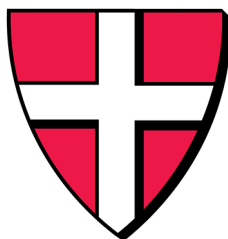


NORME D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DI MENDRISIO



1. NORME INTRODUTTIVE.....	5
art. 1 Base legale.....	5
art. 2 Scopo ed effetto.....	5
art. 3 Campo di applicazione.....	5
art. 4 Componenti.....	5
2. DEFINIZIONE E NORME GENERALI.....	7
art. 5 Edificabilità dei fondi.....	7
art. 6 Indici di edificazione.....	7
art. 6 bis Traffico Giornaliero Medio (TGM).....	8
art. 7 Linee di edificazione.....	8
art. 8 Altezze.....	10
art. 9 Distanze.....	10
art. 10 Area verde.....	12
art. 11 Costruzioni sotterranee.....	13
art. 12 Costruzioni accessorie.....	13
art. 12 bis Attività moleste / poco / non moleste	13
art. 13 Costruzioni a cavallo di confine oppure su zone diverse di PR.....	14
art. 14 Utilizzazione pubblica di aree private.....	14
art. 16 Promozione degli esercizi turistici.....	15
art. 17 Edifici esistenti in zona a diversa destinazione.....	15
3. NORME PARTICOLARI.....	16
art. 18 Requisiti minimi.....	16
art. 21 Tetti.....	16
art. 22 Opere di cinta e muri di sostegno.....	17
art. 23 Permesso di abbattimento di alberi non appartenenti all'area forestale.....	18
art. 24 Manutenzione delle opere edili.....	18
art. 25 Cantieri - misure di sicurezza.....	18
art. 26 Insegne, scritte e mezzi pubblicitari.....	18
art. 27 Occupazione di area pubblica.....	19
art. 28 Uso limitato della proprietà privata.....	19
4. PIANO DELLE ZONE.....	20
art. 29 Finalità.....	20
art. 30 Piani Particolareggiati.....	20
art. 30 bis Piani di quartiere.....	20
art. 31 Zone edificabili.....	21

art. 31 bis Destinazioni ammesse nelle zone residenziali.....	22
art. 31 ter Fasce entro le quali possono verificarsi superamenti dei valori limite d'immissione.....	22
art. 32 Zona R5 - intensiva.....	22
art. 33 Zona R5a - intensiva comparto "a".....	23
art. 34 Zona R5d - intensiva comparto "d".....	23
art. 35 Zona R4 - semi-intensiva.....	24
art. 36 Zona R4b - semi-intensiva speciale.....	25
art. 37 Zona R3 - semi-estensiva.....	25
art. 38 Zona R3a - semi-estensiva speciale a.....	25
art. 39 Zona R3b - semi-estensiva speciale b.....	26
art. 40 Zona R2 - estensiva.....	26
art. 40 bis R2 - comparto speciale Barnasco.....	27
art. 41 Zona ZC - cantine.....	27
art. 41 bis Zona ZSC - zona speciale Cantine Vignoo.....	28
art. 42 Comparti speciali regolati da piani di dettaglio.....	28
art. 43 Zona IS - insediativa speciale.....	32
art. 44 Zona LI - per attività lavorative intensive.....	32
art. 44 bis Zona LC - per attività lavorative intensive e commerciali.....	33
art. 44 ter Zona LNI - per attività lavorative non intensive.....	35
art. 44 quater Zona AC - artigianato e commerci.....	35
art. 45 Zona M - mista.....	36
art. 45 bis PP3 comparto soggetto a piano particolareggiato (Stazione FFS Ovest).....	37
art. 46 Fondi sottoposti a vincoli speciali.....	37
5. PIANO DEL TRAFFICO.....	39
art. 46 bis Aree di circolazione veicolare e pedonale.....	39
art. 47 Strade private aperte al pubblico transito (art. 38 cpv. 2 LE).....	39
art. 48 Accessi.....	42
art. 49 Autorimesse e posteggi - tipologie.....	43
art. 49 bis Autorimesse e posteggi - realizzazione.....	44
art. 50 Contributi sostitutivi.....	45
art. 50 bis Registro dei posteggi della zona LC.....	45
art. 50 ter Tassa di stazionamento e segnaletica avanzata nella zona LC.....	45
art. 50 quater Perizia di mobilità.....	46
6. PIANO DELLE ATTREZZATURE E DEGLI EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO.....	47
art. 51 Zona AEP - Edifici e attrezzature pubbliche di interesse comunale.....	47

art. 52 Zona AEP - Attrezzature e edifici di interesse pubblico o parapubblico.....	53
art. 53 Zona AEP - Attrezzature e edifici di interesse pubblico e parapubblico, di proprietà privata.....	56
7. PIANO DEL PAESAGGIO.....	60
art. 54 Area forestale.....	60
art. 55 Zona agricola.....	60
art. 56 Area soggetta a pericoli naturali - ZR.....	61
art. 57 Zone di protezione della natura.....	62
art. 58 Zone di protezione del paesaggio.....	63
art. 60 Elementi naturali protetti.....	64
art. 61 Zona protetta del Monte Generoso.....	64
art. 61 bis Zona di protezione delle acque di superficie.....	64
art. 62 Piantagioni lungo strade, sentieri e riali.....	65
art. 63 Punti di vista.....	66
art. 64 Beni culturali protetti.....	66
art. 64 bis Zone di interesse archeologico.....	69
art. 64 ter Beni archeologici.....	69
art. 65 Zone di protezione delle captazioni.....	70
art. 66 Depositi.....	70
art. 67 Territorio senza destinazione specifica.....	70
8. NORME FINALI E TRANSITORIE.....	71
art. 69 Deroghe.....	71
art. 70 Entrata in vigore.....	71

1. NORME INTRODUTTIVE

art. 1 Base legale

1. Il Piano Regolatore (PR) è lo strumento della pianificazione comunale, fondato sulla Legge Federale sulla pianificazione del territorio (LPT), sulla legge cantonale di applicazione della legge federale (LALPT) e relativo regolamento (RLALPT), rispettivamente sulla Legge edilizia cantonale (LE) e rispettivo regolamento (RALE).

2. Sono richiamate le leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali in materia, in particolare quelle concernenti l'edilizia, le foreste, le acque, la natura, il paesaggio, la protezione dei valori storici ed artistici, ecc.

art. 2 Scopo ed effetto

1. Il PR ha lo scopo di provvedere principalmente:

- a) al disciplinamento dello sviluppo urbanistico del Comune;
- b) alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'ordinamento ambientale, e di altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
- c) al disciplinamento degli interventi per la valorizzazione dell'ambiente urbano nonché delle bellezze naturali e dei monumenti.

2. Con la sua approvazione, il PR crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.

art. 3 Campo di applicazione

Il PR si applica sull'intero territorio giurisdizionale del Comune, riservata l'applicazione del Piano di Utilizzazione Cantonale del Monte Generoso.

art. 4 Componenti

Il PR è formato dalle seguenti componenti:

A) rappresentazioni grafiche (vincolanti):

- il Piano delle zone 1:2'500
- il Piano del traffico e Piano delle attrezzature e edifici pubblici 1:2'500
- il Piano del paesaggio 1:2'500
- il Piano comparti speciali a) b) c) d) e) 1:1'000

B) le presenti (vincolanti) norme di attuazione (NAPR).

C) a titolo indicativo, il Rapporto di pianificazione, comprensivo del programma di realizzazione, con la segnalazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e la valutazione dei loro costi.

D) i piani particolareggiati sotto elencati, che hanno una propria regolamentazione (vincolante) e disciplinano l'uso dei rispettivi comparti in modo autonomo:

- il Piano di protezione del Centro Storico (PPCS) 1:1'000 approvato il 06.07.1993
varianti di poco conto approvate il 16.08.1995, varianti di poco conto approvate il
06.12.2001, variante di poco conto approvata il 12.04.2007, varianti 2006 approvate il
21.10.2008.

- il Piano particolareggiato di Piazzale alla Valle (PP1) 1:500 approvato il 30.06.1993
variante 2006 approvata il 21.10.2008.

- il Piano particolareggiato di Villa Argentina (PP2) 1:1'000 approvato il 10.01.1996
variante approvata 14.12.1999, variante 2006 approvata il 21.10.2008.

- il Piano particolareggiato della Stazione FFS Ovest (PP3) 1:1'000 approvato il 22.01.2014

2. DEFINIZIONE E NORME GENERALI

art. 5 Edificabilità dei fondi

La licenza di costruzione può essere rilasciata quando:

- a) gli edifici e gli impianti sono conformi alla funzione prevista per la zona di utilizzazione.
- b) il fondo è urbanizzato ai sensi dell'art. 19 LPT. Sono riservate le eccezioni dell'art. 24 LPT.

art. 6 Indici di edificazione

a) Per le definizioni di:

superficie edificabile di un fondo (SF)

superficie edificata (SE)

superficie utile lorda (SUL)

indice di sfruttamento (is)

indice di occupazione (io)

valgono le norme della LE e del RALE, con le eventuali precisazioni o complementi introdotti nelle presenti norme.

b) Indice di edificabilità.

L'indice di edificabilità (ie) è il rapporto fra il volume della costruzione (calcolato secondo la norma SIA 416) e la superficie edificabile del fondo (SF).

Il computo avviene considerando il perimetro esterno delle costruzioni e l'altezza da pavimento finito a pavimento finito.

Pensiline, balconi e tettoie sono considerati nel loro volume pieno.

b bis) Indice di mobilità

L'indice di mobilità (I.m.), stabilito nelle zone LI, LC, LNI e M, definisce il potenziale di generazione massimo di traffico che può essere prodotto per unità di superficie edificabile utilizzata a scopo non residenziale, durante i periodi di punta (giorni feriali: 16.00-18.00), in numero massimo di movimenti all'ora in entrata oppure in uscita (a tale numero di movimenti può essere aggiunto un ulteriore 50% di movimenti nella contro direzione).

È applicabile per analogia l'art. 38a LE.

Per gli edifici e impianti esistenti al momento dell'entrata in vigore della presente norma vale quanto disposto dall'art. 39 RLE (vedi pure art. 17 NAPR).

Qualora alla domanda di costruzione sia applicabile l'indice di mobilità, nella licenza edilizia devono essere stabiliti:

- i provvedimenti che devono essere messi in atto dal proprietario / gestore per assicurare il monitoraggio del numero di movimenti effettivi nella fase di esercizio;

- le misure che il Municipio può imporre al proprietario / gestore di adottare in caso di constatato sensibile (+20%) e continuo superamento, nella fase di esercizio, del numero di movimenti concesso, oppure in caso di ripetuto generalizzato superamento del limite di Traffico Giornaliero Medio (TGM; vedi art. 6bis) ammesso nella zona, in particolare:

- > limitazione delle superfici ad uso intensivo
- > limitazione degli orari d'esercizio per utenti e/o fornitori
- > modifica della tassa di stazionamento
- > limitazione di utilizzo di posteggi autorizzati
- > introduzione / potenziamento della mobilità aziendale
- > misure a carico del proprietario / gestore per la promozione del trasporto pubblico
- > ecc..

Il Municipio può disciplinare tali misure tramite apposita convenzione, parte integrante delle condizioni della licenza edilizia, che regola se del caso pure il contributo del richiedente alle opere di urbanizzazione.

c) area verde (av).

È il rapporto tra la superficie sistemata a verde e la superficie totale del fondo.

art. 6 bis Traffico Giornaliero Medio (TGM)

Il Traffico Giornaliero Medio (TGM, 24 ore), secondo la definizione della Norma VSS 40 005b, corrisponde alla media annuale che si ottiene dividendo per 365 il numero totale annuo di veicoli che hanno utilizzato una determinata tratta stradale sull'arco di un anno.

art. 7 Linee di edificazione

1. Nei piani sono indicate le seguenti linee:

a) - - - - linee di arretramento;

b) linee di costruzione (allineamento);

c) _._._._ linee di costruzione (allineamento) con obbligo di contiguità di edificazione lungo tutta la loro estensione e su tutta l'altezza;

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

Di regola le facciate lungo le strade devono essere parallele alle linee di arretramento o alle curve di livello del terreno naturale o allinearsi all'edificazione circostante già esistente. In presenza di diverse possibilità decide il Municipio.

3. La linea di costruzione (allineamento) è quella lungo la quale deve obbligatoriamente essere costruita la facciata di un edificio.

3.1 Edifici in arretrato rispetto alle linee di costruzione - cioè nelle fasce interne di fondi molto ampi - sono autorizzati soltanto dopo la realizzazione di quelli da edificare sulla linea di costruzione.

Il Municipio può derogare in casi speciali, quando il raggiungimento delle finalità urbanistico-ambientali siano comunque garantite.

3.2 Rientranze nelle costruzioni sono ammesse se non viene indebolita l'immagine di contiguità e di unità spaziale dell'ambiente stradale.

4. Le sporgenze oltre le linee di edificazione sono regolate nei modi seguenti:

4.1 per le linee di arretramento vale la regolamentazione cantonale.

4.2 per le linee di costruzione:

non sono concesse sporgenze; sono tuttavia permesse le gronde (con sporgenza massima di ml 1,00) e le pensiline (con sporgenza massima di ml 2,50) se giustificate a livello funzionale (p. es. per gli accessi) o architettonico e se resta salvaguardata l'immagine di continuità e di unità spaziale dell'ambiente stradale.

5. Lo spazio compreso fra il confine pubblico e gli edifici deve essere sistemato, arredato e mantenuto in modo conveniente.

Nel caso particolare di costruzioni previste a livello inferiore rispetto alle quote stradali, può essere fatto obbligo di ripristino di detto spazio a livelli ambientalmente adeguati, al minimo fino a quelli del terreno preesistente.

6. Opere secondarie, anche se emergenti dal terreno (quali opere di accesso, di cinta, di sistemazione e/o di arredo del terreno, aree verdi di svago), nonché le piantagioni, possono essere realizzate oltre le linee di edificazione.

Devono essere osservate le prescrizioni concernenti la visuale per il traffico e tutte le misure necessarie per evitare pregiudizio all'area pubblica confinante.

