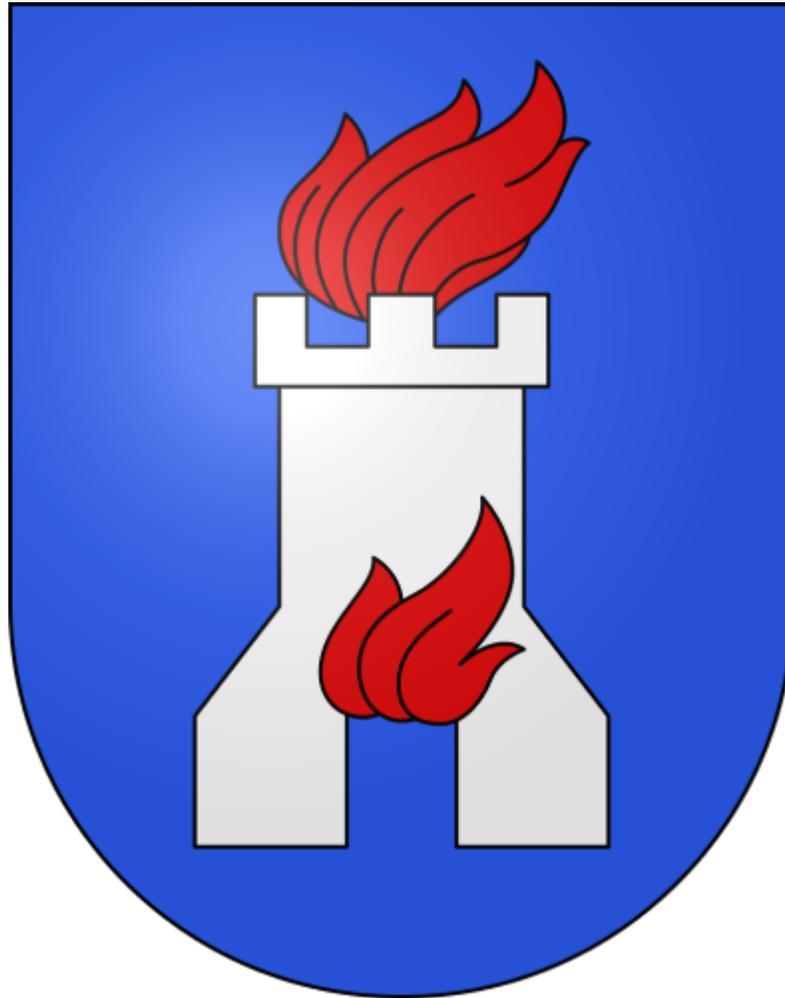


Piano Regolatore del Comune di Brusino Arsizio



Piano del Comune di Brusino.....	6
CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE.....	6
Art. 1 Base legale.....	6
Art. 2 Scopi, effetto.....	6
Art. 3 Componenti il PR.....	6
Art. 4 Comprensorio.....	7
Art. 5 Campo d'applicazione.....	7
CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE.....	8
Art. 6 Condizioni per l'edificazione.....	8
Art. 7 Aspetto estetico e inserimento.....	8
Art. 8 Protezione del Panorama.....	8
Art. 9 Definizioni contenute nella Legge edilizia.....	8
Art. 10 Realizzazione degli indici.....	9
Art. 11 Indici e loro utilizzazione.....	9
Art. 12 Molestia.....	9
Art. 13 Case a schiera o a gradoni.....	9
Art. 14 Residenze secondarie	10
Art. 15 Lunghezza delle costruzioni.....	10
Art. 16 Distanze da confine.....	11
Art. 17 Distanza tra edifici.....	11
Art. 18 Distanze verso l'area pubblica.....	11
Art. 19 Distanza dall'area forestale.....	12
Art. 20 Spazio riservato ai corsi d'acqua.....	12
Art. 21 Distanza dalla riva del lago.....	12
Art. 22 Costruzioni su fondi contigui.....	13
Art. 23 Convenzione tra Privati.....	13
Art. 24 Costruzioni accessorie.....	13
Art. 25 Edifici o impianti sotterranei.....	14
Art. 26 Sopraelevazione di edifici esistenti.....	14
Art. 27 Altezze.....	14
Art. 28 Supplementi alle altezze.....	14
Art. 29 Sistemazione del terreno.....	15
Art. 30 Corpi tecnici.....	15
Art. 31 Piscine.....	15
Art. 32 Rettifiche di confine, ricomposizione particellare.....	16

