

PIANO REGOLATORE
CITTÀ DI MENDRISIO
Quartiere ARZO

N O R M E D ' A T T U A Z I O N E

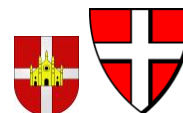
approvate dal Consiglio di Stato il 14.06.2005,
10.10.2006, 17.04.2007, il 13.01.2009 e il 15.06.2016

Edizione giugno 2016



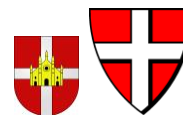
architettura
urbanistica
territorio
economia

studio habitat.ch



INDICE

I.	NORME INTRODUTTIVE	1
	Art.1 Base legale, legislazione applicabile	1
	Art.2 Scopi, effetto	1
	Art.3 Comprensorio.....	1
	Art.4 Componenti del PR	1
II.	NORME EDIFICATORIE GENERALI	3
	Art.5 Definizioni	3
	Art.6 Distanze.....	4
	Art.7 Deroghe per la formazione d'accessi a locali interrati.....	8
	Art.8 Allineamenti.....	8
	Art.9 Corpi tecnici	8
	Art.10 Antenne-stralciato.....	8
	Art.11 Manufatti interrati.....	8
	Art.12 Aree verdi.....	9
	Art.13 Formazione aree di svago	9
	Art.14 Sistemazione del terreno e muri di sostegno	9
	Art.15 Recinzioni.....	10
	Art.16 Piantagioni, alberature di separazione e riassetto ambientale.....	11
	Art.17 Misure di sicurezza.....	12
	Art.18 Norme sulla manutenzione, la sicurezza, l'igiene e il decoro	12
	Art.19 Energia	12
III.	NORME IGIENICHE	14
	Art.20 Vani d'abitazione	14
	Art.21 Vani non abitabili	14
	Art.22 Locali sotterranei	14
	Art.23 Mansarde	14
	Art.24 Dimensione dei vani	15
	Art.25 Finestre	15
	Art.26 Scale e corridoi.....	15
	Art.27 Parapetti	15
	Art.28 Servizi igienici.....	16
	Art.29 Edifici e locali pubblici.....	16



IV. PRESCRIZIONI PARTICOLARI	17
A. PIANO DEL PAESAGGIO.....	17
Art.30 Area forestale.....	17
Art.31 Zona agricola.....	17
Art.32 Zona senza destinazione specifica	17
Art.33 Zone di pericolo naturale (zone pericolose) ZP.....	18
Art.34 Zona di protezione della natura e del paesaggio PNP	18
Art.35 Zona di protezione della natura - Elementi naturali protetti NA.....	19
Art.36 Zona di protezione del paesaggio PA.....	22
Art.37 Beni culturali BC.....	22
Art.38 Protezione dei beni archeologici	23
Art.38a Zona d'interesse archeologico	24
Art.39 Sorgenti e zone di protezione delle acque	24
Art.40 Depositi	24
Art.41 Estrazioni.....	24
B. PIANO DELLE ZONE.....	25
Art.42 Finalità.....	25
Art.43 Territorio fuori delle zone edificabili.....	25
Art.44 Zone edificabili	25
Art.45 Piano particolareggiato del nucleo PPNV.....	25
Art.46 Zona residenziale semi-intensiva RSI.....	25
Art.47 Zona residenziale estensiva RE.....	26
Art.48 Zona delle cave Ca	27
TABELLA INDICATIVA DELLE DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE	30
C. PIANO DEL TRAFFICO	31
Art.49 Infrastrutture del traffico: strade, posteggi, piazze di giro, di scambio, percorsi pedonali.....	31
Art.50 Accessi.....	31
Art.51 Autorimesse e posteggi.....	32
D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO	34
Art.52 Attrezzature e edifici d'interesse pubblico AP-EP	34
Art. 53 Zona per edifici privati d'interesse pubblico EPIP	35
E. PIANO DEI GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE	36
Art.54 Gradi di sensibilità	36
F. DEROGHE	36
Art.55 Deroghe.....	36

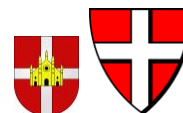
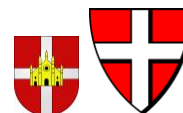


TABELLA DELLE ABBREVIAZIONI

LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio (22 giugno 1979)
OPT	Ordinanza sulla pianificazione del territorio (28 giugno 2000)
LALPT	Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (23 maggio 1990)
RLALPT	Regolamento della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (29 gennaio 1991)
LE	Legge edilizia cantonale (26 marzo 1991)
RLE	Regolamento di applicazione della legge edilizia (9 dicembre 1992)
LFo	Legge federale sulle foreste (4 ottobre 1991)
LPA	Legge federale sulla protezione dell'ambiente (7 ottobre 1983)
OIF	Ordinanza contro l'inquinamento fonico (15 dicembre 1986)
LAC	Legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero
LPAc	Legge Federale sulla protezione delle acque (24 gennaio 1991)
OPAc	Ordinanza sulla protezione delle acque (28 ottobre 1998)
PR	Piano Regolatore
NAPR	Norme di attuazione di Piano Regolatore
I.s.	Indice di sfruttamento
I.o.	Indice d'occupazione
SUL	Superficie utile lorda
SAC	Superfici per l'avvicendamento colturale
atia	Altri terreni idonei all'utilizzazione agricola
VSS	Unione svizzera dei professionisti della strada
SIA	Società svizzera degli ingegneri e degli architetti
SUVA	Istituto nazionale svizzero di assicurazione contro gli infortuni
RF	Registro Fondiario



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 Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) del 23 maggio 1990 e dalla Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) del 7 ottobre 1983.
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LALPT, il RLALPT, la LE, il RLE, la LPT e le altre leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali che riguardano direttamente o indirettamente la materia (protezione del paesaggio e della natura, valori storici e artistici, foreste, acque ecc.).

Art. 2 Scopi, effetto

1. Gli scopi principali del piano regolatore sono:
 - a. organizzare razionalmente il territorio e lo sviluppo armonioso del Comune, in modo che il suolo sia utilizzato con misura;
 - b. realizzare gli obiettivi e i principi pianificatori degli articoli 1 e 3 della Legge federale, come pure gli obiettivi pianificatori cantonali del piano direttore cantonale;
 - c. predisporre le basi per una razionale urbanizzazione, un'utilizzazione appropriata delle fonti di approvvigionamento e una corretta protezione ambientale.
2. Il PR crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni, le imposizioni e le opere pubbliche previste.

Art. 3 Comprensorio

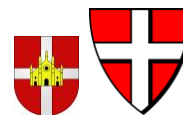
Il piano regolatore disciplina l'uso di tutto il territorio giurisdizionale del Comune.

Art. 4 Componenti del PR

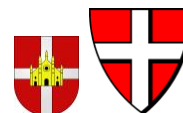
Il piano regolatore si compone:

- a. di un rapporto di pianificazione;
- b. di rappresentazioni grafiche, ossia:

• piano del paesaggio comprensorio abitato	scala	1: 2000
territorio montano	scala	1: 5000
• piano delle zone	scala	1: 2000
• piano del traffico	scala	1: 2000
• piano delle attrezzature e edifici d'interesse pubblico	scala	1: 2000
• piani indicativi dei servizi tecnologici (piano generale smaltimento acque, acquedotto)		



- c. delle presenti norme di attuazione;
- d. di un programma di realizzazione che indica i costi delle opere e il modo in cui sono coperti, come pure l'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi di attuazione;
- e. degli atti del piano particolareggiato del nucleo di Arzo (PPNV).



II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

Art. 5 Definizioni

5.1. Definizioni contenute nella Legge edilizia

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (I.s.) e d'occupazione (I.o.), della superficie edificata, edificabile e utile lorda (SUL), delle altezze e distanze e del modo di misurarle, come pure della sistemazione del terreno, edifici e impianti sotterranei o d'altre analoghe norme edificatorie generali, valgono le disposizioni della LE e del RLE.

5.2. Trasferimenti delle quantità edificatorie

Gli indici d'occupazione e di sfruttamento possono essere utilizzati una volta sola.

Due o più proprietari di fondi vicini e assegnati alla medesima zona di PR possono accordarsi per operare dei trasferimenti di quantità edificatorie, consistenti nella parziale o totale utilizzazione dell'indice di sfruttamento o d'occupazione. La relativa convenzione dovrà essere approvata dal Municipio e iscritta nel "Registro degli indici" (art. 38b LE e 40a RLE).

Edificazioni interessanti un singolo fondo, distribuito su più zone o a cavallo delle stesse, possono essere autorizzate se non vi si oppongono particolari esigenze di pianificazione del territorio. Tali interventi devono rispettare le normative della zona dove avviene la costruzione. Gli indici sono conteggiati proporzionalmente alle superfici e cumulabili fra loro.

5.3. Molestia

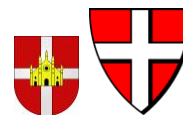
Si distinguono attività/contenuti non moleste, poco moleste e molesti:

- a. non molesti: sono quelli che non provocano ripercussioni diverse da quelle che derivano dalla funzione abitativa;
 - b. poco molesti: sono 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.
- Ogni azienda o attività deve rispettare i limiti stabiliti dalla LPA e rispettive ordinanze d'applicazione.

5.4. Costruzioni accessorie

Sono le costruzioni al servizio di un edificio principale che:

- non sono destinate all'abitazione o al lavoro e che non hanno funzione artigianale o commerciale;
- sono indipendenti dall'edificio principale in quanto a funzione;
- non presentano verso i confinanti un'altezza, esclusi gli interventi di sistemazione esterna, superiore a metri 3.00, rispettivamente 4.00 al colmo, e non sono più lunghe di 10.00 m (per posteggi coperti e non chiusi lateralmente può essere ammessa una lunghezza maggiore che, se cumulata con quella d'altri edifici, non può oltrepassare i 15.00 m).



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

5.5. Lunghezza della facciata

Per il calcolo della distanza da confine si considera quale lunghezza della facciata il lato del rettangolo che circonda l'edificio parallelo alla proprietà.

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate dall'edificio principale di 4.00 metri.

5.6. Linea d'arretramento

La linea d'arretramento è una linea d'edificazione che costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'oggetto cui è riferita.

5.7. Rinnovazione

Risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.

5.8. Trasformazione

Edifici e impianti sono trasformati qualora:

- a. anche senza cambiamenti di destinazione, siano modificati in modo sostanziale dal punto di vista architettonico o dell'aspetto esterno (trasformazione propriamente detta, ampliamento, rinnovazione importante);
- b. anche senza modifica dell'aspetto esterno, subiscano un cambiamento di destinazione.

5.9. Ricostruzione

Ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.

5.10. Ampliamento

Aumento della volumetria di un edificio esistente.

Art. 6 **Distanze**

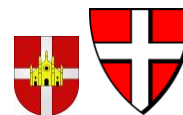
6.1. Distanze tra edifici

La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine.

Tra edifici, sullo stesso fondo o siti in diverse zone di PR, è da considerare un confine ideale.

6.1.1 *Casi particolari per le zone residenziali*

La distanza verso un edificio principale sorto prima dell'adozione del PR (9 novembre 1982) deve essere di almeno 6.00 metri, ritenuto che la nuova costruzione rispetti la distanza da confine prescritta dalle presenti norme.



