | PD | Piano direttore cantonale |
| EP | Zona edifici pubblici | PGA | Piano generale dell'acquedotto |
| I.e. | Indice d'edificabilità | PGS | Piano generale di smaltimento |
| I.o. | Indice d'occupazione | PP | Piano particolareggiato |
| I.s. | Indice di sfruttamento | PQ | Piano di quartiere |
| IST | Istituto di scienze della terra | PR | Piano regolatore |
| ISOS | Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere | RLALPT | Regolamento di applicazione della LALPT |
| LA | Legge cantonale sull'abitazione | RLE | Regolamento di applicazione della LE |
| LAC | Legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero | RP | Residenze primarie |
| LALPT | Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio | RS | Residenze secondarie |
| LBC | Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali | SAC | Superfici d'avvicendamento colturale |
| LCFo | Legge cantonale forestale | SE | Superficie edificata |
| LE | Legge edilizia cantonale | SEN | Superficie edificabile netta |
| LFo | Legge forestale federale | SPU | Sezione pianificazione urbanistica |
| LPA | Legge federale sulla protezione dell'ambiente | SUL | Superficie utile lorda |
| LPN | Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio | TGM | Traffico giornaliero medio (veicolare) |
| LPT | Legge federale sulla pianificazione del territorio | VSS | Società svizzera degli specialisti della strada |
| LRPT | Legge cantonale sul raggruppamento e la permuta dei terreni | ZP | Zona di pianificazione |
| Lstr | Legge cantonale sulle strade | | |

Oss.: alcune abbreviazioni trovano riferimento nel Rapporto di pianificazione accompagnante gli atti di PR, oppure sono in uso in materia di pianificazione del territorio; esse sono qui riportate per completezza d'informazione.

I. NORME INTRODUTTIVE

Art. 1

Base legale, Legislazione applicabile

1. Il Piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), dalla legge cantonale di applicazione della LPT del 23 maggio 1990 (LALPT), dalla Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE) e dal relativo Regolamento d'applicazione (RLE).
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LALPT, la LE ed il RLE unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali, sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

Art. 2

Obiettivi, effetti

1. Il PR mira a conferire un assetto razionale e equilibrato al territorio attraverso la definizione dei principi organizzativi e funzionali che regolano la crescita degli insediamenti e delle altre attività d'incidenza territoriale.
Il PR ha lo scopo di provvedere principalmente:
 - all'organizzazione razionale del territorio e allo sviluppo armonico del Comune, in funzione della promozione della qualità di vita della popolazione residente;
 - alla protezione dell'ambiente e di tutte le sue componenti;
 - alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
 - alla promozione della valorizzazione del paesaggio in genere, delle componenti naturali e dei beni culturali in particolare.
2. Il PR crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.
3. Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio giurisdizionale del Comune.

Art. 3

Componenti

Il PR si compone:

- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
 - piano del paesaggio in scala 1:2'000
 - piano delle zone in scala 1:2'000
 - piano della rete viaria, degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico in scala 1:2'000
 - piano indicativo dei servizi pubblici (infrastrutture tecnologiche) in scala 1:2'000
- b) delle norme d'attuazione
- c) il rapporto di pianificazione con il programma di realizzazione
- d) dell'Inventario degli edifici fuori zona edificabile
- e) del Piano particolareggiato del nucleo (PPN)

II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

A) Prescrizioni d'edificazione

Art. 4

Definizioni

1. Definizioni contenute nella legge edilizia

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (I.s.), dell'indice di occupazione (I.o.), della superficie edificata (SE), della superficie edificabile del fondo (SEF), delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali valgono le norme della LE e del RLE.

2. Lunghezza della facciata

La lunghezza della facciata è la misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio. Tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i ml. 4.00 dalla facciata considerata.

3. Indice di edificabilità

L'indice di edificabilità (I.e.) è il rapporto tra il volume lordo della costruzione, calcolato secondo le norme SIA no. 416 e la superficie edificabile del fondo (SEF).

4. Molestia

Si distinguono attività/contenuti non molesti, poco molesti, e molesti:

- a) per attività/contenuti "non molesti" si intendono quelli che non provocano ripercussioni diverse da quelle che derivano dalla funzione abitativa;
- b) per attività/contenuti "poco molesti" si intendono quelli funzionanti durante le ore diurne e che provocano ripercussioni con frequenza discontinua e limitata nel tempo;
- c) attività/contenuti che generano ripercussioni più marcate sono considerati "molesti".

Tutte le aziende devono in ogni caso rispettare i limiti stabiliti dalla LPA e rispettive ordinanze d'applicazione.

5. Costruzioni accessorie

Sono le costruzioni al servizio di un edificio principale che:

- non siano destinate all'abitazione o al lavoro e siano al servizio della funzione residenziale;
- non superino ml. 3.00 di altezza nel punto più alto; il Municipio può concedere un supplemento fino a ml. 1.00 al colmo, purché non sul lato a confine;
- non occupino complessivamente più di 20 mq di superficie.

Autorimesse o posteggi coperti (in forma di pergola o simile) per un massimo di 2 autoveicoli sono considerati come accessori a condizione di costituire corpo unitario con le altre funzioni accessorie; per ogni posto auto è ammesso un massimo di 15 mq di superficie accessoria supplementare.

Deroghe d'altezza possono essere concesse dal Municipio in funzione della conformità e dell'altimetria del terreno.

6. Linee di edificazione

Si distinguono le seguenti linee d'edificazione:

a) *Linea di arretramento*

Essa costituisce il limite fino al quale è possibile costruire.

b) *Linea di costruzione*

Essa indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni e le ricostruzioni; è ammessa l'edificazione in contiguità.

7. Riattamento

Risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.

8. Trasformazione

Risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti.

9. Ricostruzione
Ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.
10. Ampliamento
Aumento della volumetria di un edificio esistente.

Art. 5 Distanze

1. Distanza dall'area pubblica
 - 1.1 La distanza minima delle costruzioni *verso strade e piazze* è regolamentata dalle linee di arretramento e/o di costruzione definite nei piani del PR; ove non risultino indicate valgono le seguenti distanze minime:
 - ml 4.00 dalla SCP (strada di collegamento principale)
 - ml 3.00 da tutte le altre strade
 - (misure dal punto più esterno della strada, incluso ev. marciapiede)
 - 1.2 Le distanze delle costruzioni principali o accessorie *verso i sedimi destinati ad edifici e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico e verso i sentieri comunali* corrispondono a quelle prescritte per i confini privati.
Il Municipio può concedere deroghe alla distanza dai sentieri:
 - nel caso di edifici pubblici
 - di trasformazioni, riattamenti, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici già situati ad una distanza inferiore a quella prevista.Devono per contro essere rispettate le distanze corrispondenti alle linee d'arretramento e/o di costruzione indicate negli elaborati grafici del PR.
 - 1.3 *Verso i corsi d'acqua:*
Le distanze minime per qualsiasi tipo di costruzioni o modifica allo stato del terreno sono indicate delle relative linee di arretramento.
Ove tale distanza non fosse definita fanno stato le disposizioni relative all'art. 41a dell'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc).
Eccezioni possono essere concesse di volta in volta con il consenso del Dipartimento del Territorio.
2. Distanze dai confini privati per le costruzioni principali
 - 2.1 La distanza minima è stabilita dalle singole prescrizioni di zona.
Per terreni con una pendenza superiore al 20% è ammessa una riduzione massima di 1.00 ml delle distanze minime sul lato a monte del fondo, ritenuto che ne corrisponda un'identica maggiorazione sul lato a valle, a condizione che sia rispettata la doppia distanza da confine rispetto ad edifici preesistenti.
 - 2.2 E' ammessa l'*edificazione in contiguità o a confine* a condizione che il proprietario del fondo contiguo si assuma la maggior distanza (in modo da garantire la distanza tra edifici) o l'obbligo di contiguità. L'accordo si ritiene concluso con la firma dell'estratto planimetrico allegato alla domanda di costruzione. Il Municipio annota l'accordo nel Registro degli indici.
 - 2.3 Nel caso di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima del 1975, le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute purché rispettose della LAC e di tutte le altre disposizioni di PR.