Art. 33	Formazione di aree di svago.....	16
Art. 34	Aree a verde.....	16
Art. 35	Recinzioni, cinte, siepi, piantagioni.....	16
Art. 36	Muri di cinta, muri di sostegno, di controriva	17
Art. 37	Manutenzione.....	18
Art. 38	Aree esposte ai rumori eccessivi.....	18
Art. 39	Gradi di Sensibilita' al rumore (GdS).....	18
Art. 40	Commissione di esperti.....	19
CAPITOLO III - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....		20
A. PIANO DEL PAESAGGIO.....		20
Art. 41	Zona forestale.....	20
Art. 42	Zona agricola.....	20
Art. 42 bis	Zona senza destinazione specifica.....	21
Art. 43	Zona di protezione della natura ZPN.....	21
Art. 44	Zona di protezione del paesaggio.....	23
Art. 44 bis	Fascia verde di transizione.....	23
Art. 45	Zona di protezione della riva del lago.....	24
Art. 46	Elementi naturali protetti.....	25
Art. 47	Alberature da proteggere AP.....	25
Art. 48	Corsi d'acqua.....	26
Art. 49	Sorgenti, captazioni e zone di protezione delle acque.....	26
Art. 50	Aree soggette a pericolo naturale.....	27
Art. 51	Beni culturali.....	28
Art. 52	Zone di interesse archeologico e dei beni archeologici.....	29
Art. 53	Edifici situati fuori dalle zone edificabili (EFZE).....	30
Art. 54	Depositi.....	30
B. PIANO DELLE ZONE.....		31
Art. 55	Finalita'.....	31
Art. 56	Elenco delle zone edificabili.....	31
Art. 57	Piano particolareggiato del nucleo tradizionale (PPN).....	31
Art. 58	Zona residenziale R.....	31
Art. 59	Zona residenziale intensiva RI.....	32
Art. 60	Zona residenziale a lago RL.....	33
Art. 63	Zona mista ZM.....	34
Art. 64	Zona turistico alberghiera Serpiano	35

C. PIANO DEL TRAFFICO E DELLE ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO.....	37
Art. 65 Strade.....	37
Art. 66 Distanza verso strade e piazze.....	37
Art. 67 Strade private nuove.....	37
Art. 68 Strade private esistenti.....	37
Art. 69 Percorsi pedonali.....	38
Art. 70 Linee d'arretramento.....	38
Art. 71 Accessi e recinzioni verso l'area pubblica.....	38
Art. 72 Posteggi pubblici.....	39
Art. 73 Autorimesse e posteggi privati.....	39
Art. 74 Moderazione del traffico.....	40
Art. 75 Attrezzature e edifici d'interesse pubblico AEP.....	40
CAPITOLO IV - DISPOSIZIONI VARIE E FINALI.....	42
Art. 76 Dergoghe.....	42
Art. 77 Disposizioni abrogative.....	42
Art. 78 Disposizioni finali.....	42
Piano particolareggiato del Nucleo tradizionale.....	43
CAPITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI.....	43
Art. 1 Base legale e Legislazione applicabile.....	43
Art. 2 Scopi ed obiettivi.....	43
Art. 3 Campo d'applicazione.....	43
Art. 4 Componenti.....	43
Art. 5 Destinazione d'uso degli edifici.....	44
Art. 6 Residenza secondaria.....	44
Art. 7 Definizioni.....	45
Art. 8 Distanze.....	45
Art. 9 Autorimessa e posteggi privati.....	46
Art. 10 Ampliamenti e Nuove possibilità Edificatorie.....	46
Art. 11 Possibilità di Sopraelevazione.....	47
Art. 13 Elementi naturali protetti.....	47
Art. 14 Zona di interesse archeologico.....	48
Art. 14a Beni archeologici.....	48
Art. 15 Commissione nucleo.....	48
Art. 15a Zona soggetta a pericolo naturale	49
CAPITOLO II - SUDDIVISIONE DELLA ZONA DEL NUCLEO TRADIZIONALE.....	50