Nel rispetto della distanza da confine, il Municipio può concedere deroghe a quella tra edifici, di 6.00 m, nel caso in cui è resa oggettivamente difficile l'edificazione del fondo.

6.2. Distanze dai confini verso fondi privati

Per tutto il territorio comunale, le distanze minime di un edificio dal confine sono così stabilite:

a. in generale

- se la facciata non supera i 20.00 metri di lunghezza (art. 5.5):
 - 3.00 metri per edifici fino a 8.00 m d'altezza;
 - 4.00 metri per edifici sopra gli 8.00 m d'altezza;
- se la facciata supera i 20.00 metri di lunghezza, le distanze minime di cui al precedente capoverso devono essere aumentate di un metro;

b. nelle zone di Pianificazione e delle cave valgono le distanze previste nei rispettivi articoli 45 e 48;

6.2.1 *Contiguità e edificazione a confine*

L'edificazione in contiguità a edifici esistenti è ammessa alla condizione che le norme di zona non la vietano. L'edificazione a confine è possibile con il consenso del confinante, che s'impegna a costruire in contiguità o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici. L'accordo si ritiene definito qualora il confinante abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione o mediante altro atto equivalente. Il Municipio annota l'accordo nel "Registro degli indici" (art. 38b LE e 40a RLE).

Per il calcolo delle distanze da confine si computa la lunghezza complessiva degli edifici contigui.

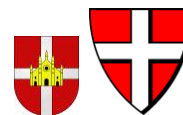
La contiguità nelle edificazioni a "schiera" deve avvenire per mezzo dello stabile abitativo, altrimenti deve essere rispettata una distanza di almeno 6.00 metri. Tale contiguità è di regola raggiunta quando, da una parte, le costruzioni hanno in comune almeno metà della facciata e, dall'altra, la congiunzione rappresenta un elemento organico e funzionale, dal profilo architettonico e strutturale, e non un semplice corpo posticcio inteso ad ottenere le facilitazioni concesse dal presente articolo.

Nelle zone di Pianificazione e delle cave valgono le distanze previste nei rispettivi articoli 45 e 48.

6.2.2 *Convenzione tra privati*

Il Municipio può derogare, nella misura in cui possono essere garantiti gli spazi minimi che per questioni di salubrità e igiene sono indispensabili per la pulizia e la manutenzione degli stabili, alle distanze da confine con il consenso del proprietario del fondo contiguo che assume la maggior distanza sì da garantire quella tra edifici. L'accordo si ritiene concluso qualora il confinante abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione o mediante altro atto equivalente. Il Municipio annota l'accordo nel "Registro degli indici" (art. 38b LE e 40a RLE).

Nelle zone di Pianificazione e delle cave valgono le distanze previste nei rispettivi articoli 45 e 48.



6.2.3 *Deroga alla distanza da confine per sopraelevazioni e ampliamenti d'edifici nelle zone residenziali*

In deroga alle norme generali sulle distanze verso fondi privati (art. 6.2 cpv. a), sono ammessi i seguenti interventi su edifici sorti prima dell'entrata in vigore del nuovo PR, se non è intervenuto un frazionamento a ridurre le distanze, e a condizione che sono rispettati tutti gli altri parametri pianificatori e edilizi:

- a. sopraelevazioni d'edifici uni o bifamiliari fino a un massimo di metri 8.00 d'altezza. In questo caso devono essere rispettate le seguenti distanze: almeno m 1.50 da confine ritenuto un minimo di 4.00 verso un altro edificio principale. Per edificazioni contigue la sopraelevazione può avvenire sul filo della contiguità;
- b. ampliamenti da attuarsi su edifici d'abitazione o di lavoro, situati ad una distanza da confine inferiore a quanto prescritto o che a causa della nuova lunghezza della facciata non dispongono per la parte esistente della misura necessaria, sono possibili a condizione che l'aggiunta rispetti la distanza da confine occorrente per il complesso della costruzione (art. 6.2 cpv. a).

6.2.4 *Distanze per costruzioni accessorie*

Le costruzioni accessorie possono sorgere o a confine o almeno a metri 1.50 dallo stesso e devono rispettare le seguenti distanze minime:

- a. da edifici esistenti su fondi confinanti:
 - 3.00 metri o in contiguità da edifici principali;
 - 1.50 metri o in contiguità da altri edifici;
- b. non sono necessarie distanze particolari per edifici sullo stesso fondo a eccezione delle accessorie facenti parte di un complesso edilizio che è oggettivamente destinato a più proprietari o inquilini le quali devono rispettare le disposizioni prescritte al punto a.

Nelle zone di Pianificazione e delle cave valgono le distanze previste nei rispettivi articoli 45 e 48;

Non è applicabile l'art. 6.2.2 "Convenzione tra privati" nella misura in cui non possono essere garantiti gli spazi minimi, che per questioni di salubrità e igiene sono indispensabili tanto per una sufficiente aerazione quanto per la pulizia e la manutenzione degli edifici.

Deroghe possono essere concesse per ampliamenti giustificati e per costruzioni con struttura a pilastri. In questi casi, devono essere garantiti gli spazi minimi che per questioni di salubrità e igiene sono indispensabili tanto per una sufficiente aerazione quanto per la pulizia e la manutenzione.

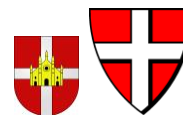
6.2.5 *Distanze per piscine*

Le piscine all'aperto, sporgenti fino ad un massimo di metri 1.20 dal terreno, dovranno mantenere una distanza da confine verso fondi privati di almeno m 1.50. Per gli altri casi valgono i disposti dell'art. 6.2.

6.3. Distanze dall'area pubblica

6.3.1 *Edifici e attrezzature pubbliche*

Le distanze delle costruzioni (principali o accessorie) verso le zone destinate ad edifici e attrezzature pubbliche, devono essere uguali a quelle per i fondi privati previste dalle disposizioni di zona.



6.3.2 Strade, piazze, percorsi pedonali, posteggi

Per tutti i tipi d'edifici o impianti le distanze da rispettare sono le seguenti:

- a. verso le infrastrutture del traffico (strade, piazze di giro e di scambio ecc.) con linee d'arretramento o d'allineamento è quella stabilita sui documenti grafici (piani e legenda);
- b. verso le infrastrutture del traffico senza linee d'arretramento è di:
 - m 4.00 dalle strade (ciglio esterno compreso il marciapiede);
 - m 3.00 dai posteggi;
- c. dal ciglio delle strade pedonali, dei sentieri e dei percorsi pedonali pubblici, fatta eccezione per le costruzioni accessorie (art. 6.2.4) e interrato, è di metri 3.00, riservato il rispetto della distanza verso il fondo prospiciente.

Verso i percorsi pedonali passanti su terreno privato (diritto di passo), non è da rispettare nessuna distanza, salvaguardata la possibilità del passaggio.

Il Municipio può concedere deroghe agli arretramenti sopra elencati, a condizione che sia salvaguardata la sicurezza del traffico (visibilità, accessi ecc.), nei seguenti casi:

- interventi su fabbricati esistenti (rinnovazioni, sopraelevazioni, ampliamenti e cambiamenti di destinazione) e se è preclusa o resa difficile l'edificazione del fondo. Tanto i fabbricati quanto i fondi dovevano risultare esistenti (nella loro forma e dimensione) prima dell'entrata in vigore del PR (1982);
- per la realizzazione di posteggi coperti i cui pilastri rispettino la distanza minima di 2.00 metri dal campo stradale, per i cornicioni di gronda è sufficiente un metro. Deve in ogni caso essere garantito lo spazio di manovra del posteggio (norme VSS). Entro le linee d'arretramento, i posteggi devono rimanere aperti;
- per la realizzazione di costruzioni o impianti sotterranei, dove gli stessi non sono altrimenti eseguibili, fino ad un limite massimo di 2.00 metri dal campo stradale;
- piccoli edifici in diretta relazione con l'accesso al fondo (pensiline ecc.).

Le sopraccitate distanze non si applicano alla zona di Pianificazione.

Sono riservate le competenze del Dipartimento per quanto concerne la distanza dalle strade cantonali.

6.3.3 Corsi d'acqua

Tutte le costruzioni e gli impianti, compatibilmente con la destinazione di zona, così come le sistemazioni del terreno, i muri di cinta e di sostegno, devono rispettare la distanza minima dai corsi d'acqua stabilita in base alle Disposizioni transitorie della modifica del 4 maggio 2011 dell'OPAc, vale a dire un arretramento di:

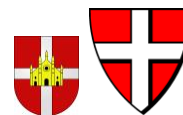
- 8 metri in aggiunta alla larghezza del fondo dell'alveo esistente, per i corsi d'acqua il cui fondo dell'alveo non supera i 12 metri di larghezza;
- 20 metri per i corsi d'acqua con un fondo dell'alveo di larghezza superiore ai 12 metri.

6.4. Distanze dal bosco

Tutte le costruzioni devono distare minimo m 10.00 dal limite del bosco accertato dalla competente autorità o indicativo.

Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, con il consenso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale disposizione renda di difficile edificazione il fondo.

In ogni modo la distanza dal bosco dovrà essere di almeno 6.00 metri, salvo possibili casi particolari stabiliti dall'Autorità forestale.



Art. 7 Deroche per la formazione d'accessi a locali interrati

Per la creazione d'accessi a locali interrati o seminterrati quali cantine, autorimesse, depositi ecc. si concede un supplemento all'altezza massima prevista per la zona di metri 1.00 su una lunghezza non superiore a metà della facciata. Tale supplemento non è conteggiato nell'altezza dell'edificio ai fini della distanza dai confini.

Accessi a locali interrati, non superiori a m 1.50 di larghezza e appoggiati lateralmente all'edificio, non sono computati ai fini del calcolo dell'altezza.

Art. 8 Allineamenti

Le facciate degli edifici dovranno essere, di regola, parallele all'asse delle strade se gli altri elementi urbanistici più rilevanti non ne giustificano l'eccezione; alla presenza di diverse possibilità il Municipio decide.

Art. 9 Corpi tecnici

Vanno considerati corpi tecnici quelli sporgenti oltre la copertura che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio come per esempio i vani per ascensori e per scale d'accesso al tetto, i comignoli, le uscite di sicurezza ecc. Le dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili per la loro funzionalità. In tutti i casi per i tetti piani, la superficie di questi corpi non potrà superare il 10 % dei medesimi.

Art. 10 Antenne-stralciato

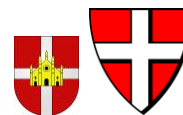
Come a decisione del Consiglio di Stato ris. 2020 del 14 giugno 2005

Art. 11 Manufatti interrati

1. La costruzione o la posa sull'area pubblica o entro le linee d'arretramento di manufatti interrati quali bacini di chiarificazione, fosse biologiche, pozzi perdenti, cisterne per combustibili, pozzi luce, uscite di sicurezza ecc. è concessa solo nei casi in cui è dimostrata l'impossibilità tecnica (entro limiti ragionevoli di spesa) di collocare gli stessi in altro loco.
2. La relativa istanza deve essere inoltrata al Municipio, contemporaneamente alla domanda di costruzione, con allegati l'estratto planimetrico indicante l'ubicazione, i limiti del manufatto, i piani esecutivi e di posa.