3. Distanze per costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie possono sorgere:

- a confine senza aperture
- a ml 1.50 dal confine negli altri casi, sennonché
- a ml 3.00 da un edificio principale situato sul terreno vicino.

Nel caso di contiguità fra costruzioni accessorie, i relativi edifici principali devono rispettare fra loro la distanza minima prescritta per la zona.

Rispetto all'area pubblica valgono le distanze specificate al cpv.1.

4. Distanze per costruzioni interrato

Il Municipio stabilisce caso per caso le distanze per costruzioni che non sporgono dal terreno in funzione delle esigenze tecniche d'urbanizzazione.

Di regola devono rispettare una distanza minima di:

- ml 3.00 dalle strade principali e di raccolta,
- ml 1.50 dalle strade di servizio e
- ml 0.50 verso fondi privati.

5. Distanze per piscine

Le piscine all'aperto sporgenti fino ad un massimo di ml. 0.50 dal terreno sistemato dovranno mantenere una distanza da confine verso fondi privati di almeno ml 1.50.

Negli altri casi le piscine (incluse quindi quelle coperte) sono considerate come costruzioni principali.

La distanza verso strade e/o piazze è quella prevista al cpv. 1.

6. Distanze dal bosco

Tutte le costruzioni devono distare almeno ml 10.00 dal limite del bosco. Qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente impossibile edificare il fondo, il Municipio, con il consenso dell'autorità cantonale, può concedere una deroga fino ad un minimo di ml 6.00.

**Art. 6
Allineamenti e
altezze**

1. Allineamenti

Le facciate degli edifici dovranno essere di regola parallele all'asse delle strade se altri elementi urbanistici più rilevanti non ne giustificano l'eccezione.

2. Altezza degli edifici

Le prescrizioni di zona specificano le altezze massime ammesse e ev. quelle minime richieste.

Sono concessi dei supplementi d'altezza per pendenze del terreno oltre il 20%, allorquando il terreno naturale viene modificato in modo irrilevante (ca. +/- 0.50 ml).

Ai fini della concessione del supplemento fa stato la pendenza media del terreno, dividendo il dislivello fra il limite superiore e quello inferiore dell'area effettivamente occupata dall'edificio, per la distanza che separa questi due limiti.

Vale:

per pendenze $\geq 20\%$ un supplemento di ml 1.50

per pendenze $\geq 30\%$ un supplemento di ml 2.00

B) Arredo degli spazi esterni

Art. 7

Aree verdi e alberature

1. Le prescrizioni di zona stabiliscono le aree minime da arredare a verde. Sono computabili solo superfici di carattere unitario, esclusi quindi scorpori di terreno. Gli elementi grigliati a verde entrano nella misura del 50% nel computo delle aree verdi.
2. L'arredo di queste superfici deve avvenire impiegando e facendo uso il più possibile della vegetazione indigena.

Art. 8

Terrapieni, muri di sostegno e di controriva, scarpate, muri di cinta

1. Mediante i lavori di sistemazione esterna non possono essere alterate le caratteristiche morfologiche naturali del terreno; in tal senso non possono, in alcun caso, essere realizzati terrapieni di altezza superiore ai ml 1.50 rispetto al profilo del terreno originario.
2. I muri di sostegno o di controriva, dove la situazione altimetrica del terreno lo richiedesse, possono avere un'altezza massima di ml 3.00 dal terreno sistemato; suddetti muri possono sorgere a confine; oltre questo livello devono rispettare le distanze da confine similmente agli edifici. Oltre l'altezza massima dei muri di sostegno e di controriva la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche, inferriate o siepi a verde.
3. Verso un fondo confinante la sistemazione del terreno non può essere ottenuta mediante scarpate con pendenza superiore ai 45 gradi.
4. I muri di cinta potranno avere un'altezza massima di ml. 1.50; oltre quest'altezza la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche, inferriate o siepi per un'altezza massima di ml 2.50 (compreso il muro di cinta).
5. In prossimità di accessi veicolari, i summenzionati manufatti e le siepi devono permettere una corretta visibilità verso e dalla strada e non possono pertanto superare a confine l'altezza di ca. 80 cm; per altezze superiori gli stessi vanno arretrati nel rispetto di un angolo di visuale atto ad assicurare la necessaria sicurezza. Il Municipio stabilirà volta per volta le limitazioni necessarie per la sicurezza della viabilità pedonale e veicolare.
6. Le opere di cinta devono essere eseguite in modo da favorire lo sviluppo del reticolo ecologico sul comprensorio comunale. La posa di reti metalliche, di regola, non deve impedire il passaggio di animali di piccola taglia, per cui devono distanziarsi di 15-20 cm dal suolo. E' auspicabile che le recinzioni avvengano tramite la piantagione di una siepe a diversi stadi vegetativi con una larghezza di 2-3 ml.
7. Nella formazione di scarpate e di muri di sostegno o di cinta non è ammesso l'uso di elementi prefabbricati tipo verduro o simili. Eccezioni possono essere concesse caso per caso dal Municipio solo se può essere assicurata la copertura a verde con vegetazione naturale.

Art. 9

Antenne

Nella zona NV non è ammessa la posa di nuove antenne o altre installazioni di ricezione esterna agli edifici, come pure l'ampliamento di quelle esistenti, fatta eccezione per quelle espressamente autorizzate in deroga dal Municipio, se indispensabili per una normale ricezione non ottenibile via cavo oppure se realizzate quale impianto collettivo. In questo caso è esclusa la posa sui tetti.

C) Misure promozionali

Art. 10

Piani di lottizzazione

1. In caso di lottizzazione di un fondo per formare 3 e più particelle o per una superficie superiore a 2'000 mq ca., quale premessa per una domanda di costruzione, deve essere approvato dal Municipio un piano urbanistico che preveda:
 - a) la conformazione delle particelle, la loro dimensione e superfici;
 - b) l'indicazione delle strade di lottizzazione, eventualmente quali proprietà coattive o particelle a sé; la larghezza minima del campo stradale è regolata dall'art. 37
 - c) le linee di arretramento delle costruzioni verso le strade di lottizzazione e un piano indicativo degli insediamenti (planovolumetrico con l'indicazione dei servizi collettivi necessari e/o richiesti).
 - d) una sufficiente piazza di giro se la strada è a fondo cieco, e commisurati spazi per veicoli adibiti alle forniture e ai servizi comuni;
 - e) la prevista rete di fognatura ed il punto d'immissione in quella comunale
 - f) la rete di distribuzione dell'acqua potabile
 - g) la rete elettrica e la posizione degli elementi illuminanti

Questo piano urbanistico diventa vincolante al momento dell'inizio dei lavori di edificazione del sedime lottizzato.