Art. 16 Edifici del Nucleo tradizionale.....	50
Art. 17 Beni culturali.....	52
Art. 18 Edifici soggetti a Prescrizioni particolari.....	52
Art. 18bis Edifici atipici.....	53
Art. 18ter Edifici accessori.....	53
Art. 19 Elementi caratteristici da proteggere.....	54
Art. 20 Comparto edificabile in località Selvadiga.....	55
Art. 21 Fondo 208.....	55
Art. 22 Spazi liberi.....	56
Art. 23 Spazi liberi di valore ambientale.....	56
Art. 23bis Zona di protezione delle acque di superficie.....	57
CAPITOLO III - PIANO DEGLI SPAZI PUBBLICI E DELLE PAVIMENTAZIONI.....	59
Art. 24 Strade.....	59
Art. 25 Pavimentazioni.....	59
Art. 26 Zona per attrezzature di interesse pubblico (AP).....	59
CAPITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E ENTRATA IN VIGORE.....	61
Art. 27 Deroghe.....	61
Art. 28 Disposizioni finali.....	61
Art. 29 Disposizioni abrogative.....	61
Allegati.....	62
Allegato Art. 56.....	63
Allegato Art. 72.....	64
Allegato dell'art. 75.....	65
Abbreviazioni.....	66
Brusino Arsizio 1.....	67
Brusino Arsizio 2.....	68
Calcolo della lunghezza della facciata.....	69

Piano del Comune di Brusino

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 Base legale

1 Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge Federale sulla pianificazione del territorio (LPT), dalla Legge edilizia cantonale (LE) e dal relativo regolamento di applicazione (RLE).

2 Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LE e il RLE unitamente alla legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e alla legge sullo sviluppo territoriale (Lst), quindi altre leggi o prescrizioni federali, cantonali, comunali, sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

Art. 2 Scopi, effetto

1 Il piano regolatore comunale organizza e disciplina le attività d'incidenza territoriale sul territorio comunale.

2 Gli scopi principali del piano regolatore sono:

- a) l'organizzazione razionale del territorio e lo sviluppo armonico del Comune;
- b) la protezione dell'ambiente e di tutte le sue componenti;
- c) la tutela e l'avvaloramento del paesaggio del Monte San Giorgio, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare;
- d) un'opportuna organizzazione di tutti gli interventi;
- e) la tutela della salubrità, della sicurezza e dell'estetica nel campo delle costruzioni.

3 Il PR crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni, le imposizioni e le opere previste dalle sue componenti costitutive.

Art. 3 Componenti il PR

1 Il piano regolatore si compone:

a) di rappresentazioni grafiche:

- Piano delle zone (tavola 6827.1a/b);
 - Piano del paesaggio (tavola 6827.2a/b);
 - Piano del traffico, delle attrezzature ed edifici d'interesse pubblico (tavola 6827.3a/b);
- b) del Piano Particolareggiato del Nucleo (PPN) (tavola 6827.01/02 scala 1:500) e della

relativa normativa (NAPPN).
c) delle presenti norme di attuazione;
d) della relazione tecnico-economica;

Art. 4 Comprensorio

Il PR e le rispettive norme disciplinano l'uso, l'assetto e lo sviluppo urbanistico di tutto il territorio giurisdizionale del Comune.