Una copia dei piani è ritornata all'istante con la comunicazione della decisione municipale. L'autorizzazione è rilasciata a titolo precario e può essere revocata in ogni tempo senza indennizzo di sorta da parte del Comune. Il Municipio iscrive il precario nel "Registro degli indici" (art. 38b LE e 40a RLE). In casi particolari, per l'entità e la natura del manufatto interrato, l'Autorità si riserva la facoltà di procedere all'iscrizione a RF della relativa servitù, a spese del concessionario.

3. Ogni modifica che s'impone ai manufatti interrati, permessi in conformità a quanto sopra, nell'ambito di sistemazioni stradali o delle reti dei servizi comunali (fognatura e acqua potabile) deve essere eseguita dal concessionario a proprie spese.



4. Il Comune può costruire condutture, manufatti sotterranei (ad esempio fognatura, acqua potabile, cavi elettrici) od opere preparatorie per le infrastrutture previste, nei terreni destinati alle future strade e sulle zone d'espropriazione indicate dal PR. Eventuali danni o inconvenienti saranno integralmente risarciti.

Art. 12 Aree verdi

Nelle zone residenziali deve essere riservata un'occupazione minima del 15% della superficie edificabile del fondo da mantenere ad area verde (prato, giardino, orto o simili).

Per i fondi interessati da attività commerciali i seguenti casi possono essere equiparati a superfici verdi:

- grigliati seminati, è inoltre possibile la loro utilizzazione quali posteggi;
- piazze e simili che creano delle sistemazioni tipo "arredo urbano".

Deroghe, per casi particolari, possono essere concesse dal Municipio dov'è oggettivamente difficile o sproporzionato il rispetto della normativa.

Art. 13 Formazione aree di svago

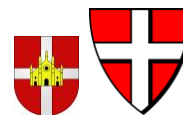
Per le abitazioni con 5 o più appartamenti deve essere prevista un'area pari almeno al 15% della superficie utile lorda usata per l'abitazione, convenientemente attrezzata e discosta dal traffico, da riservare a parco per il gioco dei bambini. La stessa non è computabile quale area verde (art. 12).

Il Municipio, se la formazione d'aree di svago è oggettivamente impossibile, applica un contributo compensativo, in conformità dell'art. 12 cpv. 3 RLALPT, nella misura del 25 % del costo della formazione dell'opera stessa, incluso il valore del terreno.

Ritenuto che il Comune dispone di superfici di questo tipo, il Municipio può esonerare (art. 12 cpv. 4 RLALPT), dall'esecuzione delle aree da gioco private, quelle situazioni che dal profilo pianificatorio (dimensioni, funzionalità ecc.) non risultano opportune. S'applicherà, anche in questo caso, il contributo compensativo previsto per le situazioni d'impossibilità.

Art. 14 Sistemazione del terreno e muri di sostegno

1. La sistemazione del terreno può essere ottenuta mediante terrapieni o muri di sostegno. Questi interventi dovranno, per quanto possibile, integrarsi nella morfologia esistente e non essere semplicemente dei rialzamenti artificiali.
2. I muri di sostegno e i terrapieni, superiori a metri 1.50 d'altezza devono rispettare le normali distanze da confine previste per gli edifici (art. 6.2). Fanno eccezione i seguenti casi per i quali sono ammesse deroghe:
 - a. manufatti per opere particolari o d'interesse pubblico come strade ecc.;
 - b. formazione di un muro di sostegno per posteggi laterali, a valle delle strade, avente una profondità massima di 7.00 metri e un'altezza non superiore a metri 2.50;
 - c. creazione di un muro di sostegno atto a uniformare la quota della sistemazione esterna dovuta a modesti avvallamenti naturali ecc. Lo stesso non potrà oltrepassare i metri 1.50 d'altezza per più di un terzo della lunghezza e un massimo di 2.50 m;



- d. muri di sostegno fino a 2.00 metri d'altezza eseguiti con l'accordo del confinante non chiameranno distanza come edificio, a condizione che venga concessa la posa della recinzione o del parapetto;
- e. muri di sostegno e di controriva che non costituiscono ingombro per il vicino non devono rispettare nessuna distanza;
- f. muri di controriva, indipendentemente dalla loro altezza, non soggiacciono a restrizioni particolari se retrostanti a edifici e nascosti visivamente dagli stessi, a condizione che rispettino un arretramento di 3.00 metri dalle aperture dei vani d'abitazione.

3. Verso le aree di transito veicolare

Per la sicurezza del traffico, i muri di sostegno a confine non possono oltrepassare l'altezza di un metro, misurata dal piano stradale (manufatti esistenti compresi). Su queste opere non possono essere sovrapposte scarpate entro un metro dalla strada.

Per terreni particolarmente in pendenza, in cui è oggettivamente impossibile adottare altre soluzioni, possono essere autorizzati muri d'altezza superiore a condizione che sia salvaguardata la sicurezza della circolazione e la visibilità degli accessi. Questi muri devono essere arretrati al minimo un metro dal campo stradale.

4. È permesso l'innalzamento di muri esistenti nel rispetto dei precedenti capoversi.

5. Per il modo di misurare le altezze ai fini delle disposizioni generali fanno stato le prescrizioni della Legge edilizia cantonale.

Art. 15 Recinzioni

1. Le opere di cinta, che non sono tenute a rispettare i limiti d'arretramento fissati dal PR, possono sorgere a confine con il fondo privato e con l'area pubblica.

Recinzioni previste a confine con strade di cui il PR non prevede un potenziamento o nel quale lo stesso è programmato a lungo termine, potranno essere eseguite normalmente. Negli altri casi si dovrà rispettare il limite del previsto allargamento. Tuttavia per situazioni particolari, il Municipio potrà concedere l'esecuzione dell'opera a titolo precario anche entro tale limite. Il proprietario in questi casi non ha diritto d'indennizzo alcuno, per la rimozione della cinta e per il suo rifacimento, al momento dell'esecuzione delle opere d'allargamento stradale. Il Municipio iscrive la convenzione al "Registro degli indici" (art. 38b LE e 40a RLE).

Recinzioni imposte per ragioni di sicurezza e in particolare impianti di cantiere non soggiacciono ai disposti della presente norma.

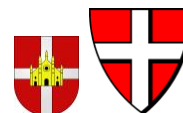
Il Municipio, tenuto conto della sicurezza della circolazione, ha la facoltà di concedere deroghe per casi eccezionali come pure imporre misure più restrittive e ordinare la rimozione di quelle recinzioni che ostacolano la visuale. Quest'ultima deve avvenire a cura e a spese del proprietario indipendentemente dal tempo d'esistenza delle opere.

Sono vietate tutte le cinte potenzialmente pericolose.

2. Altezze verso le strade pubbliche o aperte al pubblico

I muri di cinta verso le strade non devono superare l'altezza di un metro. Agli stessi può essere aggiunta una cancellata, di ferro o d'altro materiale idoneo (salvaguardata la visuale per il traffico), nei limiti di un'altezza complessiva di 2.00 metri.

I muri di sostegno sono equiparati a quelli di cinta.



Anche le siepi o altre recinzioni che formano barriera per la visuale, non potranno superare l'altezza di un metro. Per le siepi, site lungo i vari tipi di strade di servizio con traffico limitato, possono essere ammesse deroghe (massimo 2.00 metri), a condizione che non vi siano pregiudizi o pericoli per la circolazione. Il Municipio può in qualsiasi momento richiedere il ripristino di una situazione conforme alle norme di sicurezza.

Le altezze, di cui ai capoversi precedenti, sono misurate dalla relativa quota stradale.

3. Altezze tra fondi privati

- a. le recinzioni tra fondi privati situate nelle aree d'arretramento dalle strade sono soggette alle disposizioni del precedente capoverso, qualora formino ostacolo per la visuale e pericolo per la circolazione;
- b. l'altezza massima delle opere di cinta (muro, siepe viva, cancellate ecc.) tra fondi privati è di 2.00 metri, misurata dal piano del fondo opposto (disturbo al vicino), compresi eventuali muri di sostegno;
- c. le recinzioni devono sorgere a confine o a una distanza tale che l'area rimanente non crei pertugi o piccoli spazi potenzialmente pericolosi dal punto di vista dell'igiene e della salubrità generale.

Per questioni di sicurezza, in deroga ai punti sopraccitati, è ammessa la formazione di una cinta o parapetto (che non formi barriera per la luce e la visuale). La stessa potrà avere un'altezza massima di un metro oltre i muri di sostegno esistenti e per i casi particolari.

Sono riservate le disposizioni della Legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero (LAC).

4. Casi speciali

Le recinzioni speciali necessarie per impianti sportivi e simili, la cui altezza dipenderà dalle necessità, possono essere ammesse:

- a. verso le strade pubbliche o aperte al pubblico a una distanza minima di un metro dai futuri allargamenti;
- b. verso i fondi privati a confine o al minimo a metri 1.50 dallo stesso.

Nel primo caso sulla cinta non si possono posare teloni o simili, salvo accordo con il confinante.

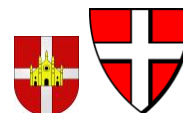
Art. 16 Piantagioni, alberature di separazione e riassetto ambientale

16.1. Distanze

All'interno delle zone edificabili la distanza minima da confine e dalle costruzioni verso fondi privati, riservati accordi fra le parti, è, per le piante d'alto fusto (misurata dall'asse del tronco), così stabilita:

- il minimo occorrente per la formazione d'alberature lungo marciapiedi, passaggi e banchine pedonali;
- 2.00 metri per la formazione d'alberature negli spazi pubblici destinati a piazzali, posteggi e giardini;
- 4.00 metri per la formazione di zone alberate su posteggi e parchi privati.

La distanza verso l'area di pubblico transito è stabilita dal Municipio tenuto conto della situazione particolare (visibilità, inconvenienti ecc.).



Il Municipio può ordinare la manutenzione e la rimozione (indipendentemente dal tempo d'esistenza), di quelle piante su proprietà privata che, per il loro sviluppo, recano danno o limitano la visuale verso strade, piazze ecc.

Per quanto non stabilito sono riservate le disposizioni della Legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero (LAC).

16.2. Alberature di separazione e riassetto ambientale

Le alberature, indicate sui piani, sono previste a nuovo.

Tutte le nuove alberature saranno fornite dal Comune (che definirà i tipi in funzione ambientale e di spazio), il quale provvederà pure alla loro messa a dimora e manutenzione. L'area interessata dalle stesse è computata nella superficie edificabile del fondo.

Art. 17 Misure di sicurezza

Durante i lavori di costruzione, rinnovazione o manutenzione di fabbricati o impianti prospicienti l'area pubblica o privata, l'esecutore dell'opera deve provvedere, con i mezzi più idonei, a garantire la sicurezza e l'incolumità del pubblico e evitare ogni molestia al vicinato.

In particolare è fatto obbligo di:

- recintare il cantiere di lavoro mediante un riparo d'aspetto decoroso;
- posare segnali adeguati.