2. Una copia dei piani di lottizzazione deve essere trasmessa al Municipio per certificazione d'appartenenza alla zona edificabile prima dell'iscrizione a Registro Fondiario.
3. Il Municipio, in occasione della procedura di lottizzazione, segnala ai proprietari interessati il contenuto delle presenti prescrizioni pianificatorie; esso non si assumerà oneri conseguenti ad un'eventuale necessità di rilottizzazione conseguente al rispetto delle stesse.

Art. 11

Piano di quartiere PQ

1. Principi

Il piano di quartiere è un progetto unitario per l'utilizzazione edilizia di singoli comparti della zona edificabile del Comune con lo scopo di promuovere insediamenti architettonicamente armoniosi e compatti.

Per aderire alle facilitazioni giusta il cpv. 3. il piano di quartiere deve ottemperare i seguenti requisiti:

- a) inserimento delle costruzioni nel contesto urbano e nel paesaggio in modo armonioso, compatto e coordinato;
 - b) conformazione qualitativa dei volumi e degli spazi non costruiti;
 - c) disposizione razionale degli accessi veicolari, delle aree di posteggio nonché minimizzazione delle superfici veicolari esterne; almeno la metà dei posteggi devono essere interrati o integrati negli edifici;
 - d) formazione di posteggi per visitatori, di piazze di carico e scarico per i servizi (traslochi, rifornimenti, ecc.), di un posto di raccolta dei rifiuti e ev. altri servizi collettivi (accessi ai trasporti pubblici, ecc.);
 - e) minimizzazione delle immissioni foniche;
 - f) ottimizzazione dei costi energetici dei complessi edilizi e dei costi di infrastrutturazione del comparto;
 - g) presentazione di un programma d'attuazione, se è prevista una realizzazione a tappe.
2. Piano di quartiere obbligatorio e facoltativo (abrogato art. 54 Lst)

L'allestimento del Piano di quartiere è obbligatorio ove prescritto dalle presenti NAPR. ~~Per le superfici di uno o più fondi superiori ai 3'000 mq ca. i proprietari possono ottenere l'applicazione delle prescrizioni valide per il piano di quartiere nel rispetto~~

~~delle condizioni qualitative al cpv.1.~~

3. Requisiti e facilitazioni edificatori

Per i progetti che ossequiano cumulativamente i principi del cpv. 1 vale quanto segue:

- per lo sfruttamento valgono i supplementi e i minimi specificati nelle norme di zona;
- il Municipio può concedere per motivi urbanistici deroghe sulle distanze fra edifici o da confine all'interno del comparto oggetto di PQ; rispetto alle zone di PR limitrofe vale l'art. 5 cpv. 2.2;
- in caso di più fondi è ammesso il computo comune dei parametri edificatori, come pure del numero dei posteggi; i relativi vincoli vanno iscritti nel Registro degli indici.

4. Modalità

Il Municipio, prima dell'esame o evasione della domanda, può richiedere tutti quei documenti necessari ad una miglior lettura e comprensione del progetto (modello in scala adeguata, piani supplementari, diagrammi delle ombre, fotomontaggi, fotografie, ecc.)

La licenza vincola la realizzazione degli edifici secondo le premesse urbanistiche e formali del progetto approvato.

**Art.12
Promozione
della residenza
primaria**

1. Localizzazione e tipo dei vincoli

Le abitazioni primarie nella zona NV sono riservate a tale funzione.

2. Definizione di residenza primaria

Un'abitazione è considerata residenza primaria quando i componenti l'economia domestica utente hanno il loro domicilio nel Comune o vi risiedono per lunghi periodi per motivi di studio o di lavoro. Le residenze che non soddisfano questi criteri sono considerate di tipo secondario.

3. Applicabilità

La norma al cpv.1 si applica alle nuove costruzioni, nonché alle ricostruzioni e alle modifiche di destinazione. Le residenze secondarie esistenti possono essere conservate tali; in caso di alienazione dovranno essere destinate alla residenza primaria.

4. Deroghe

Il Municipio può accordare delle deroghe al cpv.1 se:

- Il proprietario è cittadino svizzero o straniero residente in Svizzera ed ha acquisito l'abitazione per via ereditaria;
- Il proprietario è attinente del Comune o vi ha vissuto a lungo ed è intenzionato a ritornare per risiedervi durevolmente.

5. Registro delle residenze e controllo

Il Municipio è incaricato dell'allestimento di un registro delle residenze come pure del controllo per il rispetto delle presenti norme.

I proprietari degli stabili sono tenuti a comunicare al Municipio entro 30 giorni dalla stipulazione di ogni nuovo contratto di compravendita, di locazione o di sublocazione avente per oggetto una residenza secondaria ubicata nel comprensorio definito al cpv. 1, il nome e l'indirizzo della controparte, come pure la destinazione prevista. Indicazioni inveritiere saranno punite a norma di legge.

6. Sanzioni

Nei casi di mancato rispetto della presente normativa, il Municipio, riservato l'art. 46 LE, intima immediatamente al proprietario dello stabile il ripristino della situazione di diritto e alla scadenza di 30 giorni dall'intimazione, se non verrà nel frattempo ristabilito l'uso quale residenza primaria, ne revoca l'abitabilità.

D) Aspetti particolari

Art.13

Protezione dalle immissioni foniche

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. Sono assegnati, in base all'art. 43 OIF, i gradi sensibilità per zona.
3. Nelle zone con eccessive immissioni foniche sono applicate le seguenti disposizioni in base all'art. 31 OIF:
 - a) La costruzione o la modifica sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore è autorizzata unicamente se i valori limite di immissione possono essere rispettati tramite misure costruttive o di sistemazione, oppure se la collocazione dei locali sensibili al rumore avviene sul lato opposto rispetto al rumore.
 - b) Nella domanda di costruzione l'istante deve indicare:
 - il carico fonico esterno,
 - la destinazione dei locali,
 - i materiali usati per le facciate e per le pareti di separazione dei locali sensibili al rumore,
 - il calcolo di verifica del rispetto delle esigenze minime secondo la Norma SIA 181 in materia d'isolamento acustico.

Art. 14 Energia

1. Il fabbisogno energetico per il riscaldamento deve essere contenuto entro valori minimi nel rispetto delle raccomandazioni SIA valide in materia. In ogni caso l'indice energetico termico non può superare i valori prescritti dalle disposizioni cantonali vigenti.
2. Nel caso di ristrutturazioni o ampliamenti di stabili esistenti il Municipio può concedere deroghe nella misura in cui l'eccedenza è dovuta all'applicazione dell'isolazione termica, per il rispetto dell'indice energetico termico prescritto al precedente cpv., riservati i diritti dei terzi.
3. La posa di pannelli solari per la produzione energetica è ammessa in assenza di conflitti di tipo estetico. Per la zona del nucleo fa stato il relativo Piano particolareggiato (PPN).
Su tetti inclinati vanno di regola integrati nelle falde del tetto.