7. Le prescrizioni del presente articolo si applicano a tutte le nuove costruzioni, alle ristrutturazioni ed agli ampliamenti.

Eventuali deroghe sottostanno alle modalità previste dall'art. 70.

art. 8 Altezze

Per la definizione delle altezze degli edifici e del modo di misurarle, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie valgono le norme della LE e del RALE.

Norme particolari in materia di altezze.

1. Salvo disposizioni specifiche diverse, l'altezza delle facciate costruite sulle linee di costruzione (allineamento) si misura a partire dal livello della strada, rispettivamente del marciapiede o spazio pubblico prospiciente.

1.1 Per le strade in pendenza il Municipio fissa la quota di riferimento per la misura delle altezze, tenendo conto delle necessità spaziali del disegno urbano.

1.2 Nei terreni in pendenza l'altezza misurata come al punto 1.1 resta fissa fino alla profondità di ml 12,00 dalla linea di costruzione.

2. Per consentire un migliore inserimento nel paesaggio, per le costruzioni progettate su terreni aventi una pendenza naturale uguale o maggiore al 30% può essere concesso un supplemento di ml 2,00 rispetto alle altezze massime previste per le rispettive zone. In questo caso la sistemazione del terreno può essere ottenuta con una modifica delle quote del terreno naturale limitata ad un massimo di più o meno ml 0,50.

3. Per la misurazione delle altezze a partire da rampe di accesso a posteggi, autorimesse, piazzali, ecc. posti a livello inferiore rispetto al piano terra può essere concesso un supplemento di ml 3,00, a condizione che ciò si dimostri necessario nell'ambito di una corretta progettazione.

L'estensione delle rampe non deve di regola superare il 50% della lunghezza della facciata interessata.

4. La sistemazione del terreno è intesa come intervento atto a migliorare l'inserimento delle costruzioni nel paesaggio e nell'ambiente urbano; essa deve pertanto essere limitata alle opere e alle misure necessarie a tale scopo.

art. 9 Distanze

Per la definizione delle distanze e del modo di misurarle valgono le norme della LE e del RALE.

Le distanze dai confini sono regolamentate dalle prescrizioni di zona.

Valgono inoltre le seguenti norme particolari:

1. Per le distanze dai confini privati.

I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza tra edifici.

2. Per le distanze tra edifici.

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

Per edifici sullo stesso fondo va considerato un confine ideale.

La riduzione di queste distanze minime è possibile solo quando l'applicazione delle distanze regolamentari non si giustificasse in rapporto alle finalità del Piano.

3. Per costruzioni realizzate lungo le linee di costruzione (v. articolo 7 sovrastante) vale quanto segue:

3.1 Per gli edifici realizzati lungo le linee di costruzione di tipo c) (allineamento con obbligo di contiguità) è fatto obbligo di contiguità, cioè di costruzione fino ai confini privati posti ai limiti delle linee.

All'obbligo può essere fatta deroga, per la preesistenza di diritti dei terzi o per documentate difficoltà di progettazione o di realizzazione.

In tal caso si applicano le regole di cui al sottostante punto 3.2.1.

3.2 Per gli edifici realizzati lungo le linee di costruzione di tipo b) (allineamento) è auspicata e permessa - ma non imposta - la contiguità.

Gli edifici che non sono realizzati in contiguità devono rispettare le seguenti distanze:

ml 4.00 da facciate con aperture di edifici esistenti sui fondi confinanti;

ml 2.00 da facciate senza aperture di edifici esistenti sui fondi confinanti.

4. Per le distanze dall'area pubblica.

Le distanze dall'area pubblica e dalla strada sono generalmente fissate dalle linee di edificazione riportate nel Piano. Dove queste mancano deve essere rispettata una distanza minima di ml 4.00 dal confine (attuale o previsto dal PR) tra proprietà pubblica e privata.

Per consentire soluzioni urbanistiche e architettoniche migliori il Municipio può concedere deroghe.

5. Per le distanze dal bosco.

Tutte le costruzioni devono rispettare una distanza di almeno ml 10.00 dal limite del bosco. Deroghe a tali distanze possono essere concesse dal Municipio in casi eccezionali, sentito il preavviso dell'autorità forestale, qualora dovessero essere ostacolate in modo rilevante le possibilità edificatorie.

In ogni caso la distanza dal limite del bosco non potrà essere inferiore a ml 6.00.

art. 10 Area verde

Nell'allestimento dei progetti è fatto obbligo di creare aree verdi.

1. L'area verde deve consistere in un'area di principio unitaria, direttamente accessibile dagli edifici ai quali è annessa e non deve essere pavimentata, ma mantenuta a prato o giardino e possibilmente alberata.

Alfine di ottenere un disegno urbano qualificato, il Municipio può consentire che l'area verde sia costruita e attrezzata, in parte o totalmente, come elemento di arredo urbano.

Dal conteggio dell'area verde devono in particolare essere escluse:

- l'area occupata dalle costruzioni (SE);
- tutte le superfici impiegate per accessi veicolari, per piazzali, aree e rampe di deposito e di carico, posteggi, ecc.;
- le piscine.

1.1 Nella zona AC (artigianale commerciale) il 40% al massimo della superficie conteggiata nell'area verde può essere adibita a posteggio qualora resti alberato e non pavimentato in duro.

1.2 Sono esonerate dall'obbligo di creazione di area verde le costruzioni previste nei piani di comparto quali "volumetrie assegnate" o "volumetrie consolidate".

2. Nell'area verde non è concessa alcuna costruzione fuori terra computabile negli indici.

3. Sotto le superfici costituenti l'area verde possono essere realizzate costruzioni sotterranee e costruzioni sporgenti dal terreno naturale al massimo su un solo lato e aventi una copertura praticabile, ricoperta di vegetazione: lo spessore del terreno ricoprente non deve essere inferiore a 50 cm.

4. Nel caso di edifici con più di sei appartamenti, all'interno dell'area verde deve essere riservata un'area di svago e di ricreazione debitamente attrezzata, su una superficie pari al 15% della SUL abitativa, conformemente ai disposti LALPT.

Se la creazione di questa area di svago risultasse oggettivamente impossibile per ragioni tecniche o risultasse eccessivamente onerosa, i proprietari sono tenuti a corrispondere al

Comune un contributo nei termini previsti dalla legge.

art. 11 Costruzioni sotterranee

1. Sono considerate sotterranee le costruzioni che non emergono dal terreno sistemato, come pure quelle sporgenti dal terreno naturale al massimo su un solo lato e aventi una copertura praticabile.
2. Costruzioni sotterranee non sottostanno alle distanze dai confini privati.

art. 12 Costruzioni accessorie

1. Si definiscono accessorie quelle costruzioni che sono al servizio di un edificio di abitazione e che non sono utilizzate per la residenza o per il lavoro.
2. Rientrano nella definizione i capanni per attrezzi da giardino o agricoli e le legnaie - nella misura in cui non superano la superficie di 12 mq - oppure i posteggi coperti e le autorimesse.
Sono esclusi i ricoveri per animali.
3. L'altezza massima concessa è di ml 3.00.
4. Le costruzioni accessorie devono rispettare una distanza minima dai confini di ml 3.00.
 - 4.1 Esse possono sorgere a confine - con facciate cieche aventi una lunghezza massima di ml 6.00 - nel caso di fondi vicini aperti, oppure in caso di specifico accordo sottoscritto dal confinante interessato. In questo caso il vicino non deve assumersi la maggior distanza.
 - 4.2 Esse possono essere realizzate in contiguità con costruzioni accessorie di fondi confinanti.

art. 12 bis Attività moleste / poco / non moleste

Sono considerate attività

- non moleste: quelle che non ingenerano ripercussioni ambientali diverse da quelle derivanti dalla funzione residenziale
- poco moleste: quelle che provocano immissioni occasionali, compatibili per intensità e durata con la funzione residenziale
- moleste: quelle che generano ripercussioni più marcate, in particolare quelle che in ragione del loro esercizio, o a causa dell'affluenza di pubblico, o del richiamo di traffico sono suscettibili di causare immissioni non compatibili con le caratteristiche e le esigenze

della funzione residenziale.

art. 13 Costruzioni a cavallo di confine oppure su zone diverse di PR

1. Costruzioni su due o più fondi confinanti sono ammesse soltanto quando sia iscritta a Registro Fondiario o nel Registro degli indici la riunione dei fondi.

2. Per edificazioni il cui sedime dovesse estendersi su più zone di edificabilità il Municipio può ammettere l'applicabilità delle norme della zona più favorevole al richiedente, a condizione che la costruzione si inserisca convenientemente nel quadro urbanistico generale.

L'indice di sfruttamento sarà calcolato in misura proporzionale alle superfici dei sedimi situati nelle diverse zone.

art. 14 Utilizzazione pubblica di aree private

1. Servitù per "alberature".

1.1 Nei sedimi per i quali i piani indicano il vincolo di "alberature", il Comune ha il diritto di mettere a dimora alberi nell'area compresa fra il confine stradale e le linee di edificazione.

1.2 Le spese risultanti, compresa la manutenzione, sono a carico del Comune.

1.3 Salvaguardata la possibilità della messa a dimora di alberi e rispettate le prescrizioni del PR, l'area rimane a tutti gli effetti usufruibile dal privato, anche per il calcolo delle quantità edificatorie.

2. Vincoli di "passo pubblico".

2.1 Stabiliscono una servitù, a favore dell'Ente Pubblico, per il passaggio pubblico all'interno delle proprietà private.

Il tracciato del passo pubblico viene fissato in modo definitivo, tenendo conto delle esigenze pubbliche e private, al momento dell'esercizio della servitù.

2.2 Oltre al diritto di passo, la servitù conferisce all'Ente Pubblico quello di realizzare materialmente il passaggio, eseguendo i necessari interventi edilizi, di pavimentazione e di arredo.

2.3 Gli oneri per la realizzazione, la gestione e la manutenzione dei passaggi sono generalmente a carico dell'Ente Pubblico, salvo i casi nei quali il privato ricavi vantaggi

particolari; essi sono regolati da specifiche convenzioni stipulate al momento dell'esercizio della servitù.

2.4 Salvaguardata la possibilità di realizzazione del passaggio e rispettate le prescrizioni del PR, l'area rimane usufruibile dal privato, segnatamente per il calcolo delle quantità edificatorie.

In particolare, esse possono, se del caso, essere sfruttate dal privato - negli spazi sottostanti e soprastanti - a condizione che ciò non renda più difficile o più onerosa la formazione e la manutenzione del passaggio pubblico.

3. Altri vincoli.

Gli altri vincoli indicati nei piani - per esempio per aree ed edifici pubblici, per la formazione di strade, marciapiedi, ecc. - determinano di principio un trasferimento della proprietà dal privato all'Ente Pubblico che configura generalmente un'espropriazione materiale, da esercitare sulla base della legge specifica. Sono pure riservate le prescrizioni in materia della L.E.

art. 16 Promozione degli esercizi turistici

Alfine di favorire la realizzazione, rispettivamente la ristrutturazione o il riattamento di edifici con esercizi di interesse pubblico per il turismo (ad esempio strutture alberghiere, congressuali oppure strutture espositive), viene concesso un supplemento del 20% sugli indici di sfruttamento o volumetrici fissati per le diverse zone.

Il supplemento si applica a tutte le superfici o volumi, progettati o esistenti, direttamente connessi con le strutture di cui sopra, comprese le superfici di servizio.

Agli esercizi che usufruiscono della promozione è applicato un vincolo di mantenimento attraverso una convenzione tra privati e Municipio iscritta a Registro Fondiario.

Questo abbuono non è cumulabile con quello previsto all'art. 30 bis (Piani di quartiere).

art. 17 Edifici esistenti in zona a diversa destinazione

1. Edifici e impianti esistenti in contrasto col nuovo diritto possono essere riparati e mantenuti, esclusi lavori di trasformazione sostanziali; trasformazioni più importanti possono tuttavia essere autorizzate se il contrasto col nuovo diritto non pregiudica in modo apprezzabile l'interesse pubblico e quello dei vicini.

2. Vale per il resto l'art. 39 RALE.

3. NORME PARTICOLARI

art. 18 Requisiti minimi

1. Locali di abitazione.

1.1 Ogni locale abitabile deve avere un'altezza minima di ml 2,50 in luce netta ed una superficie minima di mq 8,00.

1.2 Per i locali non destinati all'abitazione (lavanderie, stenditoi, depositi, autorimesse, ripostigli, cantine), servizi igienici, cucine non abitabili, corridoi e atri è ammessa un'altezza inferiore con un minimo di ml 2,30.

1.3 Per i locali con differenti livelli l'altezza media deve essere di ml 2,50 con un minimo di ml 2,30 per soffitti piani. Per locali con soffitto inclinato l'altezza minima deve essere di almeno ml 1,80.

1.4 Nelle mansarde destinate all'abitazione l'altezza minima sarà di ml 1,80 contromuro, ritenuto che su una superficie base di almeno mq 8,00 vi sia un'altezza media di ml 2,30.

1.5 Locali seminterrati possono essere destinati all'abitazione in quanto sporgano completamente dal terreno almeno su un lato.

2. Scale e corridoi.

Le rampe delle scale di accesso ai piani superiori, sia interni che esterni, devono avere una larghezza minima di ml 1,20 ed essere convenientemente arieggiate e provviste di adeguata illuminazione. I corridoi devono essere sufficientemente illuminati ed avere una larghezza minima di ml 1,20.

Scale e corridoi all'interno di un appartamento potranno avere una larghezza minima di ml 0,90.

art. 21 Tetti

Sopra i tetti possono sorgere con un'altezza massima di ml 3.00 dalla gronda e non essere considerati nel computo dell'altezza degli edifici unicamente:

- a) i manufatti necessari per gli ascensori;
- b) i manufatti destinati ad accesso al tetto stesso;

c) i comignoli;

d) le antenne funzionali allo stabile;

e) collettori e pannelli solari;

f) i monoblocchi di ventilazione.

Questi elementi non potranno però occupare più del 10% della superficie del tetto (ma al massimo mq 100.00) e dovranno essere arretrati dal filo di facciata di almeno ml 3.00.

art. 22 Opere di cinta e muri di sostegno

1. Cinte.

Le opere di cinta possono sorgere a confine di proprietà. Quelle fronteggianti le strade devono essere costruite sulle previste linee di allargamento del campo stradale.