Il Municipio può, nell'interesse pubblico, imporre misure particolari, segnatamente protezioni per tutta l'altezza dell'edificio.

Sono inoltre richiamati i disposti degli art. 31 e 37 RLE e le prescrizioni concernenti la prevenzione degli infortuni nelle costruzioni edili emanate dall'Istituto nazionale svizzero di assicurazione contro gli infortuni (SUVA).

Art. 18 Norme sulla manutenzione, la sicurezza, l'igiene e il decoro

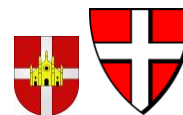
È data facoltà al Municipio d'obbligare i proprietari a eseguire le opere di sistemazione e manutenzione che si rendono necessarie per l'abitabilità degli stabili, per il pubblico decoro e l'estetica, per la tutela dell'igiene, per la sicurezza e l'incolumità, per le esigenze di traffico ecc.

Il Municipio provvederà, in caso di rifiuto o di ritardo da parte dei proprietari e riservata l'applicazione delle penalità previste dalle Leggi e dai Regolamenti, all'esecuzione delle opere necessarie a loro rischio e spese.

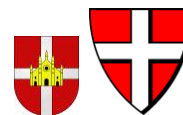
Art. 19 Energia

1. Il fabbisogno energetico per il riscaldamento deve essere contenuto entro valori minimi nel rispetto delle raccomandazioni SIA 380/1.

In ogni caso l'indice energetico termico non può superare i valori prescritti dalle disposizioni cantonali vigenti.



2. Deroghe alle superfici computate, alle distanze e alle altezze sono ammesse nel rispetto degli artt 40 a e 40 b della LE e dell'art. 40 cpv 3 e 4 del RLE.
3. (non approvato CdS 14.06.2005)
4. È permessa la posa di collettori solari e simili, da installare sui tetti o al suolo. La posa di pannelli solari sul tetto è ammessa su tutta la superficie, a condizione che concorrano ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile. Sono inoltre ammessi altri interventi e soluzioni anche innovative che soddisfino gli obiettivi di risparmio energetico. Questi interventi non dovranno in ogni modo creare pregiudizi ai confinanti e saranno vincolati ad un adeguato e coordinato inserimento paesaggistico



III. NORME IGIENICHE

Art. 20 Vani d'abitazione

Sono considerati vani d'abitazione i seguenti locali: sala o salotto, soggiorno o tinello, camere, cucina.

Il tipo di vano scaturisce dall'ubicazione e dimensione e non da pretesa indicazione di chi chiede la licenza di costruzione.

Ai fini delle presenti normative vengono equiparati a vani d'abitazione anche quei locali che per loro uso necessitano delle stesse protezioni di natura igienica (per esempio uffici, ristoranti ecc.). Sono riservate disposizioni d'ordine superiore.

Art. 21 Vani non abitabili

I vani non abitabili si distinguono in:

- a. locali complementari all'abitazione quali retrocucina, bagno, grottino, sale hobby e giochi, lavanderia, stireria e simili;
- b. locali accessori quali cantine, depositi, archivi e simili.

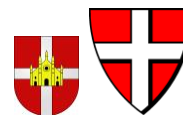
Art. 22 Locali sotterranei

È vietato adibire i locali sotterranei quali vani d'abitazione. Il loro uso è ammesso qualora presentino un'altezza netta di metri 2.30 e da un lato sporgano dal terreno almeno metri 1.50. Il pavimento e le pareti devono essere efficacemente protetti contro l'umidità e i locali dotati di finestre, che si aprono all'aria libera (in questo senso i pozzi luce non sono accettati).

Possono essere concesse deroghe per interventi su edifici esistenti.

Art. 23 Mansarde

1. Gli appartamenti e le camere, ricavati in mansarde, sono abitabili quando i vani hanno una superficie minima di 8 mq e l'altezza media non inferiore a metri 2.30. In ogni caso l'altezza della parete più bassa deve essere di almeno metri 1.20. Possono essere concesse deroghe per interventi su edifici esistenti.
2. Le camere di sottotetto possono essere usate quale dormitorio soltanto come complemento ad appartamenti sottostanti.

**Art. 24 Dimensione dei vani**

1. I vani d'abitazione devono avere un'altezza libera non inferiore a metri 2.40 e una superficie minima di 8 mq.
2. I locali destinati a negozio, ritrovo pubblico, sale d'esposizione e simili non possono in nessun caso avere un'altezza inferiore a metri 2.80 riservate le norme federali e cantonali.
3. I vani non abitabili ai sensi dell'art. 21 punto a, comprese le scale e i corridoi, non possono avere un'altezza inferiore a metri 2.20.
4. Possono essere concesse deroghe per interventi su edifici esistenti.

Art. 25 Finestre

Tutti i vani d'abitazione devono essere convenientemente arieggiati e illuminati dall'esterno. Le finestre devono avere una luce della superficie complessiva non inferiore a 1/10 di quella del pavimento.

I locali non abitabili ai sensi dell'art. 21 punto a devono essere muniti d'aperture (eventualmente anche per mezzo di pozzo luce).

Deroghe possono essere concesse per locali particolarmente ampi o muniti di climatizzazione, per le mansarde, per interventi su edifici esistenti e nei nuclei.

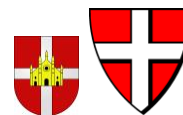
Art. 26 Scale e corridoi

1. Le rampe delle scale devono avere una larghezza utile, distanza dalla parete alla ringhiera che sostiene il corrimano, non inferiore ai 0.90 cm, per quelle d'accesso alle cantine sono sufficienti 80 cm.
2. I corridoi d'accesso ai vani d'abitazione devono avere una larghezza minima di un metro; per gli altri sono sufficienti 90 cm. Gli atri e i corridoi comuni a due o più appartamenti devono avere una larghezza non inferiore a metri 1.20.
3. Possono essere concesse deroghe per interventi su edifici esistenti.

Art. 27 Parapetti

Le finestre, le scale, i balconi, le terrazze, i tetti praticabili e ogni altra opera che presenta un pericolo deve essere protetta da un parapetto avente un'altezza minima di 90 cm, riservati maggiori bisogni previsti dalle raccomandazioni SIA 358. Ante fisse sono equiparate a parapetti.

Per le abitazioni e le infrastrutture aperte al pubblico, la protezione, per la quale possono essere accettate altre forme di premunizione (p. es. siepe viva), deve estendersi anche alla sistemazione esterna.



Art. 28 Servizi igienici

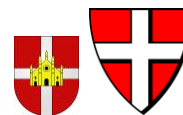
1. Ogni appartamento deve essere dotato di gabinetto e di bagno o doccia situati all'interno dello stesso.
Esercizi pubblici, negozi, uffici, laboratori ecc. devono avere un numero di servizi igienici adeguato. Piccole strutture possono eccezionalmente averli in comune, purché di facile accesso.

2. I servizi igienici devono essere rischiarati e arieggiati dall'esterno mediante aperture.
Il Municipio può autorizzare deroghe alle aperture unicamente quando le stesse sono tecnicamente impossibili o in caso d'interventi su edifici esistenti, a condizione che questi locali vengano muniti di dispositivi speciali di ventilazione e d'illuminazione che rispondano alle esigenze igieniche.

Art. 29 Edifici e locali pubblici

Per edifici e locali pubblici (sale riunioni, saloni, empori ecc.), come pure per stabili amministrativi o particolari, è data facoltà al Municipio di impartire disposizioni speciali sull'ampiezza dei vani, sulla costruzione e dimensione delle scale, dei corridoi, delle uscite di sicurezza, sull'illuminazione, ventilazione e climatizzazione.

Sono riservate le disposizioni della legislazione federale e cantonale in materia.



IV. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 30 Area forestale

1. Quest'area è soggetta alla legislazione forestale federale e cantonale.
Essa è inserita nel piano a titolo indicativo.
Il margine della foresta a contatto con le zone edificabili, iscritto nel Piano delle zone con simbolo v.v.v., ha invece valore vincolante conformemente alla LFo.
2. Le superfici interessate da dissodamenti e quelle indicate dal PR "Area forestale", ma alle quali, in seguito ad accertamento, l'Autorità competente non riconosce più il carattere di bosco, saranno assegnate alla zona d'utilizzazione limitrofa più affine o già indicata nei piani. L'attribuzione alla zona edificabile, d'aree esterne o marginali, è invece soggetta a variante di PR.

Art. 31 Zona agricola

Questa zona comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola ed è così suddivisa:

- superfici per l'avvicendamento colturale (SAC);
- altri terreni idonei all'utilizzazione agricola (atia).

Fanno inoltre parte di questa zona i terreni agricoli sussidiari, cioè quelli che, a prescindere dalla loro effettiva idoneità, devono comunque essere riservati all'agricoltura per motivi di interesse generale, segnatamente per il mantenimento di aree produttive supplementari, la cura del suolo e della vegetazione, la conservazione dell'equilibrio ecologico e del paesaggio.

Nuove costruzioni e impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.

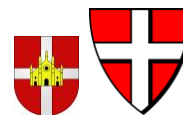
Le eccezioni, in conformità dell'art. 24 LPT e del diritto cantonale d'applicazione, sono ammesse unicamente se non s'oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il III.

Art. 32 Zona senza destinazione specifica

Questa zona racchiude l'insieme di tutte le superfici non specificatamente utilizzabili e nelle quali non sono previsti obiettivi pianificatori particolari.

La costruzione, la trasformazione d'edifici o impianti ecc. sono soggetti alle disposizioni dell'art. 24 LPT e alla legislazione cantonale d'applicazione.



Art. 33 Zone di pericolo naturale (zone pericolose) ZP

Nel piano sono riportate le seguenti zone pericolose:

- ZP 1 Zona con rischio elevato di crolli in roccia e di caduta pietre e massi in località Vignasc
- ZP 2 Zona con rischio elevato di crolli in roccia e di caduta pietre e massi in località Murinell
- ZP 3 Zona con rischio elevato di crolli in roccia e di caduta pietre e massi in località Murinell

In queste aree è proibito qualsiasi tipo d'intervento ad eccezione delle opere di premunizione e protezione.

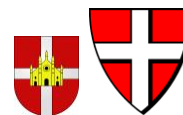
Sono riservate le competenze cantonali, giusta la Legge sui territori soggetti a pericoli naturali, del 29 gennaio 1990.