III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A) Paesaggio

Art. 15

Edifici e impianti fuori zona edificabile

1. Nuove edificazioni e nuovi impianti
Nuove edificazioni o impianti possono essere realizzati solo in conformità agli art. 22 cpv. 2 e 24 LPT ed alla legislazione cantonale d'applicazione, ciò ove l'intervento previsto non richieda la creazione di una zona edificabile specifica ai sensi della LPT.

2. Edifici esistenti

2.1 Obiettivi

Gli interventi nel territorio comunale fuori dalle zone edificabili definito dalla scheda 8.5 del PD "Paesaggio con edifici e impianti degni di protezione" devono mirare alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale.

Gli interventi attuabili dipendono dalla categoria cui è stato assegnato ciascun edificio e dalla loro appartenenza o meno ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del PD.

Fino alla messa in atto di tutte le misure previste dalla scheda 8.5 del Piano direttore cantonale, con le condizioni approntate dal Consiglio federale nella sua decisione di approvazione del 30 gennaio 2002, l'inventario e la classificazione degli edifici attribuiti alla categoria meritevole 1a, 1b e trasformato 3 non sanciscono il diritto a poter realizzare e mettere in atto gli interventi ammessi ai sensi dei seguenti punti 2.3 I. e 2.3 III.

2.2 Categorie d'edifici e possibilità edificatorie

Gli edifici fuori zona edificabile su territorio comunale sono assegnati in base al relativo Piano d'Inventario alle seguenti categorie:

- 1 Edifici meritevoli di conservazione
 - 1 a con possibile cambiamento di destinazione
 - 1 b diroccato ricostruibile
 - 1 c oggetto culturale
 - 1 d rustico agricolo o di ridotte dimensioni
- 2 Edifici diroccati non ricostruibili
- 3 Edifici rustici già trasformati
- 4 Altri edifici rilevati

Per gli edifici appartenenti alle categorie 1a e 1b, la trasformazione, ossia il risanamento con cambiamento di destinazione, è concessa solo se gli stessi sono ubicati all'interno del paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del Piano direttore cantonale, e purché non inclusi nell'area forestale o in aree soggette a forti pericoli naturali.

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

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

2.3 Norme edilizie

L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è di principio esclusa. Quelle esistenti possono essere mantenute, ma in caso di cambiamento di destinazione esse dovranno essere destinate all'abitazione secondaria.

I. **Categoria 1 – Edifici meritevoli di conservazione**

a) PRINCIPI D'INTERVENTO

Gli interventi di trasformazione, riattazione e manutenzione di questi edifici devono rispettare la tipologia rurale tradizionale, in particolare

- gli elementi costruttivi o i tratti architettonici fondamentali delle facciate,
- la volumetria e la forma del tetto dei singoli corpi di fabbrica,

- le caratteristiche agro-forestali delle aree di contorno.

E' richiesto l'allontanamento di parti sovrapposte o aggiunte nel tempo che sono estranee alla tipologia originaria e non sono integrate adeguatamente nell'aspetto formale e architettonico del contesto edificato.

La trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare ampliamenti o aggiunte, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 OPT). Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento unicamente per quei casi in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione.

La sistemazione e la costante cura delle aree di contorno dell'edificio, conformemente a quanto specificato nel presente articolo, sono parte integrante dell'autorizzazione ad usufruire di suddetti edifici meritevoli di conservazione quali residenze secondarie. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

b) FACCIATE

Muri:

i muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma e struttura originale.

Materiali:

sono ammessi:

- pietra a vista (sasso al naturale);
- rasapietra e/o intonaco di calce fratazzato (colore al naturale del materiale)
- è escluso l'impiego di cemento a vista per le facciate.

Finestre e prese luce in facciata:

di regola finestre e prese di luce in facciata vanno mantenute. Nuove aperture o modifiche sono ammesse solo se compatibili con le caratteristiche formali dell'edificio e delle sue facciate originarie. E' permesso il ripristino di balconi, logge, terrazze solo se riscontrabili nella tipologia originaria dell'edificio.

c) TETTO

Interventi sul tetto devono rispettare l'orientamento del colmo, la pendenza delle falde, la loro sporgenza e le quote originali. I tetti in piode vanno mantenuti o ripristinati; negli altri casi possono essere concesse le tegole di cemento ondulate color antracite solo se, nel contesto di nucleo dei monti o del gruppo di edifici cui è riferito l'intervento, non esiste una prevalenza di coperture con piode. La posa di lucernari e/o abbaini di qualsiasi genere è esclusa.

La posa di pannelli solari è ammessa purché non alteri l'immagine dell'edificio o del nucleo a cui appartiene. Essi dovranno avere superficie limitata e essere posati in posizione visivamente meno percettibile.

La posa esterna di antenne semplici o paraboliche sui singoli edifici non è ammessa. Strutture tecniche di questa natura sono ammesse se separate dalle costruzioni e al servizio di 3 o più edifici.

Pannelli e antenne già installati sugli edifici (in facciata o sul tetto) sono da risistemare nel rispetto di questa prescrizione entro 2 anni dall'entrata in vigore della presente normativa.

III. **Categoria 3 – Edifici rustici già trasformati**

- a) Sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili né dell'aspetto esterno né della destinazione) e di recupero di parti originali (ripristino delle caratteristiche dell'edilizia rurale tradizionale nello spirito e secondo le regole edificatorie del cpv. I.)
Ove ciò non avviene è ammessa unicamente la manutenzione ordinaria dello stabile.

b) Le parti esterne dello stabile o ampliamenti non conformi alla tipologia originaria, vanno sistemate o eliminate di conseguenza in occasione di un qualsiasi intervento edificatorio.

IV. **Categoria 4 – Altri edifici**

Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a) e art. 24 LPT ed alla legislazione cantonale d'applicazione.

2.4 Sistemazione esterna

Gli interventi di sistemazione esterna devono essere improntati al recupero, al mantenimento o alla valorizzazione degli elementi di pregio ambientale presenti; in particolare sono da salvaguardare terrazzamenti, muri a secco in pietra e altri manufatti tradizionali (recinzioni, fontane, panche, ecc.) che definiscono e valorizzano il contesto.

Recinzioni delle proprietà non sono ammesse, se non limitatamente alla tutela degli orti dai danni arrecati da animali. Può essere concessa la recinzione quale delimitazione del pascolo.

Le cinte esistenti non conformi a queste prescrizioni vanno eliminate entro 2 anni dall'entrata in vigore delle presenti norme dietro indicazione scritta del Municipio.

2.5 Manutenzione esterna

I proprietari devono mantenere le superfici di contorno degli edifici a prato evitando al bosco di invaderli; è richiesto almeno uno sfalcio annuale.

I manufatti esistenti come percorsi, scalinate, acciottolati e muretti di sostegno devono beneficiare di un'adeguata manutenzione.