Deroghe a questa disposizione potranno essere concesse dal Municipio in casi particolari, a titolo precario e con riserva di chiederne la rimozione in ogni tempo, in caso di necessità, e senza riconoscere indennizzo alcuno.

Verso le strade, le piazze e i confini interni delle proprietà private, le opere di cinta potranno avere un'altezza massima di ml 2,00; ove risultassero di ostacolo alla visibilità l'altezza massima sarà di ml 0,90. È vietata la posa di cinte in filo spinato o in assiti lungo le piazze, strade e aree pubbliche.

Le porte e cancelli nelle opere di cinta devono aprirsi all'interno della proprietà.

Le siepi sono ammesse fino ad un'altezza di ml 2,00 dal piano stradale; ove risultassero di ostacolo alla visibilità, l'altezza non potrà superare i ml 0,90.

Per la zona industriale sono ammesse altezze superiori a seconda dell'attività della fabbrica. Il Municipio esaminerà di conseguenza caso per caso.

2. Muri di sostegno a confine di strade aperte al pubblico transito.

Per i muri di sostegno di un nuovo terrapieno a confine di strade aperte al pubblico transito valgono gli stessi requisiti previsti per le opere di cinta (v. capoverso 1).

3. Muri di sostegno a confine di fondi.

I muri di sostegno di un nuovo terrapieno a confine di fondi non possono avere un'altezza superiore a ml 1,50 e sono considerati come muri di cinta.

Possono essere sormontati da una rete metallica o da una siepe fino ad un'altezza massima di ml 1,50.

4. Muri di sostegno nei fondi.

Muri di sostegno per nuovi terrapieni nei fondi privati non devono superare l'altezza di ml 1,50 e devono distare ml 3,00 da eventuali altri muri di sostegno, rispettivamente dalla linea di confine.

Deroghe potranno essere concesse solo per evidenti motivi tecnici

art. 23 Permesso di abbattimento di alberi non appartenenti all'area forestale

1. L'abbattimento di alberi o gruppi di alberi è soggetto ad autorizzazione municipale per alberi aventi almeno cm 25 di diametro a ml 1,30 dal suolo.
2. Il Municipio può estendere l'obbligo di autorizzazione anche per esemplari rari o gruppi particolarmente caratteristici indipendentemente dal loro diametro.

art. 24 Manutenzione delle opere edili

Le costruzioni e gli impianti devono essere mantenuti in modo da non mettere in pericolo le persone e le cose.

Il Municipio potrà obbligare i proprietari ad eseguire le necessarie opere di manutenzione, fissando il tempo di esecuzione.

Qualora il proprietario non desse seguito all'invito del Municipio, questo avrà la facoltà di far eseguire direttamente le opere di manutenzione a spese del proprietario dell'immobile, riservato il diritto all'iscrizione dell'ipoteca legale a favore del Comune per gli anticipi da esso sostenuti per l'esecuzione dei lavori.

art. 25 Cantieri - misure di sicurezza

L'apertura di un nuovo cantiere deve essere annunciata all'ufficio Tecnico comunale.

I lavori nei cantieri devono essere condotti nel rispetto della sicurezza dei passanti e degli addetti ai lavori.

Si dovrà inoltre limitare il più possibile il disturbo per la zona circostante ed evitare intralci sulle strade e le vie di accesso.

Il mancato rispetto delle disposizioni sarà punito conformemente a quanto previsto dalla Legge Edilizia.

art. 26 Insegne, scritte e mezzi pubblicitari

L'esposizione di insegne di qualsiasi genere è soggetta alle disposizioni della legge cantonale in materia.

Il disegno, il testo, la dimensione, i colori e le caratteristiche devono essere approvate dal Municipio, riservate le competenze dell'autorità cantonale in materia.

Il Municipio disciplina tramite Regolamento gli aspetti di dettaglio, tenuto conto di:

- dimensioni, emissioni, durata o aspetto estetico, pregiudizio agli edifici, al paesaggio ed alla sicurezza stradale. Possono essere prescritti presso edifici, in particolare di pregio architettonico, criteri di sobrietà e di uniformità;

- entro il perimetro del Piano di Protezione del Centro Storico (PPCS), le insegne sottostanno alle relative restrizioni. Le affissioni per pubblicità verso terzi non sono ammesse entro il perimetro del PPCS, nella zona delle Cantine, all'interno delle aree di rispetto dei beni culturali protetti.

art. 27 Occupazione di area pubblica

L'occupazione di area pubblica per cantieri sottostà ad autorizzazione municipale.

art. 28 Uso limitato della proprietà privata

1. Il Municipio, per ragioni di pubblica utilità, può far collocare sulla proprietà privata corpi illuminanti appoggiati o sospesi, marchi per capisaldi, targhe per la denominazione e la numerazione delle piazze e delle vie, colonne per i servizi pubblici, cartelli indicatori, orologi, supporti per fili, ecc.

2. Il proprietario deve essere indennizzato quando l'uso dell'area privata comporti una sensibile limitazione della proprietà medesima, tale da costituire una espropriazione di fatto.

4. PIANO DELLE ZONE

art. 29 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 ed i parametri edificatori.

art. 30 Piani Particolareggiati

1. Nei piani 1:2'500 sono indicate le zone che sono oggetto di piani particolareggiati. Esse sono regolate dalle prescrizioni vincolate tramite i piani pubblicati sotto le seguenti denominazioni:

- PPCS Piano di protezione del centro storico;
- PP1 Piano particolareggiato di Piazzale alla Valle;
- PP2 Piano particolareggiato di Villa Argentina.
- PP3 Piano particolareggiato della Stazione FFS Ovest (vedi art. 45bis).

2. Il PR si applica a tali zone soltanto per quelle indicazioni e prescrizioni d'ordine generale che non sono regolate dai piani particolareggiati.

art. 30 bis Piani di quartiere

1. Piani di quartiere obbligatori.

Per alcuni comparti - evidenziati sul piano delle zone - vige l'obbligo di concepire l'edificazione secondo un piano di quartiere (PQ) ai sensi dei disposti della LALPT. L'obbligo è completato con l'indicazione di condizioni particolari da osservare per la progettazione.

1.1 Per il comparto indicato con la sigla PQ1 (via Campo Sportivo) valgono le seguenti condizioni:

1.1.1 Il PQ è da progettare in modo da qualificare lo spazio urbano risultante dopo l'allontanamento del campo sportivo esistente.

Si terrà conto, in modo particolare:

- dei rapporti con le strade e con le edificazioni vicine;

- del rapporto spaziale e funzionale con il Mercato Coperto;
- dei collegamenti pedonali con le zone vicine.

1.1.2 Sono assegnate le seguenti concessioni e prescrizioni particolari:

1.1.2.1 -altezza delle costruzioni libere;

- supplemento del 20% all'indice di sfruttamento della zona;

- area verde minima: 30%.

1.1.2.2 - obbligo di realizzare un'area aperta al pubblico di diverse età per lo svago e il gioco, della superficie di circa mq 600 (conteggiabile nell'area verde);

- obbligo di realizzare un autosilo sotterraneo con capienza di circa 400 posteggi pubblici (oltre a quelli privati legati al fabbisogno del PQ).

art. 31 Zone edificabili

Oltre alle zone disciplinate dal Piano Particolareggiato il territorio giurisdizionale di Mendrisio è suddiviso nelle seguenti zone edificabili:

- zona intensiva R5
- zona intensiva comparto a R5a
- zona intensiva comparto d R5d
- zona semi-intensiva R4
- zona semi-intensiva speciale R4b
- zona semi-estensiva R3
- zona semi-estensiva a R3a
- zona semi-estensiva b R3b
- zona estensiva R2
- zona delle cantine ZC
- zona per attività lavorative intensive LI
- zona per attività lavorative intensive e commerciali LC
- zona per attività lavorative non intensive LNI
- zona mista M
- zona artigianato e commerci AC

art. 31 bis Destinazioni ammesse nelle zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate di principio all'abitazione e alle attività con essa connesse. Sono escluse tutte le attività le cui ripercussioni sono incompatibili con la destinazione residenziale.

art. 31 ter Fasce entro le quali possono verificarsi superamenti dei valori limite d'immissione

Il piano delle zone indica le fasce entro le quali risultano probabilmente superati i valori d'immissione ai sensi dell'OIF. Le domande di costruzione all'interno di queste fasce devono essere accompagnate da una perizia fonica che comprovi il rispetto delle disposizioni legali in materia.

* Per edifici siti entro l'area esposta a immissioni foniche superiori ai valori limite d'esposizione al rumore, stabiliti in funzione dei gradi di sensibilità delle varie zone, si dovrà 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.

**questa indicazione è stata aggiunta, perché imposta dal CdS con ris. gov. n° 5384 del 21 ottobre 2008.*

art. 32 Zona R5 - intensiva

La zona R5 è di principio destinata alla residenza ed alle attività con essa connesse. Sono ammesse destinazioni commerciali, amministrative e di servizio compatibili con la funzione prevalente della zona e nella misura massima del 50% di SUL assegnata al fondo. È ammesso il ricarico di destinazione su fondi contigui e facenti parte della medesima zona. Questo ricarico verrà iscritto in un apposito registro allestito dal Municipio. Il grado di sensibilità ai rumori attribuito a questa zona è il GSII.

Nella zona R5 sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo: 1,1
- indice di occupazione massimo: 30%

maggiorazione fino al massimo al 45% limitatamente al piano terreno e per attrezzature di quartiere (negozi, ristoranti o simili)

- altezza massima: ml 16.60

- area verde: 20%

- distanza minima dai confini: ml 6,00

Il fmn 1836 (di mq 668) può essere edificato, ma la sua superficie non può essere computata nel calcolo delle possibilità edificatorie.

art. 33 Zona R5a - intensiva comparto "a"

È ubicata lungo il ciglio est di via Franscini ed è regolata dal piano che illustra il comparto speciale "a" (stazione FFS).

Oltre alle indicazioni del piano di comparto, valgono le prescrizioni della zona R5, ma con le seguenti condizioni speciali:

È prescritto un contenuto commerciale/amministrativo (p. es. negozi, uffici, esercizi pubblici, ecc.) possibilmente per l'intero piano terreno e comunque per almeno il 40% della SUL complessiva progettata per ogni edificio.

Il grado di sensibilità ai rumori attribuito a questa zona è il GSII. Sono assegnati i seguenti parametri pianificatori:

- indice di sfruttamento massimo: i.s. = 1,5

- indice di occupazione massimo: libero

- altezza massima: ml 17,00

- area verde minima: libera

Per le distanze dai confini valgono le prescrizioni di cui al sovrastante articolo 9.3.

art. 34 Zona R5d - intensiva comparto "d"

È ubicata lungo via Praella ed è regolata dal piano che illustra il comparto "d".

Oltre alle indicazioni del piano di comparto, valgono le prescrizioni della zona R5, ma con le seguenti condizioni speciali:

È prescritto un contenuto commerciale/amministrativo (p. es. negozi, uffici, esercizi pubblici, ecc.) possibilmente per l'intero piano terreno e comunque per almeno il 40% della SUL complessiva progettata per ogni edificio.

Il grado di sensibilità ai rumori attribuito a questa zona è il GSII.

Sono assegnati i seguenti parametri pianificatori:

- indice di sfruttamento massimo: 1,2
- indice di occupazione massimo: libero
- altezza massima: ml 17.00
- area verde minima: libera

Per le distanze dai confini valgono le prescrizioni di cui al sovrastante articolo 9.3.

art. 35 Zona R4 - semi-intensiva

La zona R4 è di principio destinata alla residenza ed alle attività con essa connesse. Sono pure ammesse destinazioni commerciali, amministrative e di servizio compatibili con la funzione prevalente della zona nella misura massima del 40% di SUL assegnata al fondo. È ammesso il ricarico di destinazione su fondi contigui e facenti parte della medesima zona.

Questo ricarico verrà iscritto in un apposito registro allestito dal Municipio. Il grado di sensibilità ai rumori attribuito a questa zona è il GSII.

Nella zona R4 sono stabiliti i seguenti parametri pianificatori:

- indice di sfruttamento massimo: 0,9
- indice di occupazione massimo: 30%

maggiorazione fino al massimo al 45% limitatamente al piano terreno e per attrezzature di quartiere (negozi, ristoranti o simili)

- altezza massima: ml 13,60
- area verde: 20%
- distanza minima dai confini: ml 5,00

art. 36 Zona R4b - semi-intensiva speciale

È ubicata lungo il ciglio est di via Turconi ed è regolata dal piano che illustra il comparto speciale b).

Oltre alle indicazioni del piano di comparto valgono le prescrizioni della zona R4, ma con la seguente condizione speciale:

- l'altezza delle costruzioni è in tutti i casi misurata a partire dalla quota del marciapiede di via Turconi prospiciente il sedime interessato.

art. 37 Zona R3 - semi-estensiva

La zona R3 è di principio destinata alla residenza ed alle attività con essa connesse. Sono pure ammesse destinazioni commerciali e amministrative e attività di servizio compatibili con la funzione prevalente residenziale della zona, nella misura massima del 30% della SUL attribuita al fondo.

È ammesso il ricarico di destinazione su fondi contigui e facenti parte della medesima zona.

Questo ricarico verrà iscritto in un apposito registro allestito dal Municipio. Il grado di sensibilità ai rumori attribuito a questa zona è il GSII.

Nella zona R3 sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo: 0,7
- indice di occupazione massimo: 30%
- altezza massima: ml 10,60
- area verde: 30%
- distanza minima dai confini: ml 4,00

art. 38 Zona R3a - semi-estensiva speciale a

Nella zona R3a - ubicata sul lato ovest di via Motta superiore - valgono le prescrizioni della zona R3, ma con le seguenti condizioni speciali:

1. Devono essere valorizzate le cinte esistenti lungo il fronte stradale, e di conseguenza è vietata la loro demolizione o manomissione.