Art. 34 Zona di protezione della natura e del paesaggio PNP

- a. La zona di protezione della natura e del paesaggio comprende quasi tutto il comprensorio del Monte San Giorgio, a monte dell'abitato, area marcata dalla presenza di particolari oggetti di valore naturalistico, geologico, paleontologico, come pure d'aspetto e composizione meritevoli di protezione.
- b. In questa zona si auspica il mantenimento delle utilizzazioni attuali, peraltro limitate e ben definite. Modifiche sono ammesse se compatibili con le finalità di protezione. Per ogni intervento sostanziale dovrà essere verificata la compatibilità con la situazione esistente.
- c. Per le zone edificabili all'interno della stessa valgono le disposizioni stabilite nei rispettivi articoli.
- d. La gestione delle varie componenti del comprensorio deve essere improntata a principi di tutela naturalistica e paesaggistica (sono per esempio vietati dissodamenti estesi, sono ammessi tagli selettivi di protezione; sono vietate opere d'incanalamento non improntate all'ingegneria naturalistica e simili). Per ogni intervento è richiesto il preavviso del competente Ufficio del Dipartimento del Territorio.
Possono essere imposte condizioni particolari al fine di un corretto inserimento ambientale e a salvaguardia dei valori naturali.
- e. Normative particolari:
 - è proibita la modifica dell'aspetto fisico attuale, ad eccezione di quelle ammissibili con gli obiettivi di utilizzazione previsti dal piano. Eventuali interventi necessari per bisogni oggettivi o di protezione devono essere eseguiti in materiali tradizionali o compatibili con un opportuno inserimento;
 - non sono ammesse recinzioni ad eccezione di quelle a scopo agricolo, peraltro da eseguire unicamente con pietrame a vista, sistema di steccato tradizionale o con filo elettrificato. Sono pure vietate le delimitazioni con siepi vive;
 - eventuali nuove piantagioni sono ammesse unicamente con specie indigene;
 - non è ammessa la formazione di strade private d'accesso;
 - è vietata la posa di linee elettriche, teleferiche e impianti simili.

Date le particolari caratteristiche dell'area, sono possibili deroghe per bisogni di ricerca scientifica e simili, che dovranno in ogni modo ottenere le normali autorizzazioni e, compatibilmente con le possibilità e per quanto possibile, rispettare le indicazioni normative e le finalità di protezione.

Per i biotopi particolari presenti nell'area, fanno stato i disposti del prossimo articolo.



Art. 35 Zona di protezione della natura - Elementi naturali protetti NA

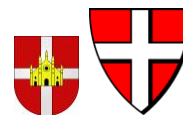
- a. Comprendono aree e oggetti di particolare valore naturalistico, effettivo o potenziale, inclusi gli spazi circostanti atti a mantenere e proteggere nel tempo le superfici principali. Il loro contenuto è integralmente tutelato e, laddove possibile, valorizzato.
- b. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare l'aspetto, le caratteristiche, le funzioni o l'equilibrio biologico presente. Ciò vale anche per le aree limitrofe o che possono influenzare negativamente i biotopi protetti. Deroche possono essere autorizzate dal Municipio d'intesa con l'Autorità cantonale competente.
Sono ammessi solo interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti alla valorizzazione dei biotopi presenti e alla conservazione delle popolazioni vegetali e animali, come pure nuovi biotopi quale compensazione ecologica per ambienti distrutti o scarsamente presenti nella regione.
Eccezionalmente possono essere eseguiti altri interventi, dietro preavviso delle Autorità competenti ed eventuale studio di compatibilità ambientale. Dovranno in ogni modo essere comprovate l'utilità pubblica superiore e l'ubicazione vincolata. Le opere dovranno, per quanto possibile, essere eseguite con tecniche d'ingegneria biologica.
- c. In queste aree vi è il divieto di nuove costruzioni e impianti, ad eccezione di quelli assolutamente necessari ai fini della protezione delle medesime.
- d. Sono vietati tutti gli interventi o le attività che direttamente o indirettamente possono arrecare danni agli elementi naturali e alla struttura paesaggistica. Altre utilizzazioni che, per contro, fossero compatibili con gli scopi della protezione possono essere autorizzate.
- e. Il Comune provvede alla segnalazione delle zone protette, vigila sulle condizioni degli elementi naturali protetti e organizza eventuali interventi di gestione, qualora non lo facciano i proprietari.

In caso di necessità i proprietari fondiari devono tollerare gli interventi di gestione pubblica secondo i disposti dell'art. 18.c della Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio.

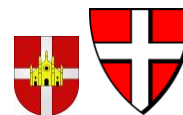
Per ogni intervento è richiesto il preavviso del competente Ufficio del Dipartimento del Territorio.

- f. Sono considerate zone di protezione della natura e elementi naturali protetti i seguenti oggetti e ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico:
- | | | |
|----|----|---|
| NA | 1 | canneto - sito di riproduzione degli anfibi |
| NA | 2 | prato secco in località Perfetta (oggetto d'importanza nazionale n° 1615) |
| | 2a | - in località Perfetta (oggetto d'importanza nazionale n° 1615) |
| | 2b | - in località Costa di Roggia (oggetto d'importanza nazionale n° 1613) |
| NA | 3 | siepi naturali e/o boschetti |
| NA | 4 | pianta di grande valore paesaggistico (tiglio) |
| NA | 5 | specie vegetale protetta (<i>Glaudiolus imbricatus</i>) |
| NA | 6 | muri a secco |
| NA | 7 | fiumi, ruscelli e loro rive |
| NA | 8 | grotta e vecchia cava |
| NA | 9 | geotopo (pareti dell'ex aree d'estrazione) |
| NA | 10 | sito di riproduzione degli anfibi, località Perfetta |
| NA | 11 | spazio vitale di rettili |
| NA | 12 | radura con specie rare |

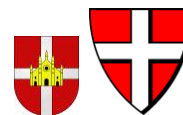
Valgono inoltre le seguenti normative particolari:



- NA 1 canneto - sito di riproduzione degli anfibi
- sono ammessi solo interventi di manutenzione e gestione ordinaria, che non comportino la modifica dell'aspetto, delle caratteristiche, delle funzioni o dell'equilibrio biologico presente. In questo senso è vietata qualsiasi modifica dello stato fisico dei fondi ed è fatto divieto di concimazione, dell'uso d'erbicidi e pesticidi o altre sostanze pericolose, e di qualsiasi intervento che possa modificare le condizioni idriche del terreno;
 - necessità di procedere a cure regolari impedendo l'avanzare della vegetazione arborea;
 - è prevista l'attuazione di un nuovo stagno quale sito per la riproduzione degli anfibi;
 - è vietata la cattura o l'uccisione di ogni specie animale;
- NA 2 prato secco in località Perfetta (oggetto d'importanza nazionale n° 1615) e in località Costa di Roggia (oggetto d'importanza nazionale n° 1613)
- divieto di irrigare, concimare, arare o trasformare la zona e l'uso di erbicidi e pesticidi;
 - necessità di procedere a cure regolari impedendo l'abbandono;
 - la falciatura deve avvenire annualmente a partire dalla 1^a settimana di luglio, con l'allontanamento del fieno;
 - l'utilizzazione del suolo sarà regolata per mezzo di un contratto di gestione specifico;
 - nuove costruzioni devono rispettare, verso quest'oggetto, una distanza minima di metri 6.00;
- Prescrizione aggiuntiva per l'oggetto n. 1615 in località Perfetta:
- è possibile l'utilizzazione dell'area per giochi e area di svago connessa alla Colonia, a condizione che non ne risulti un'eccessiva utilizzazione con depauperamento delle qualità intrinseche del biotopo;
- NA 3 siepi naturali e/o boschetti
- devono essere mantenute e curate. In particolare si deve procedere ad una manutenzione periodica limitata a tagli selettivi estensivi, per favorire la struttura eterogenea. È vietato il taglio raso;
 - nuove costruzioni devono rispettare, verso questi oggetti, una distanza minima di 6.00 metri. In casi eccezionali, tale distanza può essere ridimensionata con un'autorizzazione specifica del Municipio;
- NA 4 pianta di grande valore paesaggistico (tiglio)
- si tratta di un tiglio che riveste particolare importanza dal profilo paesaggistico;
 - la protezione serve a conservare e garantire l'evoluzione naturale della pianta. È vietata l'eliminazione fisica della stessa, così come ogni intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche e l'equilibrio biologico presente. Il taglio è ammesso solo in casi eccezionali (malattia, pericolo ecc.), quando non è oggettivamente possibile nessun'altra soluzione atta a salvare la pianta. Lo stesso è soggetto alla concessione di una licenza municipale;
- NA 5 specie vegetale protetta (*Glaudiolus imbricatus*)
- è vietata la raccolta e l'uso di erbicidi, pesticidi o altre sostanze che possono danneggiare la specie protetta;
 - ad anni alterni si dovrà procedere a lasciare allo stato naturale delle aree con presenza di *Glaudiolus*, affinché ne sia garantita la sopravvivenza;



- NA 6 muri a secco
- l'eventuale sistemazione di questi oggetti deve avvenire con sistema tradizionale. Le loro caratteristiche attuali devono essere conservate ed eventualmente potenziate, in particolare è vietata l'applicazione di cemento o altri materiali per otturare le fessure fra i sassi. Eventuali deroghe possono essere concesse dal Municipio solo se motivi d'ordine superiore lo richiedono;
 - in caso di danneggiamento o distruzione, e dove oggettivamente possibile, vale il principio della sostituzione dei muri a secco o nello stesso luogo o nelle immediate vicinanze;
 - nuove costruzioni devono rispettare, verso questi oggetti, una distanza minima di 3.00 metri;
- NA 7 fiumi, ruscelli e loro rive
- obiettivo è la conservazione delle caratteristiche naturali o semi naturali che li contraddistinguono. È quindi vietato qualsiasi intervento che ne alteri il percorso, il letto e le rive. Deroghe possono essere concesse dal Municipio unicamente qualora siano in pericolo vite umane, terreno pregiato o costruzioni. In questo caso gli interventi devono essere eseguiti con tecniche naturali (bioingegneria);
 - la copertura dei ruscelli è vietata su tutto il territorio comunale;
 - all'esterno della zona edificabile è prevista una fascia di rispetto di almeno 10.00 metri a partire dal limite esterno del loro corso. All'interno del bosco è da considerarsi area di rispetto tutta la fascia limitrofa che, secondo la morfologia del luogo, può essere considerata quale ambiente naturale connesso con il corso d'acqua;
 - per gli interventi di manutenzione delle vegetazioni lungo le rive si seguano le disposizioni che valgono per le siepi;
 - dovrà essere garantita la pulizia periodica dei corsi d'acqua principali;
 - restano riservate le disposizioni delle leggi sulla protezione delle acque;
- NA 9 geotopo
- è vietata ogni manomissione e asportazione di materiale. Sono ammessi, purché opportunamente autorizzati; interventi per ricerche scientifiche e didattiche,
- NA 10 sito di riproduzione degli anfibi, località Perfetta
- si tratta dell'attuazione di un nuovo stagno quale sito per la riproduzione degli anfibi ai mappali 855 e 920;
 - una volta attuato l'intervento è vietata ogni manomissione che ne possa modificare l'aspetto, le caratteristiche, le funzioni e l'equilibrio biologico;
 - è vietata la cattura o l'uccisione di ogni specie animale e l'uso di sostanze pericolose;
- NA 11 spazio vitale di rettili
- è vietata ogni manomissione che possa modificare l'aspetto, le caratteristiche, le funzioni e l'equilibrio biologico presente in questi luoghi. Sono possibili interventi di carattere ecologico;
 - è vietata la cattura o l'uccisione di ogni specie animale e l'uso di erbicidi, pesticidi o altre sostanze pericolose.
- NA 12 radura con specie rare
- divieto di irrigare, concimare, arare o trasformare la zona e l'uso di erbicidi e pesticidi;
 - necessità di procedere a cure regolari impedendo l'abbandono;



- la falciatura deve avvenire annualmente a partire dalla 1^a settimana di luglio, con l'allontanamento del fieno;
- l'utilizzazione del suolo sarà regolata per mezzo di un contratto di gestione specifico;
- nuove costruzioni devono rispettare, verso questi oggetti, una distanza minima di metri 6.00;

Art. 36 Zona di protezione del paesaggio PA

1. Le zone di protezione del paesaggio comprendono le seguenti aree:
PA 1 insieme di ambienti compositi in località Dosso
PA 2 comprensorio agricolo a monte del nucleo
2. Ogni intervento deve essere subordinato al rispetto delle caratteristiche morfologiche e dell'armonia ambientale esistenti.