Il Municipio provvede ai necessari interventi di manutenzione sostitutiva a carico dei proprietari nel caso di inadempienza.

2.6 Urbanizzazione

L'allacciamento interno dello stabile ad una fonte d'acqua è vincolata al rispetto delle prescrizioni federali e cantonali sullo smaltimento delle acque luride (fossa, depuratore biologico, ecc.).

La trasformazione non può né deve esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 cpv.3 OPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.

2.7 Requisiti per la domanda di costruzione

Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della LE.

La domanda di costruzione va corredata da una relazione tecnica (comprensiva della necessaria documentazione fotografica di rilievo dell'edificio e del sito) in cui vadano adeguatamente messe in evidenza le caratteristiche storico-architettoniche dello stabile e del suo contesto territoriale, nonché si dimostri la conformità dell'intervento prospettato con i principi summenzionati. Sui piani di progetto in scala 1:50 vanno evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) rispetto all'esistente.

Qualora ci fossero elementi storici particolari (affreschi, graffiti, portali, o altro) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda di costruzione.

Art. 15 bis
Territorio senza
destinazione
specifica

1. Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali non sono previste utilizzazioni o obiettivi pianificatori particolari.
2. Questo territorio è soggetto alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio per le costruzioni fuori zona edificabili (vedi anche art. 15).

Art. 16
Zona forestale

1. La zona forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale vigenti, e in particolare alla Legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991 (Lfo), alla Legge cantonale sulle foreste del 21 aprile 1998 (LCFo) e relative Ordinanze d'applicazione.
2. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo, fatta eccezione per il margine della foresta a contatto con le zone edificabili, inserito nei piani ai sensi dell'art. 10 cpv. 2 LFo e vincolato dall'art. 13 LFo.
3. In caso di dissodamento la superficie dissodata viene attribuita tramite regolare procedura pianificatoria alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato promosso.
4. Se in seguito ad accertamento l'autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la zona edificabile a contatto con il bosco si estende o si riduce in conformità dell'accertamento, salvo diverse disposizioni dell'Autorità di pianificazione (art. 4 LCFo).

Art. 17
Zona agricola

1. La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità e nell'interesse generale devono essere riservati all'utilizzazione agricola.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
Le eccezioni in conformità all'art. 24 della Legge Federale sulla Pianificazione del Territorio (LPT) e al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
3. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
4. I proprietari sono tenuti ad assicurare le qualità agricole dei propri fondi grazie ad un'adeguata gestione e manutenzione ricorrente degli stessi (coltivazione, falciatura, pulizia, ecc.); essi devono inoltre evitare l'inselvaticamento e l'imboschimento delle zone agricole delimitate dal PR.
Il Comune interviene a titolo sostitutivo in caso di inadempienza dei proprietari accollando loro gli oneri che ne conseguono.
5. Il grado di sensibilità al rumore stabilito per la zona è il grado III.

Art. 18
Zone di
protezione delle
sorgenti

1. Il comprensorio di protezione delle sorgenti di acqua potabile stabilito dal piano approvato dal Consiglio di Stato è suddiviso nelle seguenti 3 zone rappresentate sul piano del paesaggio:
 - zona 1 : zona di captazione
 - zona 2 : zona di stretta vigilanza
 - zona 3 : zona di protezione
2. Le misure di protezione relative sono definite dalle "Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee" emesse dall'Ufficio federale della protezione

dell'ambiente nel 2004 e dal relativo Regolamento comunale.

3. La Zona cave (Ca) e la Zona depositi (D) sono interamente ubicate nel settore Au del settore di protezione delle acque, ritenuto particolarmente minacciato ai sensi dell'art. 29 OPAC. A tale riguardo (vedi art. 31 OPAC), quale misura di protezione è richiesto a chi costruisce, modifica impianti in settori particolarmente minacciati, o vi esercita altre attività che rappresentano un pericolo per le acque, di adottare le misure di protezione delle acque imposte dalle circostanze; in particolare deve:
 - a) adottare le misure di cui all'allegato 4 cifra 2
 - b) predisporre i necessari dispositivi di sorveglianza, di allarme e d'intervento.

Art. 19

Zona di protezione del paesaggio ZPP

1. Le zone di protezione del paesaggio comprendono aree di particolare valore paesaggistico. Si tratta di:
ZPP 1 zona agricola Sciartara

Ogni intervento deve essere subordinato al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia presenti nel territorio protetto.

2. In particolare sono vietate:
 - l'eliminazione di elementi naturali o socioculturali caratteristici (siepi naturali, corsi d'acqua, muri a secco, ecc),
 - significative modifiche della morfologia del terreno,
 - le coltivazioni in serra ed i vivai su ampie superfici,
 - la costruzione di nuovi elettrodotti;
3. L'ubicazione, l'aspetto e le dimensioni di eventuali interventi edili ai sensi dell'art. 24 LPT dovranno conformarsi alle finalità di protezione. E' ammessa la formazione di un vigneto sul pendio sottostante la Chiesa.
La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato contenente indicazioni riguardanti tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni, eccetera.

Art. 20

Zona di protezione del paesaggio del San Giorgio

1. Tutto il territorio comunale è incluso nell'oggetto 1804 "Monte San Giorgio" dell'Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali d'interesse nazionale (IFP).
2. Per ogni intervento dovrà essere valutata anche la conformità con gli obiettivi di protezione naturalistici e paesaggistici ivi indicati.

Art. 21

Elementi protetti EN

1. Sono considerati elementi naturali protetti (EN) i seguenti beni e/o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico indicati nel Piano del paesaggio:

- EN 1 corsi d'acqua, le loro rive e la relativa vegetazione ripuale
- EN 2 siepi e boschetti
- EN 3 roveti
- EN 4 prato secco
- EN 5 bosco con selva castanile e associazione frassino-olmo
- EN 6 gruppi arborei e singoli alberi
- EN 7 grotte
- EN 8 muri a secco

Inoltre il "quartiere dei pipistrelli" e i margini del bosco (riferiti ai limiti dell'area forestale).

2. In generale, è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche e/o l'equilibrio biologico presente.

3. Aree di protezione della fauna in genere e dell'avifauna:
 - a) nel nucleo vecchio non devono essere modificate strutturalmente le corti e le coperture delle vecchie costruzioni; in caso d'interventi bisogna provvedere alla salvaguardia delle esigenze dei nidificanti in tale area;
 - b) nelle zone ad insediamento estensivo deve essere mantenuta un'alta diversificazione dei giardini e degli orti, salvaguardando in particolare gli alberi da frutta ad alto fusto;
 - c) i margini boschivi vanno mantenuti e migliorati favorendo i cespugli spinosi;
 - d) i cespuglieti con i roveti, come le siepi ed i bordi dei boschi, devono essere ciclicamente potati (ogni 3-5 anni).
4. Il Municipio sorveglia la condizione degli elementi naturali protetti e provvede ad organizzare eventuali interventi sostitutivi di gestione qualora i proprietari non provvedessero in modo confacente alla loro manutenzione. Il Cantone assume gli oneri per la protezione e manutenzione di questi biotopi ai sensi dell'art. 18d) LPN.
5. Il Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità Cantonale competente, può concedere delle deroghe al cpv. 2 prescrivendo adeguate misure compensative.
6. Prescrizioni particolari:
 - a) E' vietato qualsiasi intervento diretto o indiretto che possa alterare le caratteristiche naturali del percorso, dell'alveo, delle rive e dell'economia delle acque dei corsi d'acqua segnalati nel piano. Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.
 - b) Per il taglio di alberi o gruppi arborei posti fuori dal perimetro delle zone edificabili va richiesta l'autorizzazione al Municipio.
 - c) Il poligono di tiro a volo nei pressi delle Cantine di sotto va eliminato.