Art. 5 Campo d'applicazione

Il piano regolatore si applica a tutti gli interventi che modificano lo stato fisico, le caratteristiche morfologiche ed estetiche dei terreni, in particolare a tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, riattamenti ed ampliamenti degli immobili, ai cambiamenti di destinazione nonché a tutti gli interventi con un'incidenza sul paesaggio.

CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE

Art. 6 Condizioni per l'edificazione

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

- a) se è situato in una zona definita edificabile dal PR (piano delle zone);
- b) se è urbanizzato (art.19 e 22 LPT).

Art. 7 Aspetto estetico e inserimento

1 Tutte le costruzioni devono essere inserite nel paesaggio in modo armonioso e tale da non alterare il tessuto urbano esistente.

2 Gli interventi devono inserirsi in modo ordinato e armonioso nel paesaggio, conformemente ai disposti della Legge sullo sviluppo territoriale.

3 Per l'esame delle singole domande di costruzione il Municipio può avvalersi dell'assistenza di un'apposita commissione composta da specialisti indipendenti. La commissione ha funzione consultiva e il suo esame riguarda il diritto di competenza comunale.

Art. 8 Protezione del Panorama

Nel piano del paesaggio sono indicati i punti di vista che devono essere salvaguardati a protezione del panorama.

Al fine di valorizzare e mantenere i punti di vista, il Municipio può richiedere il taglio degli alberi che ne impediscono il mantenimento.

Art. 9 Definizioni contenute nella Legge edilizia

Per le seguenti definizioni:

- indice di sfruttamento (I.S.)
- indice di occupazione (I.O.)
- superficie edificabile
- superficie edificata
- distanze e modo di misura delle stesse (D)
- altezze degli edifici e modo di misura delle stesse (H)

valgono le norme della legge edilizia cantonale (LE) e del relativo regolamento d'applicazione (RLE).

Art. 10 Realizzazione degli indici

1 La realizzazione totale degli indici di sfruttamento e di occupazione massimi previsti non è obbligatoria.

2 L'indice di sfruttamento massimo è sottoposto alle limitazioni di altezza, al numero dei piani ed alle distanze prescritte dalle norme di zona.

Art. 11 Indici e loro utilizzazione

1 Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati una volta sola.

2 In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati a carico della nuova particella (con indicazione sul registro comunale delle quantità edificatorie) nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua.

3 Una copia dei piani di frazionamento deve essere trasmessa al Municipio prima dell'iscrizione a registro fondiario.

4 Il trasferimento di quantità edificatorie è regolato dalla LE. Deve essere indicato sul registro comunale delle quantità edificatorie.

Art. 12 Molestia

Si distinguono aziende non moleste, poco moleste e moleste:

- per attività/contenuti non molesti si intendono quelli che non hanno ripercussioni sostanzialmente diverse da quelle che derivano dall'abitare;
- per attività/contenuti poco molesti si intendono tutti quelli in cui il lavoro si svolge solo di giorno e le cui eventuali immissioni sono contenute e hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo;
- attività/contenuti con ripercussioni più marcate sono da considerare moleste.

Art. 13 Case a schiera o a gradoni

1 Sono considerate case a schiera o a gradoni i gruppi di costruzioni le cui singole unità si articolano secondo uno schema orizzontale, verticale (ossia a gradoni) o a piani sfalsati, composte da più unità indipendenti (situate su di un unico fondo o su fondi contigui) con ingresso separato, ma unite fra di loro in maniera da risultare un unico edificio.

2 Non sono consentite costruzioni con più di tre gradoni indipendentemente dalla

rientranza tra i diversi corpi della costruzioni.

3 Il cpv. 2 non è valido per la zona turistico alberghiera del Serpiano.

Art. 14 Residenze secondarie

1 Un'unità abitativa è considerata residenza primaria quanto l'utente ha il suo domicilio (art. 23 CC) nel Comune. Sono considerate residenze secondarie quelle definite tali dal diritto federale.