Soltanto in caso di documentata impossibilità di altre soluzioni, può essere autorizzata la formazione di due sole aperture:

di ml 3,50 di larghezza massima per accessi veicolari e di ml 1,50 di larghezza massima per accessi pedonali.

2. Le costruzioni devono presentare una testata allineata lungo la linea di costruzione, con

uno sviluppo massimo di ml 14,00. Eventuali sporgenze sono tenute in considerazione come alla Legge Edilizia cantonale.

3. È concesso uno sfruttamento massimo i.s. = 0,8.

art. 39 Zona R3b - semi-estensiva speciale b

Nella zona R3b - ubicata sul lato est di via Motta - valgono le prescrizioni della zona R3, con le seguenti condizioni speciali:

1. Devono essere mantenuti i muri esistenti lungo il fronte stradale; per ogni nuova costruzione è concessa la formazione di un unico squarcio, della larghezza massima di ml 1,50, se indispensabile per l'accessibilità pedonale.
2. All'interno della fascia delimitata dai muri di cui al punto 1. e dall'arretramento stradale deve essere mantenuto il livello del terreno naturale esistente: sono unicamente ammessi piccoli aggiustamenti che non incidono sull'andamento complessivo del terreno naturale.
3. Nelle porzioni dei fondi a monte dell'arretramento stradale l'altezza concessa per la sistemazione del terreno è al massimo di +/- ml 0,50 dal terreno naturale.
4. Non è posto obbligo per la formazione di posteggi.

art. 40 Zona R2 - estensiva

La zona R2 è di principio destinata alla residenza ed alle attività con essa connesse. Sono pure ammesse destinazioni commerciali, amministrative e di servizio compatibili con la funzione prevalente residenziale della zona, nella misura massima del 20% della SUL attribuita al fondo.

Il grado di sensibilità ai rumori attribuito a questa zona è il GSII.

Nella zona R2 sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo: 0,5
- indice di occupazione massimo: 30%
- area verde: 30%

in casi particolari (ad es. case a schiera) il Municipio può concedere la deroga all'obbligo di area verde.

- altezza massima: ml 7,60
- distanza minima dai confini: ml 3,00

art. 40 bis R2 - comparto speciale Barnasco

Il comparto speciale Barnasco (mapp. 2074 e 2252) è in parte destinato alla residenza, in parte alla protezione del paesaggio e del corridoio ecologico della Valle di Villa.

Le disposizioni edificatorie sono indicate nella scheda grafica N. 1.

Il grado di sensibilità ai rumori attribuito a questa zona è il GSII.

La villa esistente non può essere demolita. Non sono ammessi interventi sulla stessa e nelle sue immediate adiacenze che snaturino le sue peculiarità insediative e paesaggistiche.

art. 41 Zona ZC - cantine

Nella zona ZC non sono ammesse nuove costruzioni, ma soltanto interventi edilizi volti a conservare la sostanza edilizia esistente.

1. Ogni intervento deve essere messo in relazione con le ricchezze ambientali ed architettoniche del sito, della costruzione sulla quale si opera e degli edifici circostanti, e deve essere volto a recuperare e a mettere in evidenza i valori architettonici originari.
2. Modifiche sostanziali della struttura edilizia esistente nella volumetria, nella foggia e nel tipo di copertura del tetto, nella disposizione e nella dimensione delle aperture, nella struttura portante principale così come nei materiali e nelle tinte delle facciate non sono ammesse.
Per le opere di sistemazione esterna si dovrà adeguatamente tener conto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche e si dovranno utilizzare materiali tradizionali.
Il Municipio - d'intesa con l'autorità cantonale competente - può concedere modifiche che siano giustificate da una perizia ambientale e architettonica.
3. Non sono permesse trasformazioni atte a consentire l'abitazione permanente; le abitazioni esistenti sono tollerate.
4. Sono vietati interventi edilizi volti alla formazione di posteggi e autorimesse.
5. Sono inoltre vietate le antenne paraboliche.

6. Il grado di sensibilità ai rumori attribuito a questa zona è il GSIII.

art. 41 bis Zona ZSC - zona speciale Cantine Vignoo

La Zona speciale cantine in località Vignoo è destinata alla vinificazione ed al commercio vinicolo.

Le disposizioni edificatorie sono indicate nella scheda grafica N. 2.

Il grado di sensibilità ai rumori attribuito a questa zona è il GSII.

art. 42 Comparti speciali regolati da piani di dettaglio

1. Generalità.

Nei piani 1: 2'500 sono indicati con reticolo righettato alcuni comparti - designati con le lettere da a) a e) - le cui caratteristiche ambientali ed urbanistiche suggeriscono una regolamentazione speciale.

Le prescrizioni valide per questi comparti sono perciò illustrate in piani di dettaglio 1: 1'000, pubblicati assieme ai piani 1: 2'500 dei quali costituiscono parte integrante. In caso di disaccordo, le indicazioni contenute nei piani 1: 1'000 hanno valore vincolante preminente su quelle date nei piani 1: 2'500.

Nel seguito del presente articolo delle NAPR vengono date le definizioni generali e le prescrizioni particolari valide per i comparti speciali.

2. Rettifiche di confine.

Per permettere la realizzazione delle volumetrie previste nei piani di comparto speciale, il Municipio può imporre le rettifiche di confine e le permuthe di terreno e ricomposizioni particellari necessarie, nelle modalità previste dalla legge.

3. Prescrizioni generali:

Comparto "a" Stazione.

In questa zona si intende fornire le premesse per creare, lungo via Franscini, su ambo i lati, un fronte costruito sufficientemente continuo e omogeneo, e arretrato dall'attuale campo stradale in modo da consentire la strutturazione della strada a viale alberato.

Anche su via Motta si persegue uno scopo analogo.

Piazza della stazione va ridisegnata e riqualificata ambientalmente.

Comparto "b" via Turconi.

Lungo via Turconi è previsto un arretramento degli stabili, così da consentire la creazione di un viale alberato.

Sul lato nord-ovest si forniscono le premesse per creare un fronte costruito continuo e massiccio.

Sul lato opposto edifici singoli si inseriranno ortogonalmente rispetto alla strada, così da consentire un'apertura visiva sui giardini degli stabili e sull'ampia area verde soprastante. Per la zona a monte di via Franchini sono fornite le premesse per una sua ristrutturazione radicale, sia con l'adozione di consistenti indici di edificazione, sia con la definizione dei perimetri entro i quali è consentita l'edificazione.

Comparto "c" via Motta.

In questa zona si intende garantire il più possibile gli elementi di pregio che caratterizzano questo quartiere: gli edifici spaziosi, i muri di cinta e le cancellate, le alberature esistenti.

Comparto "d" via Praella.

In questa zona si intendono rafforzare gli aspetti e le caratteristiche urbane della strada, a continuazione ideale dell'edificazione più intensiva che gravita su via Lavizzari.

Comparto "e" Piazza del Ponte.

In questa zona si vuole ricostituire una continuazione del tessuto del nucleo esistente a sud e a nord della piazza. Inoltre con il nuovo allineamento dello stabile sito al mapp. 767 si vogliono creare le premesse per meglio strutturare il fronte dell'edificio verso la piazza e riferirlo al fronte della soprastante chiesa parrocchiale.

4. Definizioni generali.

4.1 Quantità edificatorie concesse.

I piani specificano le quantità edificatorie concesse nelle varie parti dei comparti, tramite:

- l'indicazione di appartenenza ad una zona (Rx) di PR;
- l'indicazione di un indice di sfruttamento massimo (isx) concesso (comparti b ed e);
- l'indicazione di un coefficiente Vx per le volumetrie assegnate (v. punto seguente);
- il vincolo delle volumetrie consolidate.

4.2 Volumetrie assegnate (VA).

Nelle ubicazioni indicate dai piani con reticoli specifici e designate con il simbolo VA, è concessa la realizzazione di una quantità edificatoria corrispondente ad una quota percentuale del volume compreso tra le linee di edificazione assegnate e la quota massima concessa per la gronda, nel rispetto degli indici di sfruttamento della zona d'appartenenza e, per i comparti b ed e, degli indici di sfruttamento massimi previsti dai Piani di dettaglio.

Più precisamente, il volume realizzabile fuori terra su un fondo è calcolabile secondo la seguente formula:

$$V = L \times B \times H \times V_x$$

dove:

V = volume realizzabile, calcolato soltanto per le parti fuori terra secondo la norma SIA 416.

L = lunghezza lungo lo sviluppo delle linee di edificazione all'interno delle quali è concessa l'edificazione del fondo.

B = distanza fra le stesse linee di edificazione verso strada e quelle interne al fondo (profondità della fascia edificabile).

H = altezza massima concessa fuori terra.

V_x = fattore percentuale di limitazione delle volumetrie indicato specificatamente nei piani.

4.3 Volumetrie consolidate (VCO).

I piani definiscono gli edifici per i quali si richiede la conservazione delle volumetrie esistenti.

Gli edifici esistenti possono essere mantenuti, ristrutturati e riattati, senza modifiche dell'involucro volumetrico esistente. La loro demolizione è permessa unicamente sulla base di una licenza edilizia che preveda la ricostruzione della volumetria (ingombro planimetrico e altimetrico) esistente.

4.3.1 Nella progettazione - in particolare quando sia prevista la demolizione - si terranno in debito conto i suggerimenti dell'inventario ISOS (inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere) per gli edifici segnalati nei piani.

4.3.2 Il Municipio può autorizzare ricostruzioni che si scostino dalle volumetrie preesistenti in parti dell'immobile non importanti dal profilo ambientale e architettonico, oppure sulla

base di una giustificazione ambientale e architettonica fondata.

4.3.3 Se del caso viene applicato per analogia il sovrastante punto 2.2.1.

4.4 Edifici da demolire.

I piani definiscono gli edifici destinati ad essere demoliti senza successiva ricostruzione. La demolizione avviene nei tempi e secondo i progetti di sistemazione esecutiva e di finanziamento che sono fissati da apposite convenzioni fra privati e Comune.

Prima della stipulazione di tali convenzioni, gli stabili in questione possono essere oggetto unicamente di interventi edilizi di manutenzione ordinaria che non accrescano il valore.

4.5 Edifici originari (EO).

Gli edifici designati con tale indicazione sono regolati dalle norme di attuazione del Piano di protezione del Centro Storico (PPCS), e più precisamente dagli articoli 6 e 16.

4.6 Riferimenti delle quote.

Dove le indicazioni generali di PR per la misura delle altezze (v. art 8) devono essere precisate, i piani di dettaglio indicano i seguenti riferimenti:

Q_x = quota gronda esistente dell'edificio X.

H_y = quota di gronda assegnata per l'edificio Y.

Q_o = punto di riferimento per la misura dell'altezza di un edificio.

Q_g = quota sul livello del mare assegnata come massimo alla gronda di un edificio.

H_{min} = altezza minima, in metri, richiesta per un edificio o all'interno di una fascia edificabile.

H_{max} = altezza massima, in metri, concessa per un edificio o all'interno di una fascia edificabile.

5. Prescrizioni particolari per il comparto "e", Piazza del Ponte.

Vista la particolarità della situazione, ma contemporaneamente al fine di consentire una sufficiente libertà progettuale, il piano di comparto fornisce unicamente le premesse per consentire la demolizione degli edifici e una loro più corretta ricostruzione.

Esso indica le linee di costruzione, le quote e l'entità dei volumi che possono essere ricostruiti senza fornire ulteriori imposizioni circa i materiali e il disegno delle facciate. Con l'elaborazione dei progetti di intervento dovrà essere prestata particolare attenzione alla scelta dei materiali e alla strutturazione delle facciate (linguaggio compositivo, elementi e materiali di facciata, foggia e materiali di copertura), che dovranno trovare un loro riferimento con il tessuto del nucleo circostante, con la piazza e con la chiesa, così da collegare spazialmente tra di loro - attraverso i nuovi edifici - le due parti del nucleo storico.

Particolare cura dovrà essere posta nell'elaborazione della proposta di nuovo fronte verso la piazza, verificando nel contempo la possibilità di arretrarlo maggiormente dalla chiesa, al fine di ampliare lo spazio pubblico.

Approvazione progetti:

Per giudicare la validità della soluzione proposta e decidere quindi la sua possibilità di approvazione, il Municipio si avvale della consulenza di una apposita Commissione di esperti, costituita da tre docenti universitari, come ad esempio tre professori attivi al momento presso l'Accademia di architettura di Mendrisio.

art. 43 Zona IS - insediativa speciale

Nella zona IS sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

- indice di edificabilità massimo: 4 mc/mq
- altezza massima: ml 10,60
- distanza minima dai confini: ml 4,00

art. 44 Zona LI - per attività lavorative intensive

1. Nella zona per attività lavorative intensive sono ammesse attività di produzione intensiva di beni, di fornitura di servizi e per il tempo libero.

Attività commerciali sono ammesse unicamente nella misura in cui direttamente legate alle citate attività (vendita sul posto di beni prodotti dall'azienda), limitatamente ad una superficie massima di mq 150 per unità produttiva, ed esclusa ad ogni modo la vendita e distribuzione di beni di bisogno quotidiano.

2. Sono in particolare escluse/i:

- le attività commerciali, all'infuori di quelle ammesse secondo la precedente cifra 1;
- i depositi a cielo aperto di materiali, nella misura in cui non direttamente legati alle attività di cui alla cifra 1;
- la residenza, riservata quella necessaria per le esigenze aziendali di sorveglianza o di esercizio;
- i Grandi generatori di traffico (GGT) come definiti nella pianificazione direttrice cantonale.

3. Sono applicabili i seguenti parametri edificatori:

- indice di edificabilità massimo: 7,5 mc/mq
- indice di sfruttamento massimo (fornitura di servizi): 1.0
- indice di mobilità: 6 movimenti/1000 mq
- altezza massima: ml 15.00
- distanza minima dai confini privati: ml 8,00
- area verde minima: 20%
- grado di sensibilità ai rumori: GSIII.

Qualora ad attività di produzione di beni siano legate altre attività, di carattere subordinato, segnatamente di fornitura di servizi, queste si applicano l'indice di edificabilità e l'indice di sfruttamento (per la fornitura di servizi).