Art. 22

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 stabilito dal Consiglio di Stato e sono indicati nel piano del paesaggio, componente del PR.
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 (come all'art. 5 del "Regolamento d'applicazione del decreto legislativo sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio"-RBN del 22 gennaio 1974.

Art. 23

Protezione del verde

Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi di un certo pregio che concorrono a formare la bellezza e la caratteristica del paesaggio; gli stessi sono segnalati dal Piano del paesaggio in conformità all'art. 29 cpv. 2 d) LALPT.
Il loro taglio è soggetto alla licenza comunale, riservate le disposizioni delle leggi forestali.

Art. 24

Punti panoramici

Al fine di valorizzare o mantenere punti di vista particolari o angoli di visuale segnalati dal Piano del paesaggio, il Municipio può imporre l'ubicazione e la dimensione di un edificio, nonché la conformazione della sistemazione esterna (alberature, siepi, ecc.)

Art. 25

Aree di stacco

1. Le aree di stacco mirano a conferire e mantenere un aspetto paesaggistico pregiato ed equilibrato agli insediamenti nel Comune.
2. Queste superfici vanno mantenute libere da edificazioni (anche da quelle accessorie) e arredate a verde; gli accessi veicolari non possono intaccarle, salvo per motivate

eccezioni riconosciute dal Municipio: è concesso il mantenimento di costruzioni principali esistenti.

3. Su dette superfici la vegetazione va curata e, in caso di necessità, completata convenientemente.
4. Ove queste superfici o parti di esse sono incluse nella zona edificabile, le stesse sono computabili ai fini dello sfruttamento del fondo edificabile.

Art. 26

Beni culturali

1. I beni culturali d'importanza cantonale sono:
BC 1 Chiesa di S.Agata con sagrato e portale del sagrato, mapp. 299
BC 2 Insediamento protostorico e medioevale in località Castello, mapp.468
2. I beni culturali d'importanza comunale sono:
BC 10 Chiesa parrocchiale di S.Maria Assunta, mapp.21
BC 11 Cappelle della Via Crucis, mapp.299, 340
BC 12 Cimitero, mapp.309
BC 13 Cappella di San Rocco, mapp.92
BC 14 Cappella alla Campagna, mapp.341
BC 15 Portale, mapp.35
BC 16 Portale, mapp.30
BC 17 Lavello comunale, mapp.40
BC 18 Vecchio lavatoio comunale, mapp.370
BC 19 Portali, mapp.11
BC 20 Portale, mapp.12
BC 21 Portale, mapp.25
BC 22 Portale, mapp.33
BC 23 Portale, mapp.16
BC 24 Portale, mapp.24
BC 25 Portale, mapp.253
BC 26 Portale e sovrastante apertura, mapp.42
BC 27 Lapide del 1814, mapp.253
BC 28 Ex roccolo, mapp.442
BC 29 ossario Rinaldi, mapp 253
3. Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità dei beni culturali suindicati o comunque ostacolarne la vista. Il Comune può predisporre una partecipazione finanziaria alle opere di restauro nel caso in cui è previsto un aiuto cantonale ritenuto indispensabile a salvaguardare un bene.
Restano riservati i disposti della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.
4. Per il seguente bene è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali:
- Chiesa di Sant' Agata, mappale 299
Entro questo perimetro non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene. Ogni intervento compreso nel perimetro di rispetto, comprese le modifiche o sistemazioni del terreno, dovrà essere sottoposto, per approvazione, alla Commissione dei beni culturali.

Art. 27

Beni archeologici e zone d'interesse archeologico

1. Le zone di interesse archeologico, denominate zona Sant'Agata, zona Castello e zona Nucleo storico, sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona d'interesse archeologico". L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

2. 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).
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, cpv. 1). Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15, cpv. 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, cpv. 3).

Art. 28

Manutenzione dei terreni

1. Per i terreni non edificati inseriti nelle aree previste come edificabili dal PR, il proprietario dovrà procedere alla relativa manutenzione almeno una volta all'anno.
2. In casi di inadempienza il Municipio può intervenire provvedendo alla manutenzione del fondo e addebitando la spesa al proprietario.
3. E' vietato il deposito di materiali di qualsiasi natura, salvo nelle zone predisposte allo scopo dal PR.

B) Zone edificabili

Art. 29

Zona di nucleo tradizionale NV

Il piano delle zone delimita il perimetro della zona soggetta al Piano particolareggiato del nucleo (PPN) entro la quale si applicano le prescrizioni codificate tramite detto strumento pianificatorio.

Art. 30

Zona residenziale estensiva RE

1. E' concessa l'edificazione di costruzioni con più appartamenti, di abitazioni singole o a schiera con edificazioni in contiguità a due a due; nell'ambito dei Piani di Quartiere sono ammesse edificazioni in contiguità con più unità abitative (senza limitazioni di numero).
2. A giudizio del Municipio può inoltre essere ammesso l'inserimento di piccole attività di servizio non moleste, purché non in contrasto con la vocazione residenziale di zona.
3. Valgono i seguenti parametri edificatori:

| | |
|--|-----------|
| - Indice di sfruttamento: I.s. massimo | = 0.4 |
| - PQ (Piani di Quartiere) I.s. massimo | = 0.5 |
| I.s. minimo | = 0.4 |
| - altezze (cfr. supplementi d'altezza ai sensi dell'art. 6 cpv2) | |
| massima | = ml 7.50 |
| massima del colmo | = ml 9.50 |
| massima per tetti piani | = ml 8.00 |
| - area verde minima | = 50% |
| - distanza minima dai confini | = ml 3.00 |

I tetti possono presentare una pendenza massima del 40% o devono essere contenuti entro tale gabarit.
Non è ammessa la formazione di aree di deposito all'aperto, salvo cumuli di composto domestico per una superficie massima di ca. 1 mq e ad almeno 1.00 ml dal confine.
4. Il grado di sensibilità al rumore stabilito per la zona è il grado II.

Art. 31

Zona residenziale estensiva speciale REs

1. L'edificazione è subordinata all'allestimento di un Piano di quartiere ai sensi dell'art. 11 ed al rispetto delle relative prescrizioni. Nell'ambito del Piano di quartiere va allestita una proposta di riordino fondiario.
I contenuti ammessi sono gli stessi della zona RE.
2. Valgono i seguenti parametri edificatori:
 - Indice di sfruttamento: l.s. massimo = 0.6
l.s. minimo = 0.45
 - altezze (cfr. supplementi d'altezza ai sensi dell'art. 6 cpv2)
 - massima = ml 7.50
 - massima del colmo = ml 9.50
 - massima per tetti piani = ml 8.00
 - area verde minima = 40%
 - distanza minima dai confini = ml 3.00
3. Il grado di sensibilità al rumore stabilito per la zona è il grado II.