2 Per nuove costruzioni o modifiche che comportano la formazione di nuove unità abitative valgono i seguenti limiti (riferiti ai comprensori indicati sul piano no. 6827.5):

Comprensorio A

Si applica il Piano particolareggiato del nucleo tradizionale, in particolare l'art. 6 NAPPN.

Comprensorio B e C

Per favorire la residenza primaria, non è ammessa la formazione di unità abitative con una SUL inferiore a 70 mq, salvo deroghe per giustificati motivi.

Comprensorio D

Le nuove costruzioni sono riservate alla residenza primaria.

3 Il Municipio può concedere delle deroghe in due casi:

- se il proprietario acquisisce l'unità abitativa in via ereditaria e intende utilizzarla quale residenza secondaria personalmente o per i suoi parenti stretti (da intendere: genitori, figli, congiunti);
- serve a preservare il nucleo dell'abitato.

4 Le residenze secondarie esistenti prima dell'11 marzo 2012 possono essere mantenute. In caso di trasformazione in abitazione primaria si applicano i limiti del capoverso 2.

6 Nel caso di inosservanza delle limitazioni d'uso prescritte dalla presente norma, il Municipio ordina il ripristino di una situazione conforme al diritto (art. 43 LE). L'ordine è impartito con la comminatoria della revoca dell'abitabilità e della sospensione dell'erogazione di acqua potabile ed energia elettrica.

Art. 15 Lunghezza delle costruzioni

1 La lunghezza massima delle costruzioni nelle zone R, RI e RL è stabilita in 25.00 ml.

2 Si considera quale lunghezza della facciata la misura del lato (parallelo al confine) del rettangolo che circonda l'edificio. Tale misura non è calcolata per le parti arretrate di 5.00 ml (vedi Allegato 2).

3 Il Municipio può concedere deroga alla lunghezza massima definita nel cpv. 1 per edifici che svolgono attività di pubblica utilità come ristoranti e alberghi.

Art. 16 Distanze da confine

1 Le distanze minime da confine per edifici con facciate di una lunghezza non superiore a ml 16.00 sono:

- 3.00 ml per edifici fino a 7.50 ml di altezza alla gronda;
- 4.00 ml per edifici di altezza superiore.

2 Supplemento per maggiori lunghezze delle facciate

La distanza minima da confine è aumentata di 0.50 ml ogni metro o frazione di maggior lunghezza della facciata oltre i ml 16.00 e questo fino a che la distanza raggiunga la misura uguale a 2/3 dell'altezza del fabbricato, misurata come da art. 40 LE.

4 In caso di risanamento energetico si applicano le norme della legge edilizia cantonale (art. 40a e 40b LE).

Art. 17 Distanza tra edifici

1 La distanza minima fra edifici corrisponde alla somma delle rispettive distanze minime da confine, determinate secondo l'art. 16. Essa si applica anche fra edifici posti sul medesimo fondo.

La distanza minima tra edifici non si applica fra edifici principali e costruzioni accessorie.

2 Nuovi edifici previsti verso edifici eretti su un fondo contiguo prima del 10 dicembre 1981 a una distanza inferiore a quella determinata secondo l'art. 16 devono rispettare unicamente la distanza minima da confine determinata secondo tali medesime norme, ritenuto ad ogni modo una distanza minima fra edifici di 5.0 ml.

Art. 18 Distanze verso l'area pubblica

1 La distanza minima di una costruzione verso un'area pubblica (costruzione pubblica e attrezzatura pubblica) deve essere uguale a quella verso i fondi privati previste dalle disposizioni di cui all'art. 16 e dalle specifiche disposizioni di zona.

2 Per strade, percorsi pedonali, piazze di giro la distanza minima è fissata dalle linee di arretramento o di costruzione.