4. Per i movimenti veicolari e i posteggi vale in particolare quanto disposto dagli art. 49 - 49bis - 50 - 50bis - 50ter - 50quater.

art. 44 bis Zona LC - per attività lavorative intensive e commerciali

1. Disciplinamento dopo la realizzazione delle opere del GF3 del PTM e dell'autosilo pubblico

1.1 Dopo la realizzazione

- delle opere di ristrutturazione viaria di cui al Gruppo funzionale 3 (GF3) del Piano dei trasporti del Mendrisiotto e Basso Ceresio (PTM) riferite allo svincolo autostradale e alla nuova Via Penate
- nonché dell'autosilo pubblico alle particelle n. 315 e 2877 RFD di Mendrisio, in aggiunta alle attività di cui alla precedente cifra 1.1 sono inoltre ammesse:
- le attività commerciali, compresa la vendita e distribuzione di beni di bisogno quotidiano, queste ultime limitatamente ad una superficie di vendita (SV, secondo la definizione della Norma VSS 640 281, edizione 2006; fanno stato gli eventuali aggiornamenti) massima di 150 mq per 10'000 mq di superficie edificabile, non cumulabile
- i Grandi generatori di traffico (GGT) come definiti nella pianificazione direttrice cantonale, esclusa comunque la vendita e distribuzione di beni di bisogno quotidiano, in particolare generi alimentari, all'infuori dei limiti di cui al paragrafo precedente.

1.2 Sono applicabili i seguenti parametri edificatori:

- indice di edificabilità massimo: 7,5 mc/mq
- indice di sfruttamento massimo (fornitura di servizi, attività commerciali): 1.0
- indice di mobilità: 10 movimenti/1000 mq
- altezza massima: ml 15.00
- distanza minima dai confini privati: ml 8,00
- area verde minima: 20%
- grado di sensibilità ai rumori: GSIII.

Qualora ad attività di produzione di beni siano legate altre attività, di carattere subordinato, segnatamente di fornitura di servizi o commerciali, si applicano l'indice di edificabilità e l'indice di sfruttamento (per la fornitura di servizi).

Deroghe all'altezza massima possono essere concesse per i corpi tecnici, gli impianti e le attrezzature d'esercizio, nell'entità giustificata da comprovate esigenze tecniche e/o funzionali.

Deroghe all'indice di edificabilità, all'indice di sfruttamento, all'altezza massima e alla distanza minima dal confine possono essere concesse per la realizzazione di collegamenti pedonali fra gli edifici e/o con le infrastrutture per il trasporto pubblico.

La concessione delle deroghe può essere ammessa a condizione che all'interno dei collegamenti pedonali sia esclusa qualsiasi attività commerciale o che sia realizzato uno spazio dedicato alla vendita di prodotti.

I collegamenti pedonali devono inoltre contribuire a formare un quadro unitario e qualificato del comparto. Ubicazione, dimensioni, foggia e materiali devono pertanto essere commisurati alla funzione di collegamento pedonale ed essere consoni al contesto che caratterizza il comparto. In particolare l'altezza massima non dovrà comunque superare quella di un piano d'edificio.

1.3 Per i movimenti veicolari e i posteggi vale in particolare quanto disposto dagli art. 49 - 49bis - 50 - 50bis - 50ter - 50quater.

2. Traffico Giornaliero Medio (TGM) ammesso

Il Traffico Giornaliero Medio (TGM; vedi art. 6bis) indotto dagli insediamenti nella zona LC non deve superare i 20'000 veicoli/giorno.

I conteggi sono eseguiti dal Dipartimento del territorio. In caso di superamento della soglia dovranno essere introdotte, dalle autorità competenti, opportune misure atte a ridurre il carico viario.

art. 44 ter Zona LNI - per attività lavorative non intensive

1. Nella zona per attività lavorative non intensive sono ammesse attività di produzione non intensiva di beni, di fornitura di servizi, turistiche, alberghiere e per il tempo libero poco moleste.

2. Sono ad ogni modo escluse/i

- i depositi a cielo aperto di materiali, nella misura in cui non direttamente legati alle attività di cui alla cifra 1;
- i Grandi generatori di traffico (GGT) come definiti nella pianificazione direttrice cantonale;
- la residenza.

3. Sono applicabili i seguenti parametri edificatori:

- indice di edificabilità massimo: 4,5 mc/mq
- indice di sfruttamento massimo (fornitura di servizi): 0.8
- indice di occupazione massimo: 40%
- indice di mobilità: 6 movimenti/1000 mq
- altezza massima: ml 10.60
- distanza minima dai confini privati: ml 6,00
- area verde minima: 20%
- grado di sensibilità ai rumori: GSIII.

Qualora ad attività di produzione di beni siano legate altre attività, segnatamente di fornitura di servizi, si applicano l'indice di edificabilità e l'indice di sfruttamento (per la fornitura di servizi).

4. Per quanto riguarda i movimenti veicolari e i posteggi, vale in particolare quanto disposto dagli art. 49 - 49bis - 50 - 50bis - 50ter - 50quater.

art. 44 quater Zona AC - artigianato e commerci

1. La zona AC è destinata principalmente all'insediamento di attività artigianali ed industriali leggere.

Sono pure ammesse attività commerciali ed amministrative, nella misura in cui siano connesse con quelle citate al capoverso precedente.

2. Nella zona AC valgono i seguenti parametri:

- indice di edificabilità massima: 4,5 mc/mq
- indice di occupazione massimo: 40%

- altezza massima: ml 10,60
- distanza minima dai confini privati: ml 6,00
- area verde minima: 20%

3. Il volume utilizzato per la formazione dei posteggi sotterranei destinati all'attività esercitata o ai dipendenti (rampe comprese) può essere realizzato in supplemento rispetto ai parametri stabiliti alla cifra 2. Ogni diversa successiva utilizzazione di tali volumi è vietata e comporta l'obbligo dell'immediato ripristino della destinazione a posteggi. Per gli edifici e impianti con destinazione non conforme a quella prevista per la zona valgono le disposizioni dell'art. 70 LALPT.

4. Il grado di sensibilità ai rumori attribuito a questa zona è il GSIII.

art. 45 Zona M - mista

1. Nella zona mista sono ammesse la residenza nonché attività di produzione non intensiva di beni, di fornitura di servizi, commerciali, turistiche, alberghiere e per il tempo libero non e poco moleste.

2. Sono ad ogni modo escluse/i:

- la vendita e distribuzione di beni di bisogno quotidiano, se non limitatamente ad una superficie di vendita (SV, secondo la definizione della Norma VSS 640 281, edizione 2006; fanno stato gli eventuali aggiornamenti) massima di 250 mq per 10'000 mq di superficie edificabile, non cumulabile;
- i depositi a cielo aperto di materiali, nella misura in cui non direttamente legati alle attività di cui alla cifra 1;
- i Grandi generatori di traffico (GGT) come definiti nella pianificazione direttrice cantonale.

3. Sono applicabili i seguenti parametri edificatori:

- indice di edificabilità massimo: 4,5 mc/mq
- indice di sfruttamento massimo (residenza, fornitura di servizi, attività commerciali, alberghiere): 0.8
- indice di occupazione massimo: 40%
- indice di mobilità (esclusa la residenza): 6 movimenti/1000 mq
- altezza massima: ml 10.60
- distanza minima dai confini privati: ml 6,00
- area verde minima: 20%
- grado di sensibilità ai rumori: GSII.

Qualora ad attività di produzione di beni siano legate altre attività, di carattere subordinato, segnatamente di fornitura di servizi o commerciali, anche a queste si applica unicamente l'indice di edificabilità.

4. Per le attività non residenziali, per quanto riguarda i movimenti veicolari e i posteggi vale in particolare quanto disposto dagli art. 49 - 49bis - 50 - 50bis - 50ter - 50quater.

5. Per la fascia lungo la linea ferroviaria contrassegnata sul Piano con un tratteggio rosso (profondità ca. 60 metri) vale in particolare quanto disposto dall'art. 31 ter.

art. 45 bis PP3 comparto soggetto a piano particolareggiato (Stazione FFS Ovest)

1. L'utilizzazione particolare dell'area delimitata all'interno della Zona mista (Stazione FFS ovest) è soggetta all'elaborazione di un piano particolareggiato, ai sensi degli art. 54 e segg. LALPT.

2. Scopi e obiettivi del PP3: definire le modalità di utilizzazione e di edificazione di servizi pubblici e privati in un'area particolarmente significativa, considerata la sua ubicazione prospiciente la stazione di Mendrisio e la sua vicinanza allo svincolo autostradale. L'ubicazione di quest'area, la dimensione dei fondi e la loro disponibilità permettono di ipotizzare insediamenti a carattere di servizio, pubblico e privato, centri per la formazione professionale, in sinergia con la presenza dell'USI (Accademia di Architettura). Inoltre il PP dovrà tener conto dell'incidenza delle immissioni foniche della ferrovia sugli edifici e impianti realizzabili nell'area.

art. 46 Fondi sottoposti a vincoli speciali

Per le loro peculiarità, i sedimi indicati appresso sono sottoposti - oltre che alle prescrizioni dei piani e delle norme - ai seguenti vincoli speciali:

1. Fondo mapp. 314.

Alfine di rispettare l'adiacente monumento della Chiesa di S. Martino, l'edificabilità del fondo è concentrata nella porzione posta a sud della linea di arretramento indicata nei piani; in questa porzione sono da osservare le prescrizioni della zona IC, ritenuta tuttavia un'altezza massima di ml 15,00. Le quantità edificatorie sono calcolabili sull'intera superficie del fondo. Qualsiasi intervento edilizio deve essere conforme al massimo rispetto dell'emergenza paesaggistica e monumentale della Chiesa. La porzione non costruibile del fondo - posta a nord della linea di arretramento - deve essere alberata e può essere adibita a posteggio o a piazzale di servizio; non sono ammessi depositi che possono disturbare

l'immagine della Chiesa.

2. Il grado di sensibilità ai rumori attribuito a questa zona è il GSIII.

5. PIANO DEL TRAFFICO

art. 46 bis Aree di circolazione veicolare e pedonale

1. Il piano del traffico indica la destinazione, la funzione (gerarchia), il carattere e la sistemazione generale delle superfici per il traffico.
2. Il piano indica inoltre i posteggi pubblici e/o aperti all'uso pubblico.
3. La rappresentazione grafica del tracciato e del calibro delle strade e la capacità dei posteggi ha carattere indicativo; l'esatta ubicazione e ingombro saranno precisati nell'ambito dei progetti esecutivi.
4. Le strade previste si suddividono secondo la loro funzione in:
 - autostrade;
 - strade principali;
 - strade di collegamento;
 - strade di raccolta;
 - strade di servizio;
 - strade pedonali, sentieri, vie ciclabili.

art. 47 Strade private aperte al pubblico transito (art. 38 cpv. 2 LE)

1. Definizione.

Sono considerate strade aperte al pubblico transito:

- a) le strade destinate al servizio di più di 20 appartamenti;
- b) le strade destinate al servizio di una zona residenziale estensiva (R3 o R2) con più di 10 case unifamiliari.

2. Requisiti generali.

2.1. Il tracciato delle strade private aperte al pubblico transito deve adattarsi alla configurazione del terreno in modo da garantire una buona visibilità ed una sufficiente sicurezza per il traffico motorizzato;

2.2. La pendenza media deve essere inferiore all'8%; la pendenza massima non può superare il 12%;

2.3. La pavimentazione deve essere eseguita con materiali adatti ad evitare la formazione di polvere; inoltre l'evacuazione delle acque piovane deve essere assicurata mediante adeguata canalizzazione e relativi pozzetti stradali;

2.4. Ogni strada privata aperta al pubblico transito deve essere dotata di adeguati impianti di illuminazione.

3. Requisiti particolari.

3.1. Le strade private aperte al pubblico transito destinate al servizio di meno di 30 appartamenti devono inoltre soddisfare ai seguenti requisiti tecnici:

a) la larghezza normale della carreggiata deve essere di almeno ml 5,00;

b) l'estremità delle strade a fondo cieco deve essere sistemata con una piazza di giro per i veicoli a motore di diametro minimo di ml 12,00.

3.2. Le strade private destinate al servizio di 30 e più appartamenti devono soddisfare ai seguenti requisiti tecnici:

a) la larghezza normale della carreggiata deve essere di almeno ml 5,00;

b) la strada deve essere dotata di almeno un marciapiede della larghezza minima di ml 1,00;

c) l'estremità delle strade a fondo cieco deve essere sistemata con una piazza di giro di diametro minimo di ml 12,00;

d) il profilo deve essere a doppia pendenza per la strada, quello dei marciapiedi ad una sola punta.

3.3. Le strade private destinate al servizio di edifici a carattere industriale o commerciale di grande importanza devono soddisfare i seguenti requisiti tecnici:

a) la larghezza della carreggiata deve essere di almeno ml 6,00;

b) la strada deve essere dotata di almeno un marciapiede di una larghezza minima di ml 1,00;

c) se la strada è a fondo cieco deve essere predisposta una piazza di giro con un diametro minimo di ml 18,00;

d) il profilo deve essere a doppia pendenza per la carreggiata; quello del marciapiede ad

una sola punta.

3.4. Il Municipio secondo le necessità può imporre l'obbligo dei marciapiedi di larghezza superiore oppure passaggi pedonali separati dalla strada.

4. Manutenzione.

4.1. Le strade private aperte al pubblico transito o gli accessi devono essere puliti ed in buono stato di manutenzione. Le spese relative sono a carico dei proprietari.

4.2. Il Municipio può obbligare i proprietari a migliorare la manutenzione delle strade private aperte al pubblico transito e gli accessi nell'interesse generale.

4.3. In caso di rifiuto o di ritardo da parte degli interessati il Municipio provvede all'esecuzione dei lavori necessari a spese dei proprietari.

5. Norme di polizia.

5.1. Le prescrizioni di polizia del traffico inerente le strade aperte al pubblico transito possono essere promulgate solo dal Municipio di intesa con l'autorità cantonale competente. I proprietari possono proporre al Municipio l'adozione di determinati provvedimenti.

5.2. Il Municipio può ordinare la chiusura di una strada privata aperta al pubblico transito se ciò sia imposto da ragioni di sicurezza.