Art. 32

stralciato

Art. 33

Zona cave Ca

1. Questa zona edificabile è adibita ad accogliere strutture di lavorazione, di deposito, di promozione e di commercializzazione del marmo. Non sono ammessi alloggi, salvo quelli per la sorveglianza.
Gli edifici devono inserirsi armoniosamente nel paesaggio.
2. Valgono i seguenti parametri edificatori:
 - Indice di edificabilità: l.e. = 1 mc/mq
 - altezza massima = ml 12.00
 - Distanza minima dai confini = ml 6.00

Le parti di deposito organizzate all'aperto non possono superare il 50% di quelle coperte. Sono concesse deroghe oggettivamente motivate. E' acconsentita la formazione di pavimentazioni in materiale impermeabile nella misura in cui è assicurata un'adeguata evacuazione delle acque chiare nel sottosuolo.

3. Il grado di sensibilità al rumore stabilito per la zona è il grado III.

Art. 34

Zona depositi D

1. La zona depositi è riservata alle costruzioni adibite quali infrastrutture di deposito per materiali, oggetti o prodotti non inquinanti. Non è ammessa la realizzazione e utilizzazione di vani principali, di servizio o accessori il cui sfruttamento richieda, in base ai relativi disposti federali e cantonali, un allacciamento ad un impianto d'evacuazione e di trattamento delle acque luride. Attività già insediate non rispondenti a questi criteri possono essere mantenute in loco a condizione che risolvano a proprie spese i problemi relativi alla depurazione delle acque luride e ad altre immissioni nocive, sempre che conformi alla legislazione cantonale e federale in materia.
2. E' ammessa la realizzazione di un piccolo manufatto di servizio di un volume massimo di 150 mc (calcolo in base alla norma SIA 416), da ubicare nel rispetto delle distanze dal bosco e dalla strada.
3. Il grado di sensibilità al rumore stabilito per la zona è il grado III.

C) Traffico

Art. 35

Posteggi

1. Principio

Per nuovi edifici, riattazioni, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti di destinazione di edifici esistenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse nei termini specificati di seguito.

La realizzazione di un numero di posteggi superiore ai parametri qui stabiliti sarà valutata caso per caso dal Municipio in funzione degli obiettivi d'attuazione del PR. Il Municipio fissa nell'Ordinanza sui posteggi" le modalità e i termini d'applicazione delle presenti prescrizioni.
2. Fabbisogno e realizzazione di posteggi
 - 2.1 Modalità di copertura

Per la realizzazione di posteggi occorre calcolare il fabbisogno teorico in base ai parametri stabiliti al cpv. 2.2.

Ove il numero di posteggi richiesto non può essere realizzato

 - per motivi pianificatori o urbanistici codificati nelle presenti normative oppure
 - per motivi tecnico-costruttivi o
 - in quanto la loro formazione fosse contraria agli obiettivi del PR,

la differenza va conguagliata a seconda dei casi specificati di seguito (in ordine di priorità):

 - con la locazione di un parcheggio comunale (cpv.3) e/o
 - grazie all'ottenimento di un diritto d'uso privativo di altri parcheggi comunali o di parcheggi privati (cpv. 4) e/o
 - con il pagamento di un contributo sostitutivo (cpv. 5).
 - 2.2 Parametri per il calcolo del fabbisogno teorico

Il fabbisogno di posteggi necessari e ammessi per ogni edificio o impianto viene computato come segue:

 - a) per abitazioni: 1 posto auto ogni 100 mq di SUL o frazione eccedente ca. 25 mq, comunque almeno 1 posto auto per appartamento;
 - b) per uffici e laboratori: 1 posto auto ogni 40 mq di SUL complessiva;
 - c) per negozi: 1 posto auto ogni 30 mq di SUL complessiva;
 - d) per ristoranti, caffè bar e simili: 1 posto auto ogni 10 mq di SUL (computata su tutto l'esercizio);
 - e) per esercizi con alloggio 1 posto auto ogni 3 letti e 1 posto supplementare ogni 2-3 addetti.

Se edifici e impianti sono usati per diversi scopi, il computo viene fatto separatamente per ogni tipo d'uso; se l'uso non è contemporaneo è concessa una congrua riduzione. Il numero dei posteggi necessari per utilizzazioni qui non specificate (come scuole, infrastrutture sportive, commerciali, culturali, ecc.) è stabilito caso per caso dal Municipio, tenuto conto degli interessi pubblici e privati implicati; le norme VSS possono servire quale direttiva.
3. Locazione di parcheggi comunali

Per le costruzioni entro un raggio di ca. 300 ml da un parcheggio comunale designato per la locazione, vale l'obbligo (fino ad esaurimento delle disponibilità del Comune) di locazione del numero di posteggi necessari il cui fabbisogno non può essere coperto su fondo proprio. Le condizioni sono stabilite dall'Ordinanza sui posteggi.

Qualora il fabbisogno sarà in futuro soddisfatto sul proprio fondo cade questo obbligo.
4. Uso privativo di parcheggi comunali o privati

Nel caso in cui i posteggi richiesti non potessero essere eseguiti per ragioni giuridiche o fattuali e quelli comunali in locazione distassero eccessivamente, il Municipio può concedere l'uso privativo di parcheggi di proprietà del Comune secondo le condizioni

fissate nell'Ordinanza.

La concessione è soggetta al pagamento di una tassa annuale fino ad un massimo del 10% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

Concessionario è il proprietario del fondo.

In alternativa il proprietario può locare presso altri privati, direttamente o tramite i propri affittuari, i necessari posti auto mancanti. Fa stato la certifica tramite validi contratti d'affitto per il numero di posteggi mancanti vincolati su parcheggi autorizzati con regolare licenza edilizia. Al momento della scadenza di detto contratto d'affitto, il proprietario è tenuto a provvedere ad una soluzione sostitutiva ai sensi del cpv 2.1.

5. Contributi sostitutivi

Ove il fabbisogno di posteggi richiesto non può essere coperto in base ai cpv. 2. 3. e 4., il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo di fr. 5'000.- indicizzato (base: indice nazionale dei prezzi al consumo ottobre 2000).

I contributi sostitutivi vengono restituiti nella misura in cui l'obbligazione primaria di eseguire i posteggi venga adempiuta nel termine di 10 anni dall'imposizione.

6. Criteri costruttivi

6.1 La formazione di posteggi presuppone il rispetto delle norme VSS per il loro dimensionamento e quello degli accessi; l'accessibilità deve essere esente da intralcio o pericoli.

6.2 E' permessa la formazione fino ad un massimo di 2 posteggi aperti verso la strada ad una distanza minima di 2 ml oppure di ml 1.00 in presenza di un adeguato marciapiede. Parcheggi con oltre 2 posti auto devono essere ubicati all'interno della proprietà (non aperti direttamente sul marciapiedi o sulla strada).
Per stabili con più di 9 appartamenti il 60% dei posteggi devono essere interrati.