Deroghe sono ammesse in presenza d'interventi atti a garantire l'incolumità delle persone o per opere particolari d'interesse pubblico. In questi casi dovranno esser previsti interventi di compensazione ecologica.

Possono essere imposte condizioni particolari al fine di un corretto inserimento ambientale.

3. Normative particolari

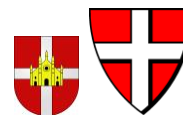
- le attuali attività agricole di tipo estensivo sono ammesse e promosse. Modifiche sono possibili se compatibili con le finalità di protezione;
- la zona deve essere correttamente gestita in modo da evitare che inselvaticisca;
- nuove costruzioni e impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola e se non pregiudicano gli scopi della presente norma. Possono essere imposte condizioni particolari per quanto concerne l'ubicazione, l'aspetto, il materiale ecc. al fine di ridurre l'impatto dell'intervento. Per interventi sulle abitazioni e gli altri stabili esistenti valgono le disposizioni dell'art. 24 LPT e del diritto cantonale d'applicazione;
- è proibita la modifica dell'aspetto fisico attuale, ad eccezione di quelle ammissibili con gli obiettivi d'utilizzazione previsti dal piano. Eventuali interventi necessari per bisogni oggettivi devono essere eseguiti in materiali tradizionali o compatibili con un opportuno inserimento;
- non sono ammesse recinzioni a eccezione di quelle a scopo agricolo e per i piccoli orti. Le stesse possono essere eseguite unicamente con sistemi tradizionali. Sono pure vietate le delimitazioni con siepi vive;
- nuove piantagioni, in ogni caso di limitata estensione, sono ammesse unicamente con specie indigene.

Art. 37 Beni culturali BC

1. Applicabilità

All'interno del perimetro del Piano particolareggiato del nucleo di Arzo (PPNV) valgono le prescrizioni delle relative norme d'attuazione (NAPP-NV).

Al di fuori di suddetto perimetro vale quanto segue:



2. Istituzione della protezione

a) Sono considerati beni culturali di interesse cantonale ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:

BC 21 Cappella Madonna delle Grazie, mappale 342

b) Sono considerati beni culturali di interesse locale:

BC 31 Oratorio di San Rocco, mappale 1152

BC 32 Cappella "Madonna del Dosso" mappale 625

BC 33 Cappella moderna in località Ronco, mappale 1237

BC 34 Cappella di Sant'Antonio, mappale 852

BC 35 Cappella di San Grato, mappale 700

BC 36 Vecchia fornace in località Cave di marmo, mappale 787

BC 37 Bagno pubblico in località Liné, mappale 769

BC 38 Cappella "Madonna Pellegrina", mappale 176

c) Per i seguenti beni culturali è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:

- Oratorio della Madonna del Ponte (sito nel PR e nel PPNV)

3. Effetti della protezione

a) Il proprietario di un bene protetto ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.

b) Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene. Ogni domanda di costruzione deve essere trasmessa per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.

c) Per il resto sono applicabili i disposti della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.

4. Contributo finanziario alla conservazione

a) Il Comune partecipa inoltre ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse cantonale, salvo che non vi provvedano altri enti locali.

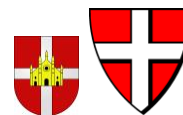
b) Si applicano per analogia gli artt. 9 ss. della LBC.

Art. 38 Protezione dei beni archeologici

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 (artt. 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 Municipi-



pio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cpv. 3).

Art. 38a Zona d'interesse archeologico

Le zone d'interesse archeologico, denominate San Grato e San Rocco 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 nella zona di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico".

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

Art. 39 Sorgenti e zone di protezione delle acque

Per le sorgenti e le zone di protezione delle acque valgono le prescrizioni della Legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAC), della relativa Ordinanza (OPAc) del 28 ottobre 1998, della legislazione cantonale d'applicazione, delle "Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone e aree di protezione delle acque sotterranee" emesse dall'Ufficio federale della protezione dell'ambiente nell'ottobre 1977 (aggiornamento 1982) e del Regolamento della zona di protezione del Monte San Giorgio (Dipartimento del Territorio - giugno 1998).

La zona delle cave, interamente ubicata in zona Ao del settore di protezione delle acque, è considerata particolarmente minacciata ai sensi dell'art. 29 dell'OPAc). A tale riguardo, quale misure di protezione è richiesto (vedi art. 31 dell'OPAc) 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. 40 Depositi

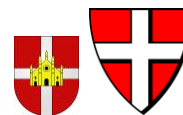
Su tutto il territorio comunale sono in linea di principio vietati i depositi e le discariche di materiale di qualsiasi genere, salvo nelle aree appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le Autorità cantonali competenti.

L'esecuzione, anche provvisoria, di depositi o la formazione di discariche è soggetta a Licenza di costruzione, giusta gli art. 1 LE, 1 e 4 RLE.

Art. 41 Estrazioni

Su tutto il comprensorio comunale sono, di regola, proibite le estrazioni. Interventi di questo tipo devono, in ogni caso, rispettare gli obiettivi del piano e in particolare non essere in conflitto con le zone di protezione.

Restano riservate le competenze e le disposizioni stabilite dalle legislazioni federali e cantonali in materia.



B. PIANO DELLE ZONE

Art. 42 Finalità

La divisione del territorio comunale in zone è stabilita dal Piano delle zone che ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti e i vincoli edificatori.

Art. 43 Territorio fuori delle zone edificabili

1. Comprende tutto il territorio giurisdizionale del Comune non definito come zona edificabile dal Piano delle zone.
2. L'utilizzazione del suolo è disciplinata dalle norme del Piano del paesaggio.
3. L'edificabilità, riservate le eventuali ulteriori limitazioni previste dalle norme del Piano del paesaggio, è disciplinata dall'art. 24 LPT e dalla legislazione cantonale d'applicazione.
4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

Art. 44 Zone edificabili

Sono stabilite le seguenti zone edificabili:

⇒ Zona residenziale semi-intensiva	RSI
⇒ Zona residenziale estensiva	RE
⇒ Zona delle cave	Ca
⇒ Zona per attrezzature e edifici d'interesse pubblico	AP-EP
⇒ Zona per edifici privati d'interesse pubblico	EPIP

Vi è inoltre il comparto oggetto del "Piano particolareggiato del nucleo" (PPNV) istituito a salvaguardia del nucleo tradizionale e della fascia di margine.

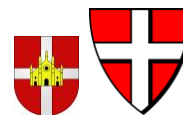
Le disposizioni specifiche concernenti queste zone sono elencate negli articoli successivi e nel capitolo "D. Piano delle attrezzature e edifici d'interesse pubblico".

Art. 45 Piano particolareggiato del nucleo PPNV

Fa stato il Piano particolareggiato del nucleo (PPNV) finalizzato a tutelarne la sostanza pregiata e alla sua valorizzazione e rivitalizzazione.

Art. 46 Zona residenziale semi-intensiva RSI

Sono ammesse costruzioni di carattere prevalentemente residenziale.



È ammesso l'inserimento di piccole attività non moleste amministrative, commerciali, di ristorazione e negozi di generi alimentari, purché non in contrasto con la vocazione residenziale della zona.

Attività artigianali non moleste sono ammesse, purché di carattere locale. In particolare sono ammesse piccole attività artigianali a conduzione familiare, piccoli atelier o laboratori non molesti, a condizione che possano essere inserite ed esercitate nello stabile destinato all'attività residenziale principale e che non superino, in linea di principio, né 10 unità lavorative, né 120 m² di superficie utile lorda.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabili per la zona è il II. Valgono inoltre le indicazioni dell'art. 54.

L'indice di sfruttamento massimo è 0.7.

L'indice d'occupazione massimo è il 35%.

L'altezza massima alla gronda è di m 10.50 e al colmo di m 12.50; l'altezza massima per la formazione di parapetti per tetti piani agibili è di m 11.50.

Per i terreni che presentano declivi con pendenza superiore al 40 % è concesso un abbuono di un metro all'altezza massima, allorché il terreno naturale viene modificato in modo irrilevante (+/- 0.50 cm). Tale supplemento non è conteggiato nell'altezza dell'edificio ai fini della distanza dai confini.

L'edificabilità dei fondi n. 401, 402 e 403 in località Büstee (settore 4) e n. 345, 543, 347, 348, 349, 350, 351 e 1256 a Trascee–Dogana (settore 2, parziale: v. anche art. 47) è subordinata all'esecuzione di un riordino fondiario interessante tutti i fondi (premuta generale – art. 83a LRPT) che permetta un razionale utilizzo edilizio dei sedimi.

Valgono inoltre le prescrizioni generali indicate negli articoli specifici (distanze, posteggi, svago e giochi ecc.).

Art. 47 Zona residenziale estensiva RE

Sono ammesse costruzioni di carattere prevalentemente residenziale.

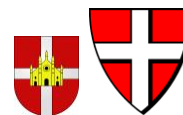
È ammesso l'inserimento di piccole attività non moleste amministrative, commerciali, di ristorazione e negozi di generi alimentari, purché non in contrasto con la vocazione residenziale della zona.

Attività artigianali non moleste sono ammesse, purché di carattere locale. In particolare sono ammesse piccole attività artigianali a conduzione familiare, piccoli atelier o laboratori non molesti, a condizione che possano essere inserite ed esercitate nello stabile destinato all'attività residenziale principale e che non superino, in linea di principio, né 10 unità lavorative, né 120 m² di superficie utile lorda.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il II. Valgono inoltre le indicazioni dell'art. 54.

L'indice di sfruttamento massimo è 0.5.

L'indice di occupazione massimo è il 35%.



L'altezza massima alla gronda è di m 8.00 e al colmo di ml 10.00; l'altezza massima per la formazione di parapetti per tetti piani agibili è di ml 9.00.

Per i terreni che presentano declivi con pendenza superiore al 40 % è concesso un abbuono di un metro all'altezza massima, allorchando il terreno naturale viene modificato in modo irrilevante (+/- 0.50 cm). Tale supplemento non è conteggiato nell'altezza dell'edificio ai fini della distanza dai confini.

L'edificabilità dei fondi n. 516, 517, 518, 519, 520, 521, 704, 705, 706, 709, ~~740~~, 1258, 1259, 1260, 1261 e 1280 in località Bonaga (settore 5) e fondi n. 345, 543 in località Trascee-Dogana (settore 2, parziale: v. anche art. 46) è subordinata all'esecuzione di un riordino fondiario (premuta generale – art. 83 a LRPT) che permetta un razionale utilizzo edilizio dei sedimi. Il riordino può avvenire in più fasi, a condizione che nessuno rimanga escluso da possibili ricomposizioni.