Il Municipio può anche imporre adeguate misure di segnaletica stradale.

6. Assunzione di strade private aperte al pubblico transito.

6.1. Su richiesta scritta dei proprietari di una strada aperta al pubblico transito il Comune potrà incorporare quest'ultima, a titolo gratuito, quando essa abbia i requisiti imposti dal presente regolamento e rispetti le seguenti condizioni:

a) che la sua lunghezza sia in relazione a quella delle strade vicine previste dal PR;

b) che sia stata costruita a regola d'arte;

c) che sia provvista di canalizzazioni, cunette e pozzetti raccoglitori eseguiti secondo le prescrizioni dell'ufficio Tecnico Comunale. Il Comune rimborserà le spese di costruzione

delle canalizzazioni così eseguite, purché i canali siano in relazione con il progetto generale della fognatura cittadina.

6.2. È riservata l'espropriazione per ragioni di pubblica utilità.

art. 48 Accessi

1. Gli accessi veicolari devono essere progettati e realizzati in modo da consentire una buona visuale e da non ostacolare il traffico sulle strade pubbliche.

In particolare:

1.1. Gli accessi a posteggi e autorimesse devono essere arretrati di almeno ml 5,00 dal confine pubblico.

In tale profondità l'accesso deve avere una larghezza di almeno ml 5,00 ed una pendenza massima del 5%.

Il raggio minimo tangente alla bordura stradale in assenza di marciapiede deve essere almeno di ml 4,00.

Il raggio minimo tangente al bordo interno del marciapiede deve essere di almeno ml 2,50.

La bordura deve essere abbassata per tutta la larghezza dell'accesso.

L'acqua piovana deve essere raccolta e incanalata in modo da impedire il deflusso sul campo stradale.

1.2. Muri di cinta, siepi, scarpate ecc. devono permettere una sufficiente visuale.

1.3. Di regola devono essere evitati accessi privati sulle strade cantonali. Sono comunque riservate le competenze cantonali. Cancelli carrabili e porte di autorimesse devono aprirsi verso l'interno della proprietà privata e distare almeno 5 ml dal campo stradale escluso il marciapiede.

1.4. Il Municipio ha facoltà di deroga per gli accessi sulle strade comunali. Esso ha pure il diritto di imporre limitazioni e restrizioni quando ciò si riveli di utilità pubblica, anche per motivi urbanistici ed architettonici.

Per le attività esclusivamente industriali o commerciali, in particolare per questioni di sicurezza e di gestione degli accessi, è consentita su strade comunali la possibilità di posa del cancello a confine, a condizione che lo stesso rimanga normalmente aperto e sia chiuso solo negli orari di chiusura dell'attività lavorativa.

2. Accessi a strade private esistenti.

Le strade private aperte al pubblico transito o gli accessi esistenti all'entrata in vigore delle

presenti norme che risultassero particolarmente pericolosi per la sicurezza del traffico, potranno essere fatti adeguare dal Municipio ai requisiti stabiliti dalle presenti norme.

art. 49 Autorimesse e posteggi - tipologie

a) Posteggi privati

Sono posteggi privati quelli di proprietà privata al servizio di uno specifico edificio o impianto caratterizzato da contenuti definiti; possono essere destinati ai dipendenti e/o ai clienti / visitatori.

b) Posteggi pubblici

Sono posteggi pubblici quelli di proprietà di o gestiti dal Comune (o da un altro ente pubblico), di regola definiti nel PR, che non servono uno specifico edificio o impianto e sono aperti ad un numero indefinito di utenti.

c) Posteggi privati ad uso pubblico (limitato)

ca) Sono posteggi privati ad uso pubblico quelli che non sono al servizio di uno specifico edificio o impianto e sono aperti ad un numero indefinito di utenti.

cb) Sono posteggi privati ad uso pubblico limitato i posteggi secondo la precedente lett. ca) limitatamente a certi orari e giorni della settimana nei quali non sono riservati (vedi lett. a) per l'uso specifico al quale sono prioritariamente destinati (vedi pure lett. d); il vincolo implica la facoltà per il Municipio di imporre, per tali posteggi, l'utilizzazione secondo la precedente lett. ca) in caso di cambiamento di destinazione, a scopo commerciale, dell'edificio o impianto che servono prioritariamente.

cc) Il piano dei posteggi della zona LC, parte integrante del Piano del traffico, definisce, con apposito vincolo a favore del Comune, i posteggi definiti quali posteggi privati ad uso pubblico / ad uso pubblico limitato nella zona LC; tale vincolo viene stabilito per i mappali che ospitano almeno 30 stalli per clienti / visitatori.

d) Posteggi ad uso multiplo

Sono posteggi ad uso multiplo quelli assegnati a più destinazioni specifiche a dipendenza del periodo di utilizzo.

L'uso multiplo dei posteggi può essere autorizzato previa domanda di costruzione e premesso l'adempimento di tutte le altre condizioni stabilite dalle relative norme.

L'approvazione dell'uso multiplo è ad ogni modo subordinata alla presentazione di un apposito contratto d'uso dei posteggi sottoscritto dai proprietari / gestori concedenti e i proprietari / gestori beneficiari, che regoli precisamente i periodi del rispettivo utilizzo e tutte le relative modalità, iscritto a Registro fondiario.

e) Le modalità d'uso e di gestione dei posteggi pubblici e ad uso pubblico sono disciplinate tramite apposito regolamento comunale.

art. 49 bis Autorimesse e posteggi - realizzazione

1. Fabbisogno

Per costruzioni e ricostruzioni è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse su area privata, nel rispetto dei seguenti valori minimi e massimi, da calcolare proporzionalmente alle attività che si intendono insediare.
Per le dimensioni dei posti auto e le rispettive aree di manovra fanno stato le pertinenti Norme VSS.

a) edifici e impianti con destinazione non residenziale

aa) il fabbisogno massimo di riferimento e i posteggi necessari per tutti gli edifici e impianti con destinazione non residenziale è stabilito dal Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp).

ab) Il fabbisogno di posteggi per clienti / visitatori nella zona LC è coperto esclusivamente dai posteggi pubblici e privati ad uso pubblico, in un contingente massimo di 2'450.

È vietato l'utilizzo di altri posteggi privati al di fuori di quelli indicati nel "Piano dei fondi con vincolo di posteggio privato ad uso pubblico / ad uso pubblico limitato" a specifico servizio della zona LC.

b) edifici con destinazione residenziale

il fabbisogno per gli edifici con destinazione residenziale è stabilito come segue:

Zone R5, R4 1 posto auto ogni 70 mq di SUL per unità abitativa o frazione eccedente 20 mq di SUL, ritenuto ad ogni modo 1 posto auto per unità abitativa

Zone R3, R2, M 1 posto auto ogni 60 mq di SUL per unità abitativa o frazione eccedente 30 mq di SUL, ritenuto ad ogni modo 1 posto auto per unità abitativa

2. Posteggi ad uso particolare.

2.1. Posteggi per utenti motulesi.

Ogni 40 posti auto occorre sistemare un posteggio di dimensioni adeguate per utenti

motulesi; se l'utilizzazione dell'edificio o dell'impianto lo giustifica, può essere chiesta la sistemazione di questo tipo di posteggi anche se il numero dei posteggi è inferiore a 40.

2.2. Posteggi per veicoli energeticamente efficienti promossi a livello istituzionale.

- per favorire l'introduzione di veicoli elettrici è stabilita la seguente disposizione:

nel caso di edificazione di stabili plurifamiliari con più di 5 appartamenti, è fatto obbligo di predisporre un posteggio con presa di ricarica omologata ogni 10 posteggi o frazione di essi;

- per favorire l'introduzione di veicoli energeticamente efficienti è stabilita la seguente disposizione:

nel caso di realizzazioni con utenza pubblica (negozi, esercizi pubblici, ecc.) il Municipio può richiedere misure / interventi a favore dei veicoli efficienti (posteggi riservati, ecc.). Questa misura può essere fatta valere a partire da una necessità di almeno 20 posti auto secondo i disposti stabiliti sotto la lettera a).

I posteggi per veicoli efficienti possono essere realizzati in supplemento ai massimi previsti sotto la lettera a). Il Municipio, tramite ordinanza, può disporre facilitazioni a favore dei veicoli efficienti per l'uso dei posteggi pubblici.

art. 50 Contributi sostitutivi

In caso di impedimento tecnico alla realizzazione dei posteggi necessari, il Municipio potrà richiedere, conformemente a quanto previsto dalla LALPT (art. 29) e dal RLALPT (art. 12), il versamento di un contributo sostitutivo, stabilito in base al 25% del costo della formazione dei posteggi, incluso il costo del terreno. L'ammontare del contributo verrà fissato nella licenza edilizia.

art. 50 bis Registro dei posteggi della zona LC

Il Registro dei posteggi della zona LC, adottato dal Municipio, riporta in un apposito catasto, coerentemente con quanto indicato nel piano del traffico, il tipo (vedi art. 49), il numero, l'ubicazione e le modalità d'utilizzo dei posteggi autorizzati in tale zona.

art. 50 ter Tassa di stazionamento e segnaletica avanzata nella zona LC

1. Nella zona LC viene introdotto l'obbligo di prelievo di una tassa di stazionamento per l'uso dei posteggi da parte dei clienti / visitatori. Tale obbligo vale anche per i posteggi già esistenti al momento dell'entrata in vigore della presente norma.

Le condizioni e modalità di prelievo della tassa, il suo ammontare e la destinazione dei proventi sono disciplinati tramite apposito Regolamento comunale.

2. I posteggi pubblici e ad uso pubblico nella zona LC sono gestiti mediante un sistema integrato di segnaletica avanzata, realizzato e/o coordinato dal Comune, e che può essere esteso anche agli altri posteggi pubblici e ad uso pubblico presenti sul territorio comunale.

art. 50 quater Perizia di mobilità

1. Ogni domanda di costruzione di edifici e impianti nelle zone LI, LC, LNI e M (in quest'ultima zona limitatamente agli insediamenti con destinazione non residenziale) deve essere accompagnata da una apposita perizia di mobilità, intesa a valutare l'impatto sulla viabilità. La perizia deve segnatamente:

- indicare il numero dei dipendenti, l'organizzazione dei turni, il numero prevedibile di clienti/visitatori e i tempi prevedibili della loro permanenza;
- valutare con precisione i movimenti veicolari in entrata e uscita prevedibili e la loro distribuzione oraria e giornaliera (TGM) sull'arco dei singoli giorni della settimana;
- indicare il numero e la localizzazione dei posteggi, destinati ai dipendenti e ai clienti/visitatori e il relativo sistema di gestione;
- calcolare il fabbisogno dei posteggi autorizzabili sulla base del Rcpp rispettivamente dell'art. 49bis;
- proporre le misure, segnatamente di mobilità aziendale, da mettere in atto per assicurare la compatibilità fra destinazioni previste, numero di movimenti ammessi e posteggi disponibili;
- proporre i provvedimenti da mettere in atto per assicurare il monitoraggio del numero di movimenti effettivi nella fase di esercizio.

2. Per domande di costruzione concernenti edifici o impianti per i quali già in base ad un primo esame si può escludere un sensibile impatto sulla viabilità, il Municipio può esentare l'istante dall'obbligo di presentare la perizia di mobilità.

3. Il Municipio può imporre la presentazione di una perizia di mobilità anche per gli edifici e impianti già esistenti al momento dell'entrata in vigore della presente norma.

6. PIANO DELLE ATTREZZATURE E DEGLI EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO

art. 51 Zona AEP - Edifici e attrezzature pubbliche di interesse comunale.

Comprende i sedimi adibiti o riservati esclusivamente per attrezzature e costruzioni di interesse comunale.

I parametri edificatori di questi sedimi sono definiti come segue:

11.1 mapp. 1019

destinazione: scuola dell'infanzia

edificabilità:

io: 50%

h max: ml 10,60

distanza minima dai confini: ml 4,00

11.2 mapp. 1268 (parziale), 1269, 2594

destinazione: scuola dell'infanzia

edificabilità:

io: 40%

h max: ml 10,60

distanza minima dai confini: ml 4,00

11.3 mapp. 565 (parziale)

destinazione: scuola dell'infanzia

edificabilità: come zona R5

12.1 Centro scolastico Canavée

mapp. 2785, 1193 (3061)

destinazione: istruzione e cultura (scuole elementari) e posteggi annessi

edificabilità: come zona R4

12.2 Centro scolastico Canavée

mapp. 2690, 2710, 2711

destinazione: istruzione e cultura (scuole elementari)

edificabilità: come zona R2

18 Villa Argentina

mapp. 1166 (3258, 3259)

destinazione: istruzione e cultura
edificabilità: secondo PP2

19.1 Museo d'arte
mapp. 624 (parziale)
destinazione: cultura
edificabilità: secondo indicazioni PPCS
posteggio pubblico P80

19.2 Casa Maggi
mapp. 626
destinazione: cultura, svago e servizi tecnici
edificabilità: secondo indicazioni PPCS

21.1 S. Giovanni
mapp. 624 (parziale)
destinazione: culto
edificabilità: secondo PPCS

21.2 S. Maria delle Grazie
mapp. 624 (parziale)
destinazione: culto
edificabilità: secondo PPCS

22 Cimitero
mapp. 575, 642
destinazione: cimitero comunale e posteggi annessi
edificabilità:
io: libero
h max: ml 7,60
distanza minima dai confini: ml 3,00
Posteggio pubblico P75

31.1 mapp. 565 (parziale)
destinazione: parco giochi
edificabilità: solo strutture di gioco

31.2 Parco Villa Argentina
mapp. 1166 (parziale)
destinazione: ricreazione e svago
edificabilità: secondo PP2

31.3 mapp. 3039 (parziale)
destinazione: parco giochi
edificabilità: solo strutture di gioco

32.1 mapp. 301
destinazione: piscina comunale
edificabilità:
io: 20%
h max: ml 7,60
distanza minima dai confini: ml 4,00

32.2 mapp. 304 (3074)
destinazione: campi da tennis e squash
edificabilità:
io: 40%
h max: ml 10,60
distanza minima dai confini: ml 4,00

32.3 mapp. 329, 330, 331, 333, 335
destinazione: attrezzature di servizio (Ecocentro)
edificabilità:
io: 40%
h max: ml 10,60
distanza minima dai confini: ml 4,00
posteggio pubblico P 110

32.4 mapp. 1871
destinazione: attrezzature sportive e di svago
edificabilità: come zona R3

32.5 mapp. 1480 (parziale), 1481 (parziale), 1482 (parziale), 1483 (parziale), 1484 (parziale), 1485 (parziale), 1486 (parziale), 1487 (parziale), 1498 (parziale), 1499 (parziale), 1513 (parziale), 1514 (parziale), 1516, 1517, 1519, 1536, 1723 (parziale)
destinazione: attrezzature sportive e di svago
edificabilità:
io: 50%
h max: ml 16,60
distanza minima dal confine: ml 4,00

32.6 mapp. 1999, 3472, 3484
destinazione: poligono di tiro ("stand" di tiro)
edificabilità:

io: 20%
h max: ml 15,00
distanza minima dai confini: ml 4,00

51.1 Amministrazione comunale
mapp. 656, 658, 1665
destinazione: amministrazione comunale e posteggi annessi
edificabilità: Palazzo Municipio: conservazione
nuove costruzioni:
io: 30%
h max: 16,60 ml
distanza min. dai confini: ml 5,00

52.1 mapp. 306, 307, 2878
destinazione: magazzini e depositi AIM
edificabilità: come zona IC
h max: 15,00 ml

52.2 mapp. 464, 465
destinazione: posteggio e attrezzature di servizio
edificabilità: come zona R3

52.3 mapp. 3050, 2915
destinazione: magazzini e officine comunali, centro giardinieri, centro raccolta rifiuti
edificabilità: come zona IC

52.4 mapp. 632
destinazione: servizi tecnici e amministrativi comunali e regionali
edificabilità: come zona R5, is: 1,5

52.5 mapp. 639
destinazione: servizi tecnici e amministrativi comunali e regionali
edificabilità: come zona R5, is: 1,5

osservazione in caso di progettazione unitaria sui mapp. 632 e 639 valgono le normative relative ai Piani di Quartiere.