6.3 Le rampe a parcheggi o a autorimesse dovranno avere una pendenza massima del 5% per la profondità dei primi 5.00 ml dalla strada.

6.4 La distanza minima delle autorimesse dalle strade (sul fronte dell'entrata) è di ml. 5.50.

Per posteggi aperti ma coperti detta distanza deve essere di ml. 4.00.

Lungo le strade di raccolta e di servizio gli accessi a autorimesse o a strutture di sbarramento (incluso ogni ingombro costruttivo) possono distare:

- per le autorimesse ml 2.00 dal ciglio dell'area pubblica,
- per i cancelli scorrevoli o apertesi verso l'interno ml 0.50 dal ciglio dell'area pubblica se le chiusure sono dotate di un dispositivo automatico d'apertura telecomandabile a distanza e se l'accessibilità è esente da intralcio o pericolo per gli utenti della strada.

Art. 35 bis

Posteggi pubblici

1. I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive in:

- posteggi all'aperto
- posteggi coperti

2. Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

- P1 – posteggio - 25 posti
- P2 – posteggio all'aperto Gurnaga - 25 posti
- P3 – posteggio all'aperto Nucleo 6 posti

3. Per il parcheggio coperto P1 di Civ valgono i seguenti parametri edificatori:

- altezza massima: 4.0 ml
- distanze: a confine rispetto all'area pubblica
- distanza dal bosco: valgono le disposizioni della legislazione cantonale (artt. 6 LCFo e 13 RLCFo)

Art. 36

Accessi verso l'area pubblica

Gli accessi alle strade devono permettere una buona visibilità e non devono ostacolare il traffico viario, in particolare:

- a) per una profondità di almeno ml 5.00 dalla proprietà pubblica l'accesso deve essere pavimentato, con una pendenza massima del 5%;
- b) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità;
- c) gli accessi veicolari e pedonali in pendio verso una strada prevista dal PR devono essere dotati di adeguati pozzetti di raccolta delle acque piovane (muniti di griglia di scolo) al fine di evitare che queste ultime confluiscano sulle superfici di circolazione pubblica;
- d) la formazione di accessi privati per autoveicoli in corrispondenza di strade o marciapiedi pubblici soggiace all'approvazione del Municipio sulle strade comunali, del Consiglio di Stato su quelle cantonali.
- e) I raccordi laterali devono avere un raggio minimo di ml 2.00 con il filo esterno del marciapiede e di ml 4.00 con il filo esterno del campo stradale (strade comunali e private).

Art. 37

Strade private per autoveicoli, pavimentazioni

1. La formazione di strade private è possibile dopo l'approvazione preventiva del Municipio che avrà la facoltà di correggere l'imbocco in modo che la strada si inserisca convenientemente nello schema della rete viaria comunale.
2. Nelle zone edificabili il calibro delle strade di servizio a 3 e più fondi o per superfici superiori a 2000 mq deve misurare almeno ml 3.50. Il Municipio può prescrivere un calibro minimo di ml 4.20 in presenza di oltre 10 unità abitative o in casi equiparabili.
3. Se la strada è a fondo cieco e serve più di tre parcelle deve essere prevista una sufficiente piazza di giro.
4. Devono in ogni caso essere rispettate le indicazioni del piano viario.
5. La pavimentazione di strade, piazzali, percorsi pedonali e simili deve essere eseguita in modo da evitare la formazione di polvere; l'evacuazione delle acque piovane deve essere assicurata tramite adeguate misure di deflusso nel sottosuolo, in quanto tecnicamente possibile, altrimenti a titolo complementare o sostitutivo mediante adeguata canalizzazione e relativi pozzetti stradali.

D) Servizi tecnologici

Art. 38

Piano dei servizi pubblici

Il Piano riporta a titolo indicativo:

- la rete delle canalizzazioni in base al PGS (Piano generale di smaltimento) e
- la rete dell'acquedotto in base al PGA (Piano generale dell'acquedotto).

E) Edifici e attrezzature d'interesse pubblico

Art.39

Edifici e attrezzature d'interesse pubblico EAP

1. Per attrezzature a carattere pubblico o di interesse pubblico si intendono:
 - gli edifici pubblici (amministrazione comunale, scuole, chiese, ecc.)
 - le attrezzature pubbliche (campi di gioco, attrezzature sportive, cimiteri, piazza di raccolta temporanea per scarti vegetali, magazzini, ecc.)Gli edifici e le attrezzature pubbliche sono specificate nel "piano del traffico e degli EAP".
2. Per quanto concerne le norme edilizie il Municipio stabilirà le modalità d'intervento tenuto conto delle disposizioni particolari di ogni tipo di edificio o attrezzatura. Per gli oggetti EP 1-2-3-5 valgono le prescrizioni della zona NV. Per l'oggetto EP4 Edificio multiuso con Pci valgono i seguenti parametri:
altezza massima: 12.50 ml

distanza da confine: 4.00 ml
Indice di edificabilità: 4.0 mc/mq

Art. 40
AP -
Parco
archeologico

1. Scopi

Il Parco archeologico ha come scopi la conservazione e la valorizzazione del patrimonio archeologico, costituito dai resti dell'insediamento protostorico e medievale e dai relativi manufatti e reperti immobili ubicati in località Castello, all'interno del suo contesto naturalistico e geografico.

L'insediamento è considerato bene culturale d'importanza cantonale (BC 2), regolamentato dall'art. 26 NAPR, e si trova all'interno di una zona d'interesse archeologico denominata "Castello", regolamentata dall'art. 27 NAPR.

Il Parco archeologico promuove:

- la ricerca archeologica
- la conservazione e la valorizzazione dei contenuti archeologici e culturali
- la divulgazione dei risultati della ricerca archeologica
- l'attività didattica

2. Interventi

All'interno del Parco archeologico sono ammessi unicamente interventi atti al proseguimento della ricerca archeologica (scavi), alla regolare manutenzione, alla conservazione e al restauro del patrimonio archeologico immobile o destinati alla valorizzazione di quest'ultimo.

Le concessioni di scavo sono rilasciate dal Consiglio di Stato, che decide su proposta dell'Ufficio dei beni culturali e della Commissione dei beni culturali, in ossequio agli art. 36 e 37 della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 e all'art. 27 del Regolamento sulla protezione dei beni culturali del 6 aprile 2004, previo accordo scritto del proprietario del fondo e previa informazione al Municipio.

3. Utilizzi

All'interno del Parco archeologico sono consentite attività divulgative, didattiche, ricreative e culturali legate alla valorizzazione del sito.

Le modalità di utilizzo sono specificate mediante un apposito regolamento.

4. Gestione

La Città di Mendrisio è responsabile della gestione del Parco archeologico, le cui modalità sono specificate mediante un apposito regolamento.

F) Deroghe

Art. 41
Deroghe

1. Oltre ai casi specificati nelle presenti normative, il Municipio può concedere deroghe alle presenti disposizioni.
2. La concessione di deroghe è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
 - esistenza di una situazione eccezionale,
 - rispetto delle finalità e dello spirito del PR,
 - rispetto dell'interesse pubblico e
 - rispetto di altri interessi privati preponderanti (vicini).
3. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente al momento della concessione della licenza edilizia.