Prescrizioni particolari per i fondi n. 869p, 1272, 1273, 1274, 1275 e 1276 in località Pregiana: in occasione di futuri interventi edificatori i muri di cinta esistenti lungo la strada vanno di principio conservati. In caso di crollo accidentale o demolizione, le parti di muro vanno ricostruite nel rispetto dei materiali e dell'altezza preesistenti. È ammessa eccezionalmente la formazione di accessi al servizio di future edificazioni a condizione che sia preservato il carattere del tratto urbano in questione. Detti accessi possono presentare nel muro un'apertura larga al massimo 3 ml su tutta l'altezza; in tal caso va posato un cancello metallico con dispositivo automatico di chiusura allineato sul filo interno del muro, nel rispetto dell'altezza dei muri ai lati. Eventuali solette di copertura sul retro non devono sporgere oltre il filo di detto cancello; non sono ammessi portoni di chiusura verso la strada.

Prescrizioni particolari per i fondi n. 535, 536, 538 e 1246: il muro di cinta lungo la cantonale fra l'Oratorio della Madonna del Ponte e l'incrocio con la strada in direzione della Dogana va conservato; non è ammessa la formazione di nuovi accessi veicolari. In caso di crollo accidentale o demolizione, le parti di muro vanno ricostruite nel rispetto dei materiali e dell'altezza preesistenti.

Valgono inoltre le prescrizioni generali indicate negli articoli specifici (distanze, posteggi, svago e giochi ecc.).

Art. 48 Zona delle cave Ca

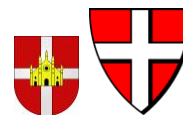
Questa zona comprende il mappale 786 (di proprietà del Patriziato di Arzo) e alcuni piccoli fondi limitrofi che sono interessati direttamente o indirettamente alle attività estrattive.

Ritenuto che l'area si trova all'interno del comprensorio protetto del "Monte San Giorgio", le varie utilizzazioni previste dovranno tener conto anche degli interessi generali di protezione della natura e del paesaggio.

La zona è suddivisa, secondo i vari obiettivi che s'intendono perseguire, in:

- Zona con possibilità d'estrazione di marmi ornamentali;
- Zona di lavorazione e di deposito;
- Zona di frantumazione e deposito degli inerti;
- Area degli insediamenti collaterali.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il III.



Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 51.

48.1. Zona con possibilità di estrazione di marmi ornamentali

Comprende le aree, all'interno della zona delle cave, segnalate sulla mappa geologica 1:2'500 (Felix Wiedenmayer - Geologia svizzera Vol. 56/2-1963), che interessano i vari tipi di marmo ornamentale tipici della regione. L'indicazione quale zona estrattiva di tutti i filoni segnalati sulla mappa non consente un'autorizzazione istantanea globale per l'apertura di nuove cave, ma potrà permettere l'inoltro di eventuali nuove richieste, giustificate dai bisogni, tramite domanda di costruzione.

Il piano segnala in dettaglio le seguenti zone per le quali sono già stabilite le utilizzazioni rispettivamente gli obiettivi:

- *zone di estrazione in attività o in possesso di regolare licenza*, per le quali è possibile la continuazione dell'attività secondo modalità già stabilite;
- *aree annesse e di servizio alle attività estrattive esistenti*, che completano la zona di estrazione vera e propria. Sulle stesse è permessa l'installazione d'infrastrutture (p. es. derrick ecc.) e la realizzazione d'opere (accessi ecc.) necessarie al regolare funzionamento dell'estrazione;
- *area interessata all'ottenimento entro breve termine di una concessione per l'estrazione di "broccatello" con annessi spazi di servizio*.

In generale in questa zona i limiti e le modalità di sfruttamento saranno regolati di volta in volta dalla domanda di costruzione.

Per qualsiasi ulteriore ampliamento o apertura di nuovi fronti d'estrazione si dovrà preliminarmente consultare i vari Servizi cantonali interessati (pianificazione, forestali, protezione della natura ecc.).

In caso di cessazione dell'estrazione di una o più cave è richiesta la sistemazione del terreno e del fronte d'estrazione. In mancanza di piani prestabiliti l'intervento dovrà avvenire secondo le indicazioni fornite dal Comune, sentita l'Autorità cantonale competente. In futuro le nuove domande d'estrazione dovranno contenere anche le proposte di sistemazione, a sfruttamento terminato.

48.2. Zona di lavorazione e di deposito

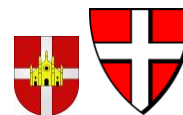
Comprende i seguenti comparti:

- *zona di lavorazione*, nella quale sono ammessi edifici adibiti all'attività di lavorazione del marmo.
È inoltre permesso il deposito di materiale da lavorare e lavorato, purché sistemato in modo ordinato e decoroso.
Le dimensioni delle costruzioni devono essere quelle dettate dalle indispensabili esigenze tecniche e presentare un'altezza massima di metri 8.00, riservati corpi tecnici. Non sono da rispettare distanze particolari da confine e tra edifici.
- *zona di deposito*, nella quale è possibile l'ammasso di materiale da lavorare e lavorato, purché sistemato in modo ordinato e decoroso. Non sono ammesse costruzioni.

48.3. Zona di frantumazione e deposito degli inerti

Questa zona comprende:

- *zona di frantumazione e deposito degli inerti*, nella quale è ammessa unicamente l'installazione di macchinario mobile per la frantumazione del materiale e, se necessario, una baracca di cantiere per gli operai e baracche-tettoie per il deposito delle attrezzature. Non sono permesse pavimentazioni o simili.
Essa deve essere organizzata e cintata convenientemente;



- *zona di rispetto e di transito*, che ha la funzione di stacco e di protezione della parete dell'ex zona d'estrazione che presenta un grande interesse geologico.
In quest'area è permesso unicamente il transito per accedere alla zona di frantumazione vera e propria. Non sono ammesse costruzioni o installazioni di nessun tipo e neppure modifiche dello stato fisico dell'area. Eccezioni, per ricerche scientifiche o simili, potranno essere concesse unicamente con l'accordo delle Autorità competenti.

48.4. Area degli insediamenti collaterali

Comprende tre vecchi stabili che erano in relazione con la zona delle cave (fornace, magazzino e abitazione del personale). In quest'area sono permessi i riattamenti, le trasformazioni e gli ampliamenti (massimo 1/4 della volumetria) intesi al mantenimento e al recupero delle strutture edilizie esistenti o al miglioramento delle condizioni di vita. In caso di deperimento totale o di distruzione la situazione pianificatoria potrà essere riesaminata.

Per gli interventi ammessi valgono le seguenti disposizioni:

- la distanza da confine è di metri 3.00;
- l'altezza massima deve adeguarsi a quella degli stabili esistenti, come pure la forma del tetto e le coperture;
- sul mapp. 771 le nuove edificazioni possono sorgere non oltre i 30 metri a nord dell'ultimo edificio;
- la struttura della fornace non dovrà essere stravolta da eventuali nuovi interventi.

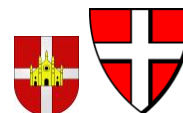
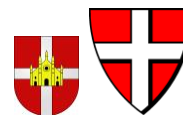


TABELLA INDICATIVA DELLE DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE

(Valgono le disposizioni esposte nelle Norme delle singole zone)

ZONE	PPNV	RSI	RE	Ca
Altezza massima dei fabbricati m	v. art. 45	10.50	8.00	v. art. 48
Indice di sfruttamento massimo	v. art. 45	0.7	0.5	v. art. 48
Indice di occupazione massimo	v. art. 45	35 %	35 %	v. art. 48
Distanze verso il fondo privato	v. art. 45	vedi art. 6.2		v. art. 48
Artigianato molesto	no	no	no	si
Artigianato poco molesto	no	no*	no*	si
Artigianato non molesto	no	sì	sì	sì
Gradi di sensibilità art. 43 OIF	II	II	II	III

* Possono essere tollerate aziende artigianali a carattere locale.



C. PIANO DEL TRAFFICO

Art. 49 Infrastrutture del traffico: strade, posteggi, piazze di giro, di scambio, percorsi pedonali

Le infrastrutture del traffico indicate dal Piano Regolatore sono:

- | | |
|---------------------------------|-----|
| - strada di raccolta principale | SRp |
| - strade di raccolta secondarie | SRs |
| - strade di servizio | SS |
| - piazze | PZ |
| - piazze di giro e di scambio | |
| - posteggi | P |
| - strade pedonali | |
| - sentieri e percorsi pedonali | |

Il tracciato delle nuove opere pubbliche e le particolarità tecniche saranno precisati nell'ambito dei progetti esecutivi. Di regola le caratteristiche dei singoli interventi segnati sul piano sono vincolanti per gli Enti realizzatori.

I tracciati dei percorsi pedonali sono vincolanti.

I pedonali passanti su terreno privato possono essere considerati secondo i casi unicamente dei "diritti di passo". Per ogni cambiamento, come pure per la sistemazione del fondo, deve essere inoltrata regolare domanda al Municipio che rilascerà un'autorizzazione d'esecuzione.

Art. 50 Accessi

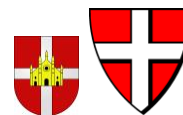
Di regola l'accesso diretto è permesso su tutte le strade di competenza comunale.

Il Municipio, previo preavviso favorevole della relativa autorità, può autorizzare delle eccezioni per accessi sulla strada di proprietà del cantone.

Gli accessi a strade o piazze pubbliche non devono arrecare disturbo alla circolazione. Per motivi connessi alla sicurezza del traffico, il Municipio può imporre l'ubicazione degli stessi, l'obbligo a due o più proprietari di formare un accesso comune o altre misure ritenute necessarie.

In particolare:

- a. autorimesse chiuse, con accessi diretti sulle strade pubbliche, e cancelli o catene di delimitazione devono essere arretrati di almeno 5.00 metri dal limite esterno del campo stradale, marciapiede o banchina;
- b. deroghe possono essere concesse per cancelli o porte con comando a distanza lungo le strade d'interesse locale;

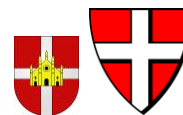


- c. lungo la strada principale si deve, di regola, disporre all'interno del fondo privato di piazzole di manovra in modo che non vi siano intralci al traffico e pericoli per la circolazione;
- d. non sono ammessi scoli d'acque provenienti da accessi privati verso le strade pubbliche. I privati devono, dove necessario, realizzare delle canalette o caditoie al limite della proprietà;
- e. l'apertura d'accesso, della proprietà privata, deve essere opportunamente delimitata (p. es. con una fila di dadi segna bordo). Può essere imposta la pavimentazione per una profondità minima di 5.00 metri;
- f. le porte e i cancelli devono aprirsi verso l'interno della proprietà;
- g. qualora esigenze di sicurezza del traffico lo richiedessero, possono essere imposte condizioni particolari in merito ai raggi di raccordo, alle pendenze, alle dimensioni ecc.

Il Municipio ha la facoltà, nel rispetto della sicurezza della circolazione, di concedere deroghe per casi eccezionali (dove vi è un'impossibilità oggettiva al rispetto delle normative, per opere esistenti e nel nucleo) o imporre misure più restrittive ed eventualmente ordinare la sistemazione, a spese degli interessati, di quegli accessi esistenti particolarmente pericolosi dal profilo del traffico.