53 Sottocentrale Penate
mapp. 2950
destinazione: sottostazione AIM sezione elettricità
edificabilità: come zona IC

54.1 mapp. 2583

destinazione: area di protezione delle captazioni

edificabilità: solo opere compatibili con la funzione

54.2 mapp. 279, 2880

destinazione: area di protezione delle captazioni

edificabilità: solo opere compatibili con la funzione

54.3 mapp. 982, 2907, 2908

destinazione: serbatoio AIM sezione acqua potabile

edificabilità:

io: 40%

h max: 10,60 ml

distanza minima dai confini: ml 4,00

54.4 mapp. 2078

destinazione: serbatoio AIM sezione acqua potabile

edificabilità:

io: 40%

h max 10.60 ml

distanza minima dai confini: ml 4.00

55.2 mapp. 2385, 2543, 3033

destinazione: strutture a favore della popolazione anziana

edificabilità: secondo indicazioni PP2

60.1 mapp. 313

destinazione: zona di protezione della Chiesa di S. Martino

edificabilità: attrezzature di servizio compatibili con la funzione

70.1 posteggio piscina

mapp. 302

destinazione: posteggio

edificabilità: sistemazione superficiale

70.2 posteggio Cantine

mapp. 579

destinazione: posteggio

edificabilità: sistemazione superficiale

70.3 posteggio via Zorzi

mapp. 654

destinazione: autosilo comunale
edificabilità:
io: 40%
h max: ml 16,60
distanza minima dai confini: ml 4,00

70.4 posteggio via P. Torriani
mapp. 2385, 2543 e 3033 RFD Mendrisio Comparto "G" PP2
destinazione: posteggio pubblico
edificabilità: sistemazione in superficie o sotterranea

70.5 posteggio via Catenazzi
mapp. 3156, 3158, 3167
destinazione: autosilo della capienza di 400 posti auto, di cui 250 in forma di P&R
Il posteggio dovrà essere sotterraneo

70.6 posteggio via Municipio
mapp. 698, 699, 703, 723, 1888
destinazione: autosilo pubblico
edificabilità:
io: 50%
h max: ml 4.50

art. 52 Zona AEP - Attrezzature e edifici di interesse pubblico o parapubblico

Comprende sedimi o edifici di interesse pubblico (non comunale) o parapubblico. Per queste aree vale il GdS della zona contigua.

Si tratta in particolare di:

11 Asilo nido

mapp. 743

destinazione: asilo nido

edificabilità: secondo indicazioni PPCS

14 Scuola media

mapp. 3139 (parziale)

destinazione: istruzione e cultura

edificabilità:

io: 30%

h max: 13,60 ml

distanza minima dai confini: ml 4,00

15 Liceo-SPAI

mapp. 3139 (parziale)

destinazione: istruzione e cultura

edificabilità:

io: 30%

h max: 13,60 ml

distanza minima dai confini: ml 4,00

Posteggio a uso pubblico limitato P54

16.1 Università della Svizzera Italiana (USI) - Accademia di architettura

mapp. 1158 (3228)

destinazione: istruzione e cultura, strutture di servizio, posteggi
edificabilità:
stabile esistente: conservazione
restante area:
io: 50%
h max: quota gronda stabile Turconi
distanza minima dai confini: ml 4,00
distanza minima dalla chiesa: ml 6,00
nessun vincolo di distanza dalle camere mortuarie

16.2 Università della Svizzera Italiana (USI) - Accademia di architettura
mapp. 2980, 3320, 3321, 1170 (parziale), 1171 (parziale)
destinazione: istruzione e cultura, strutture di servizio, posteggi
edificabilità: secondo PP2

20 Struttura per attività culturali (stabile ex-FOFT)
mapp. 325 (d.s.1929)
destinazione: attività culturali e di svago
edificabilità: parametri zona AC (art. 45 NAPR)
inoltre: ampliamento secondo linee di arretramento
h max: come stabile esistente
Posteggio ad uso pubblico limitato max 17 stalli

Lo stabile ex FOFT non può essere demolito. In caso di riattazione è indispensabile conservare la sostanza architettonica, l'altezza dell'edificio esistente, nonché mantenere le aperture originali.

41 Ospedale regionale della Beata Vergine
mapp 1158
destinazione: sanità, assistenza
edificabilità:
io: 35%
h max: ml 25.60
distanza minima dai confini: ml 4,00
posteggio pubblico 120 posti
posteggio ad uso pubblico limitato 116 posti

42 Organizzazione sociopsichiatrica cantonale
mapp. 1445
destinazione: sanità, istruzione e cultura
edificabilità:
io: 20%

h max: ml 16,60
distanza minima dai confini: ml 4,00
Posteggio a uso pubblico limitato P100

45 Casa dell'accademia
mapp. 3139, 1445
destinazione: alloggi per studenti
edificabilità:
io: 30%
SUL max: mq 3'000
h max: ml 13.60
quota max tetto: 359.00 mslm
distanza minima dai confini: m 4.00

51.2 Casa Croci
mapp. 2798
destinazione: cultura
amministrazione pubblica
edificabilità: restauro integrale

61 Pretorio
mapp. 1234
destinazione: amministrazione cantonale e posteggi annessi
edificabilità: come zona R5

62 Centro manifestazioni Mercato coperto
mapp. 1867
destinazione: sala polivalente e posteggi annessi
edificabilità:
io: 40%
h max: ml 13,60
distanza minima dai confini: ml 4,00
Posteggio a uso pubblico limitato P80

art. 53 Zona AEP - Attrezzature e edifici di interesse pubblico e parapubblico, di proprietà privata.

Comprende sedimi e edifici di interesse pubblico (non comunale) o parapubblico, la cui proprietà resta privata. Nella misura in cui non sia specificatamente stabilito nelle cifre seguenti, per queste aree vale il GdS della zona limitrofa.

Si tratta in particolare di:

10.1 Museo ferromodellistico

mapp. 1250

destinazione: esposizione storico culturale e dimostrativa di modelli, di componenti e di materiale ferroviario

edificabilità:

stabile esistente: mantenimento

io: 50%

h. max: ml 17.00

distanza minima dai confini: ml 6.00

con possibilità di deroga a ml 2.00 verso il lato nord del sedime

17 Istituto Torriani

mapp. 1686

destinazione: assistenza e istruzione

edificabilità:

io: 30%

h max: ml 10,60

distanza minima dai confini: ml 4,00

21.1 Chiesa S. Maria in borgo

mapp. 775

destinazione: culto, svago
edificabilità: secondo PPCS

21.2 Chiesa S. Cosma e Damiano
mapp. 865
destinazione: culto
edificabilità: secondo PPCS

21.3 Chiesa S. Sisinio
mapp. 1106
destinazione: culto
edificabilità: restauro integrale

21.4 Chiesa e viale dei Cappuccini
mapp. 1158, 1157 (parziale), 1163
destinazione: culto
edificabilità: restauro integrale

21.5 Chiesa di S. Martino
mapp. 320
destinazione: culto
edificabilità: restauro integrale

21.6 Fondazione Presenza Sud
mapp. 1435
destinazione: culto, assistenza, istruzione, svago
edificabilità:
io: 30%
h max: ml 13,60
distanza minima dai confini: ml 4,00

23 Oratorio
mapp. 625 (parziale)
destinazione: sport e svago, cultura, residenza
edificabilità: secondo indicazioni PPCS

34 Campetto oratorio
mapp. 625 (parziale)
destinazione: sport e svago
edificabilità: secondo indicazioni PPCS

43 Casa per anziani Fondazione Torriani

mapp. 1165
destinazione: sanità e assistenza
edificabilità: secondo PP2

63 Sottocentrale AIL
mapp. 2140
destinazione: infrastrutture tecniche AIL Lugano
edificabilità:
io: 20%
h max: ml 10,60
distanza minima dai confini: ml 4,00

64 Sottocentrale AET
mapp. 1389
destinazione: infrastrutture tecniche AET
edificabilità:
io: 20%
h max: ml 10,60
distanza minima dai confini: ml 4,00

65 Camera depurazione
mapp. 2758
destinazione: infrastrutture tecniche Consorzio Depurazione
edificabilità: sistemazione superficiale o sotterranea

70.7 Autosilo pubblico e Park&Ride
Particelle n. 315 e 2877 RFD

destinazione:
autosilo pubblico e Park&Ride per la fermata TILO, di 680 posti-auto, da realizzare nell'ambito dell'edificazione privata, e servizi connessi, destinati al soddisfacimento dei fabbisogni degli utenti (per es. chiosco, buvette, ecc.), limitatamente ad una superficie complessiva massima di mq 150.

Vale in particolare quanto disposto dagli art. 49 lett. b), d) ed e) e 50ter.

Almeno 150 posti-auto dovranno essere riservati, principalmente nei giorni feriali e nella fascia diurna, ad uso Park&Ride al servizio della nuova fermata ferroviaria nell'ambito del progetto TILO; le più precise modalità di gestione (compresa in particolare, se del caso, la costituzione di un'apposta servitù di limitazione di destinazione d'uso da iscrivere a Registro fondiario), l'uso prima della realizzazione della fermata ferroviaria, il contributo finanziario dell'ente pubblico, il contributo del proprietario / gestore alle opere di

urbanizzazione, ecc. dovranno essere regolati in un'apposita convenzione da sottoscrivere prima del rilascio della licenza edilizia.

edificabilità:

l'edificazione dovrà essere coordinata con i progetti della fermata TILO e della sistemazione di Via Penate, ritenuti inoltre i seguenti parametri:

- altezza massima: ml 18.00
- distanza minima dai confini privati: ml 4,00
- linee di arretramento: secondo le rappresentazioni grafiche, ritenuta la facoltà per il Municipio di concedere delle deroghe
- grado di sensibilità ai rumori: GSIII.

7. PIANO DEL PAESAGGIO

art. 54 Area forestale

1. L'area forestale è soggetta alle legislazioni federale e cantonale. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo.
2. Il margine della foresta a contatto con le zone edificabili iscritto nel Piano del paesaggio e nel Piano delle zone con un tratto verde (linea continua) ha invece valore vincolante conformemente all'art. 10 cpv 2 della legge forestale (LFo).
3. In caso di dissodamento la superficie dissodata è attribuita alla Zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato.
4. Se in seguito ad accertamento l'autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata quale area forestale, la stessa sarà attribuita alla Zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.

art. 55 Zona agricola

1. La zona agricola, indicata nel piano del paesaggio, comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.
Il Piano distingue tra terreni idonei all'agricoltura e terreni SAC (superfici per l'avvicendamento colturale).
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
3. Le eccezioni in conformità all'art. 24 LPT e al diritto cantonale d'applicazione, sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
5. Eventuali riattamenti di rustici non devono intralciare il normale esercizio dell'attività agricola sui fondi circostanti.
6. L'esecuzione di migliorie fondiari e di bonifiche deve tener conto delle esigenze naturalistiche e paesaggistiche.
7. Nel caso insorgessero limitazioni all'esercizio dell'agricoltura per motivi naturalistici,

ambientali o paesaggistici valgono le norme di cui all'art. 57.

8. Nella zona agricola sono ammesse solo recinzioni per scopi agricoli.

9. Eventuali serre e tunnel di coltivazione esistenti possono essere mantenuti e ammodernati o rifatti entro i parametri di superficie e di volume attuali. Non è per contro ammessa una loro estensione in altre zone agricole.

10. Nella zona agricola vale il GdSIII.

art. 56 Area soggetta a pericoli naturali - ZR

Art. 56 Area soggetta a pericoli naturali - ZR

Comprende la parte di territorio comunale ai piedi della Rupe di San Nicolao soggetta al pericolo di crollo di roccia e caduta sassi, conformemente al piano dei territori soggetti a pericolo post interventi in località Cantine, adottato dal Consiglio di Stato nelle date 17.12.2002 e 28.11.2012.

Il Municipio, d'intesa con i servizi cantonali, determina le misure di protezione da adottare nelle aree di pericolo.

All'interno di questo perimetro valgono le seguenti disposizioni:

Aree esposte a pericolo di grado residuo e medio all'interno della zona edificabile

Zona ZC

1. Sono consentiti unicamente i lavori di manutenzione e di miglioria necessari al mantenimento dell'edificio. Non sono autorizzati interventi di ampliamento.

2. Non è consentita la formazione di abitazioni né primarie né secondarie e non sono autorizzati cambiamenti di destinazione degli edifici in strutture a ricezione turistica.

3. All'interno dell'area esposta a pericolo residuo e medio gli interventi edilizi riguardanti costruzioni esistenti a carattere abitativo, sia primario che secondario, devono prevedere accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre il più possibile la vulnerabilità. In funzione della tipologia del progetto edilizio può essere richiesta all'istante, unicamente all'interno dell'area esposta a pericolo medio, la presentazione di una perizia geologica che valuti in dettaglio la situazione di pericolo al fine di verificare se oltre agli accorgimenti tecnico-costruttivi, siano necessarie ulteriori misure di protezione.

Zona R3 e Zona R2

1. L'indice di occupazione viene ridotto dal 30% al 20%.
2. Non sono ammesse costruzioni che comportano un assembramento di persone (ospedali, scuole, alberghi, ristoranti, ecc.)
3. Nuove costruzioni e ampliamenti degli edifici esistenti sul lato rivolto verso il pericolo devono prevedere un insieme di accorgimenti tecnico- costruttivi atti a ridurre il più possibile la vulnerabilità, quali:
 - il fabbricato deve essere disposto nel limite del possibile con il lato maggiore in direzione della pendenza del versante;
 - locali ad alta occupazione (camere, soggiorno, cucina) non possono essere ubicati in corrispondenza del lato più esposto al pericolo;
 - le strutture murarie esposte al pericolo devono essere rinforzate in modo da resistere ad almeno 30 kJ;
 - sul lato esposto al pericolo possono essere predisposte solo le aperture indispensabili.

Il progetto edilizio deve essere accompagnato da una relazione tecnica che descriva in maniera esaustiva tutte le misure tecnico-costruttive adottate.

Aree esposte a pericolo fuori zona edificabile

Qualsiasi intervento edilizio è vincolato al preavviso della competente autorità cantonale che può, all'occorrenza, chiedere una perizia tecnica atta a definire in dettaglio l'entità del pericolo e a indicare le eventuali misure di protezione.

art. 57 Zone di protezione della natura

Le zone di protezione della natura, indicate nel Piano del paesaggio, comprendono le aree di massimo interesse naturalistico: i loro contenuti sono integralmente protetti.

Ai principali accessi tali aree sono adeguatamente segnalate con le informazioni relative alle finalità e alle modalità di protezione e ai divieti.

Valgono le seguenti prescrizioni:

a) Sono ammesse solo le attività che contribuiscono a mantenere e promuovere l'esistenza di ambienti naturali e seminaturali diversificati e ben strutturati e che hanno lo scopo di salvaguardare e favorire la presenza di specie animali e vegetali protette. Sono pure

permesse tutte le attività compatibili con le esigenze di protezione. La gestione delle zone di protezione della natura deve essere conforme agli obiettivi del presente articolo. Indicazioni più precise in tal senso sono contenute nel rapporto di pianificazione.

b) Sono vietati gli interventi e le attività che possono danneggiare le componenti naturali o pregiudicare l'immagine del paesaggio (p. es. modifica dello stato fisico dei fondi, occupazione anche solo temporanea, discariche di qualsiasi tipo, pavimentazioni, ecc.)

c) Le superfici agricole devono essere sfruttate estensivamente nel rispetto dei valori naturalistici e paesaggistici presenti. Sono vietate le fertilizzazioni chimiche e le concimazioni intensive.

d) Non sono ammessi fabbricati di nessun tipo ad eccezione dei depositi per gli attrezzi necessari alla manutenzione di vigneti e all'attività agricola.

e) Sono vietate le recinzioni, anche quelle con alberi o cespugli sempreverdi, ad eccezione di quelle mobili necessarie per l'attività agricola.

f) Nelle zone di protezione della natura non è ammessa l'introduzione di piante esotiche.

g) Lo stato delle zone di protezione della natura è regolarmente sorvegliato dal Municipio, il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione o rivalorizzazione, qualora fossero necessari, conformemente ai disposti di legge in materia di protezione della natura.

art. 58 Zone di protezione del paesaggio

Le zone di protezione del paesaggio, indicate nel Piano del paesaggio, comprendono le aree di particolare valore paesaggistico. Ogni intervento deve essere subordinato al rispetto di queste caratteristiche.

Valgono le seguenti prescrizioni:

a) Sono vietati:

- l'eliminazione di elementi naturali quali siepi, boschetti, singoli alberi, ecc.;
- importanti modifiche della morfologia del terreno;
- le coltivazioni in serra.

b) La gestione delle aree agricole deve essere, nel limite del possibile, di tipo estensivo;

c) Ogni intervento sullo stato fisico dei fondi, anche se esente da permesso o notifica (art. 3 RALE), deve essere notificato al Municipio, il quale ne valuterà la compatibilità con le

finalità di protezione paesaggistica;

d) Costruzioni ed impianti sono regolati nel sottostante art. 60

art. 60 Elementi naturali protetti

1. Sono considerati elementi naturali protetti gli oggetti e gli ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico indicati nel Piano del paesaggio.

Essi sono:

- corsi d'acqua e loro rive;
- siepi, boschetti, alberi isolati e margini boschivi;
- muri a secco;
- vigneti estensivi.

Lungo i margini delle siepi e dei boschetti protetti e lungo i riali, deve essere osservata una fascia di rispetto di almeno ml 5.00. Essa va mantenuta allo stato naturale.

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

Deroghe possono essere autorizzate dal Municipio d'intesa con l'Autorità cantonale competente.

art. 61 Zona protetta del Monte Generoso

Questa zona è definita e regolata dall'omonimo Piano Cantonale di Utilizzazione.

art. 61 bis Zona di protezione delle acque di superficie

1. La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli art. 36a legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAc, RS 814.20), 41a e 41b dell'ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAc, RS 814.201). Al suo interno è consentito realizzare interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.

2. Nelle zone densamente edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione della zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.

3. Per tratti di corsi d'acqua intubati o interrati senza potenzialità di recupero, si rinuncia

alla definizione dello spazio riservato alle acque. I tracciati di questi corsi d'acqua sono indicati nel piano di PR, hanno carattere indicativo e devono essere considerati in sede di domanda di costruzione. In caso di trasformazioni importanti degli edifici o di nuove edificazioni, va valutato un tracciato alternativo delle tratte intubate per evitare una sovrapposizione con l'edificazione. Per questi corsi d'acqua è stabilito un arretramento tecnico dal bordo del canale intubato o interrato pari alla profondità di interramento più 3m. Questo spazio non è di principio edificabile fatta riserva per interventi, in particolare di interesse pubblico, che permettono l'accesso per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di misurazione e di monitoraggio.

La realizzazione di opere di cinta all'interno dell'arretramento tecnico può essere concessa esclusivamente se conforme alla destinazione di zona e a titolo precario.

Qualsiasi intervento sulle tratte intubate o interrate deve garantire il deflusso delle acque ed è subordinato al consenso dell'Autorità cantonale.

4. Per quanto riguarda le acque del lago, in assenza della delimitazione dello spazio riservato alle acque, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAc del 4 maggio 2011.

5. All'interno degli spazi riservati alle acque non si applicano eventuali altre norme di PR che potrebbero impedire gli interventi ammessi dal presente articolo.

art. 62 Piantagioni lungo strade, sentieri e riali

1. Lungo le strade, i sentieri e i riali indicati come alberati nel Piano del paesaggio, il Comune ha la facoltà di provvedere alla piantagione di alberi in deroga alle distanze previste dalla legislazione federale verso le particelle private e confinanti.

2. Per le piantagioni sono comunque da rispettare le seguenti distanze - misurate dal centro del tronco - verso la proprietà privata:

- per altezze inferiori a ml 1,50: ml 0,50 dai confini privati;
- per altezze da ml 1,50 a 3,00: ml 1,00 dai confini e ml 1,50 dai fabbricati esistenti;
- per altezze da ml 3,00 a 6,00: ml 1,50 dai confini e ml 3,00 dai fabbricati esistenti;
- per altezze superiori a 6,00: ml 1,50 dai confini e ml 4,00 dai fabbricati esistenti.

art. 63 Punti di vista

I punti di vista indicati sul piano comportano un settore di protezione del panorama esistente.

Le edificazioni sottostanti dovranno quindi conformarsi alle seguenti limitazioni di ingombro:

Zona cantine

La quota di colmo di ogni nuova costruzione può superare quella della strada delle cantine - nel tratto immediatamente a monte - al massimo di ml 1.00; le piantagioni devono essere inferiori alla stessa quota, oppure essere distanziate fra di loro, con la corona, di almeno ml 10.00.

Zona via Generoso

Le nuove edificazioni e le piantagioni devono essere allontanate fra di loro - nel senso parallelo alla strada - di almeno ml 8.00.

Zona via alla Torre

La quota di colmo di ogni nuova costruzione può superare il tratto di strada immediatamente a monte al massimo di ml 1.00; le piantagioni devono essere inferiori alla stessa quota, oppure essere distanziate fra di loro, con la corona, di almeno ml 10.00.

art. 64 Beni culturali protetti

1. Istituzione della protezione.

1.1 Sono considerati beni culturali di interesse cantonale ai sensi della legge cantonale dei beni culturali del 13 maggio 1997:

- Chiesa parrocchiale dei Santi Cosma e Damiano e scalinata, fmn 865, 870;
- Chiesa di S. Martino, fmn 320;
- Oratorio della Madonna delle Grazie, fmn 624;
- Chiesa di S. Giovanni, fmn 624;
- Oratorio di San Nicolao, fmn 239 (PUC Monte Generoso);
- Chiesa di San Sisinio "Alla Torre", fmn 1106;
- Chiesa di Santa Maria in borgo, fmn 775;

- Pretorio vecchio, già Palazzo Rusca, con giardino, gradinata e cancello, fmn 912, 864;
- Palazzo Pollini, fmn 1129;
- Palazzo Torriani, fmn 859, 1813, 1814;
- Torre con lapide romana, fmn 871;
- Vecchio ospedale, fmn 1158;
- Museo comunale, già Convento dei Serviti, dossale d'altare nel chiostro, fmn 624;
- Casa Croci e giardino, fmn 2798;
- Complesso di Villa Argentina con edifici annessi (A, B, C, D, E, F) e parco, fmn 1166;
- Salone con soffitto a cassettoni (1657) e fascia dipinta in casa d'abitazione, fmn 676;
- Porta antica del borgo di San Giovanni, fmn 770;
- Tre balconi con inferriate in casa d'abitazione, fmn 1071;
- Portale bugnato, androne con soffitto decorato (XVIII sec.), portale di giardino con due pilastri in pietra (XVIII sec.), tondo affrescato sotto il portico (XVIII sec), fmn 1077, 1078;
- Androne con volta in stucco (XVII sec.), volta in stucco in antica sala, stemmi dei Torriani e dei Ghiringhelli su due lati del soffitto in casa d'abitazione, fmn 730;
- Portale bugnato (XVII sec.) e pozzo (XVII sec.) in casa d'abitazione, fmn 815, 817.

1.2 Sono considerati beni culturali di interesse locale:

- Palazzo del Pretorio, fmn 1234;
- Casa per anziani Fondazione Torriani, fmn 1165;
- Cinema Varietà, facciata, fmn 650;

- Cappelletta vicolo Industria, fmn 969;
- Centro Manifestazioni Mercato Coperto, fmn 1867;
- Stabile Ferrazzini fmn 1228;
- Villa Foresta, fmn 2108;
- Stabile FOFT, fmn 325 (d.s. 1929).

1.3 Per i seguenti beni è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali:

- Complesso dei beni culturali all'interno del nucleo storico;
- Chiesa di San Sisinio;
- Complesso di Villa Argentina e del vecchio Ospedale;
- Chiesa di San Martino;
- Oratorio di San Nicolao.

2. Effetti della protezione.

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

2.2 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.

2.3 Per il resto sono applicabili i disposti della LBC 1997.

3. Contributo finanziario alla conservazione.

3.1 Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare , di conservazione e di restauro

dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.

3.2 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.

3.3 Si applicano per analogia gli artt. 9 ss. Della LBC 1997.

art. 64 bis Zone di interesse archeologico

Le zone di interesse archeologico, denominato "Nucleo - San Sisinio", "San Martino" e "San Nicolao" sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico".

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

art. 64 ter 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, cap. 1).

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

Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cap. 3).

art. 65 Zone di protezione delle captazioni

1. Fino all'approvazione dei piani di protezione delle acque sotterranee fanno stato le disposizioni della legge d'applicazione della LF contro l'inquinamento delle acque del 2 aprile 1975 - LALIA (art. 33).
2. Dopo l'approvazione da parte del CdS delle zone di protezione, conformemente alle disposizioni della LALIA (art. 36), saranno applicabili le restrizioni all'impiego dei fondi, le misure di protezione e l'obbligo di autorizzazione previsti dalle "Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque sotterranee" emanate dall'ufficio federale per la protezione dell'ambiente.

art. 66 Depositi

Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere al di fuori delle zone appositamente designate.

art. 67 Territorio senza destinazione specifica

Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali non sono previsti obiettivi o utilizzazioni particolari.

Esso è regolato dalle disposizioni dell'art 24 LPT e dalla relativa legislazione cantonale di applicazione.

8. NORME FINALI E TRANSITORIE

art. 69 Deroghe

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

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

- i. esistenza di una situazione eccezionale;
- ii. rispetto delle finalità e dello spirito del PR;
- iii. rispetto dell'interesse pubblico;
- iv. rispetto di altri interessi privati preponderanti (ad es. vicini).

c. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente al momento della concessione della licenza edilizia.

art. 70 Entrata in vigore

1. Le presenti norme di attuazione del PR entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.
2. Sono abrogate le norme di attuazione del PR dell'agosto 1977.

Le NAPR97 approvate il 2.11.2000 sono integrate con le presenti correzioni e quelle successivamente approvate dal CdS.