Art. 51 Autorimesse e posteggi

1. Per costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e rinnovazioni sostanziali è obbligatoria la formazione di posteggi per autoveicoli, dimensionati secondo le norme VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada), in base ai seguenti parametri:
 - a. per appartamenti:
le necessità vengono valutate per singoli appartamenti. Il fabbisogno è di 1 posto auto ogni mq 100 di superficie utile lorda (SUL). Ogni frazione superiore crea la necessità di un ulteriore posto auto;
 - b. per uffici:
1 posto auto ogni mq 40 di SUL;
 - c. per negozi:
1 posto auto ogni mq 30 di SUL adibita alla vendita o mq 50 per esposizioni. Per le superfici di vendita-esposizione all'aperto è sufficiente un posteggio ogni mq 200;
 - d. per artigianato e laboratori:
il numero di posteggi dovrà essere determinato caso per caso in proporzione al personale occupato nell'azienda. Di regola vale la norma di 1 posto auto ogni 2 addetti;
 - e. per esercizi pubblici:
 - quali ristoranti o bar, 1 posto auto ogni 4 posti a sedere (al minimo 1 posto auto ogni mq 6 di SUL adibita a pubblico ristoro);
 - quali alberghi, pensionati, garni ecc. 1 posto auto per ogni camera;
 - f. per tutti gli altri casi fanno stato le norme VSS.
2. Deroghe possono essere concesse dal Municipio qualora la formazione di posteggi o autorimesse risultasse oggettivamente impossibile o in contrasto con la conservazione dei valori storico-ambientali del nucleo.



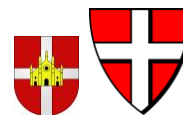
In tale caso il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo compensativo pari al 25 % del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno, computato su di una superficie media di mq 20 per posto auto.

3. Valgono inoltre i seguenti disposti:

- a. per il calcolo del numero dei posteggi fa stato la somma delle necessità secondo le varie utilizzazioni previste. Per casi particolari si può tenere conto della complementarietà dei contenuti;
- b. nel caso di cambiamento di destinazione, dal numero dei posteggi necessari, vanno dedotti gli esistenti o l'esigenza iniziale secondo la precedente ultima destinazione;
- c. i posteggi necessari possono essere:
 - realizzati in proprio o in comune con altri proprietari;
 - messi a disposizione (mediante convenzione, diritto di superficie ecc.) da terzi che ne dispongono in eccedenza;
 - eseguiti su fondi non direttamente toccati dall'edificazione, purché posti a una distanza ragionevole (massimo circa 200 metri).

A dipendenza dei casi sul "Registro degli indici" (art. 38b LE e 40a RLE) viene iscritto un vincolo di destinazione a favore della parcella gravante. Una modifica di tale vincolo può essere ottenuta unicamente mettendo a disposizione nuovi posteggi o pagando il relativo contributo compensativo;

- d. gli spazi di manovra e d'accesso alle autorimesse e ai posteggi demarcati non sono computabili quali aree di parcheggio. Deroghe possono essere concesse per quelli siti lungo strade di servizio a condizione che non sia pregiudicata la sicurezza della circolazione;
- f. i posteggi realizzati direttamente a lato delle strade devono disporre del necessario spazio di manovra e non pregiudicare la sicurezza della circolazione. In presenza di potenziali pericoli, il Municipio può imporre il rispetto di un opportuno arretramento.



D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO

Art. 52 Attrezzature e edifici d'interesse pubblico AP-EP

1. Sono ammesse le costruzioni e le infrastrutture a carattere pubblico espressamente previste sui piani o compatibili con la destinazione indicata.
2. Per le distanze verso fondi privati fanno stato le norme dell'art. 6, ad eccezione delle infrastrutture all'interno o limitrofe alla zona del nucleo per le quali valgono i disposti dell'art. 45.

Se la natura della costruzione o dell'impianto e motivi d'inserimento lo giustificano, possono essere concesse deroghe a condizione che non pregiudichino in modo evidente i confinanti.

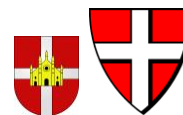
3. Le edificazioni pubbliche devono rispettare, di regola, le indicazioni normative prescritte per le zone limitrofe e inserirsi armoniosamente e correttamente con le stesse e con le infrastrutture esistenti.

Per gli edifici pubblici valgono i seguenti parametri:

- a. Centro d'incontro: sono ammessi contenuti di vario genere miranti all'aggregazione sociale e culturale: valgono le prescrizioni edificatorie del PPNV. Il grado di sensibilità attribuito è il II;
- b. amministrazione comunale e centro diurno per anziani: è ammessa un'altezza massima di metri 9.00. È possibile la trasformazione con ampliamento (compreso sopraelevazione), come pure la ricostruzione. È ammessa l'occupazione di tutto il sedime, a condizione che l'edificazione s'inserisca correttamente dal profilo ambientale e non crei pregiudizio ai confinanti. Il grado di sensibilità attribuito è il II;
- c. scuole elementari, amministrazione comunale e palestra: è concessa un'ulteriore superficie edificata di 300 mq. L'altezza massima ammessa è di metri 10.50, valevole anche per interventi sullo stabile esistente. Il grado di sensibilità attribuito è il II;
- d. scuola dell'infanzia e protezione civile: è concessa un'ulteriore superficie edificata di 100 mq. L'altezza massima ammessa è di metri 8.00, valevole anche per interventi sullo stabile esistente. Il grado di sensibilità attribuito è il II;
- e. deposito comunale: è ammesso l'l.o. del 25% e l'altezza massima di metri 6.00. Il grado di sensibilità attribuito è il III;
- f. dogana: valgono i parametri della zona residenziale semi-intensiva; il grado di sensibilità attribuito è il II;
- g. campo da calcio e bagno pubblico: è ammesso l'l.o. del 10% e l'altezza massima di metri 6.00. Il grado di sensibilità attribuito è il III.

Per le altre attrezzature pubbliche: le edificazioni e gli impianti sono ammessi in funzione delle specifiche necessità. In generale è ammesso un ulteriore l.o. del 20% e un'altezza massima di metri 4.00, con possibilità di deroga all'altezza stessa per esigenze giustificate (impianti tecnici).

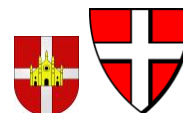
L'area di svago Visidin va arredata a verde e attrezzata, senza prevedere alcuna edificazione in duro fuori terra.



4. Valgono inoltre le prescrizioni generali indicate negli articoli specifici (distanze, posteggi ecc.).

Art. 53 Zona per edifici privati d'interesse pubblico EPIP

1. La zona comprende la colonia "La Perfetta" e la Casa per anziani consortile S. Lucia.
2. Per la colonia "La Perfetta" dal profilo edificatorio sono possibili i seguenti interventi:
 - a. è ammessa unicamente la costruzione di edifici e impianti direttamente connessi a tale utilizzazione;
 - b. le nuove edificazioni principali possono sorgere solo a monte della linea di costruzione indicata sui piani;
 - c. l'altezza massima non potrà oltrepassare l'esistente per ampliamenti o ristrutturazioni dei fabbricati. Per nuove edificazioni è ammessa un'altezza massima di metri 10.00;
 - d. è concessa un'ulteriore superficie edificata massima di 500 mq per edifici principali e 200 mq per strutture complementari (depositi ecc);
 - e. il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per l'infrastruttura è il II;
 - f. il prato secco e il nuovo sito di riproduzione degli anfibi, presenti nel fondo sono protetti giusta i disposti dell'art. 35;
 - g. valgono inoltre le prescrizioni generali indicate negli articoli specifici (distanze, posteggi ecc.).
3. Per la casa per anziani consortile S. Lucia dal profilo edificatorio sono possibili i seguenti interventi:
 - a. è ammessa l'utilizzazione dell'infrastruttura quale casa per anziani e altro uso, sempre nell'ambito sanitario e d'interesse pubblico;
 - b. sono concessi i seguenti interventi:
 - * per la casa per anziani:
 - la sopraelevazione della struttura esistente atta ad uniformare l'altezza al corpo di fabbrica più alto;
 - un ampliamento dello stabile esistente di 150 mq, con altezze come il corpo più alto;
 - nuove costruzioni fino ad un'altezza massima di 12.00 e per una superficie edificata di 300 mq;
 - * per la dependance: è concessa un'ulteriore superficie edificata di 200 mq. L'altezza massima ammessa è di metri 10.50, valevole anche per interventi sullo stabile esistente;
 - c. il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la casa per anziani è l'I, mentre per la Dependance (mappale 697) è il II;
 - d. valgono inoltre le prescrizioni generali indicate negli articoli specifici (distanze, posteggi ecc.).



E. PIANO DEI GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE

Art. 54 Gradi di sensibilità

1. Finalità

I gradi di sensibilità al rumore in base all'art. 43 OIF sono assegnati tramite le prescrizioni di zona delle presenti NAPR

2. Zone esposte ai rumori

Per gli edifici siti entro l'area esposta ad immissioni foniche superiori ai valori limite d'esposizione al rumore, stabiliti in funzione dei gradi di sensibilità delle varie zone, si dovranno valutare, già in fase di progettazione, gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi affinché, nei locali sensibili al rumore, 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. l'utilizzazione dei 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 "La protezione dal rumore nelle costruzioni edilizie".

F. DEROGHE

Art. 55 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;
 - 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.



studio habitat.ch
**architettura
urbanistica
territorio
economia**

tel +41 91 825 82 21
fax +41 91 825 82 22

ch-6780 airolo - via stazione /cp 01
ch-6501 bellinzona - viale stazione 9 /cp 2150

info@studiohabitat.ch
www.studiohabitat.ch



NUOVE NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ARZO

proposte dal Municipio per l'EP
Esame preliminare del Dipartimento del territorio
proposte dal Municipio con MM no. 9
adottate dal Consiglio Comunale
annuncio sul FU-TI no. 74
pubblicazione presso la Cancelleria comunale

il 24 febbraio 2000
il 15 dicembre 2000
il 6 maggio 2002
il 11 giugno 2003
il 16 settembre 2003
dal 1 al 21 ottobre 2003

**approvate dal Consiglio di Stato con ris. no. 2920
e i seguenti complementi di approvazione:**

**con ris. no. 4863
con ris. no. 1834
con ris. no. 39**

**il 14 giugno 2005 (con modifiche)
il 10 ottobre 2006 (con modifiche)
il 17 aprile 2007 (con modifiche)
il 13 gennaio 2009 (con modifiche)**

Queste norme sostituiscono le vecchie NAPR approvate dal CdS il 26.10.1977 con ris. no. 10173

SUCCESSIVE MODIFICHE: -

Varianti di adeguamento approvate

con ris. no. 2685

il 15 giugno 2016 (con modifiche)

FBP/FP/mc gennaio 2007 – marzo 2009 – novembre 2016 / 201-NAPR_2016-06_CdS.doc

francesca pedrina

architetto ethz reg-a sia otia
pianificatrice ethz-nds reg-a fsu

fabio pedrina

economista lic. oec publ.
pianificatore ethz-nds reg-a fsu