In assenza di siffatte linee è di:

- a) 4.00 ml dal ciglio o filo esterno delle strade (se esistente, del marciapiede) cantonali;
- b) 3.00 ml dal ciglio o filo esterno delle strade (se esistente, del marciapiede) comunali e piazze di giro comunali;
- c) 3.00 ml dal ciglio delle strade pedonali.

Fa in principio stato il ciglio stradale indicato sui piani.

3 Il Municipio può concedere deroghe agli arretramenti sopra elencati in caso di trasformazione, riattamento o sopraelevazioni di fabbricati esistenti, a condizione che sia salvaguardata la sicurezza del traffico. Per le strade cantonali la deroga compete all'autorità cantonale.

4 Le distanze di cui sopra non si applicano alle zone dei nuclei.

Art. 19 Distanza dall'area forestale

1 Tutte le costruzioni devono distare almeno 10.00 ml dal limite del Bosco.

2 Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, con il consenso dell'autorità cantonale, qualora il rispetto della distanza di cui alla cfr. 1 rendesse praticamente inedificabile il fondo.

3 In ogni caso, la distanza da bosco dovrà essere di almeno 6.00 ml.

Art. 20 Spazio riservato ai corsi d'acqua

Al fine di garantire la protezione contro le piene e il mantenimento delle funzioni naturali delle acque, tutte le costruzioni (edifici, impianti, muri di cinta e di sostegno), compatibilmente con la destinazione di zona, così come le modifiche della stato del terreno devono rispettare lo spazio di pertinenza dai corsi d'acqua stabilite nel piano delle zone. In assenza di siffatte linee, valgono le disposizioni transitorie della modifica dell'11 maggio 2011 dell'OPAc.

Art. 21 Distanza dalla riva del lago

Per qualsiasi intervento (edifici, impianti, muri di sostegno e di cinta, sistemazione del terreno che modifichi in misura sostanziale la struttura naturale della riva) deve essere rispettata la distanza minima dal lago fissata dalle linee di arretramento e pari a 5.00 ml.

Art. 22 Costruzioni su fondi contigui

1 È permessa la contiguità.

2 Due o più proprietari possono accordarsi per costruire in contiguità, nei limiti delle prescrizioni di zona. L'accordo dovrà essere stipulato in forma scritta e comprendere il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.

3 Il Municipio annota l'accordo nel Registro delle quantità edificatorie.

4 Il Municipio ha la facoltà di imporre la contiguità dove l'interesse per la realizzazione degli obiettivi del PR lo esige.

5 Per il calcolo delle distanze da confine viene computata la lunghezza complessiva degli edifici contigui.

Art. 23 Convenzione tra Privati

1 Quando le distanze di cui agli art. 16 e art. 17 sono garantite da un accordo tra i proprietari confinanti senza modificazione dei confini dei rispettivi fondi, il Municipio può rilasciare la licenza edilizia solo con la presentazione di un estratto del Registro Fondiario attestante l'avvenuta iscrizione della relativa servitù e limitazione di diritto pubblico.

2 L'accordo sarà inoltre annotato nel Registro comunale delle quantità edificatorie.

Art. 24 Costruzioni accessorie

1 Per costruzioni a carattere accessorio s'intendono tutte quelle (indipendenti dall'edificio principale) che non servono all'abitazione o al lavoro, ma solo al servizio di una casa di abitazione e che non hanno un fine industriale artigianale o commerciale. La dimensione della costruzione accessoria non deve essere eccessiva rispetto all'edificio principale servito.

2 Le costruzioni accessorie possono essere trasformate in costruzioni principali solo previo rilascio del permesso di costruzione e nel rispetto del presente regolamento e delle altre norme applicabili.

3 L'altezza massima, se su terreno piano, è di 3.00 ml; se su terreni in pendenza, quando la differenza di quota del terreno naturale tra la facciata a valle e quella a monte supera 1.50 ml e se l'accesso può essere realizzato unicamente da monte, è ammesso un supplemento di altezza pari al dislivello fra le facciate, al massimo 1.50 ml.

La differenza di quota è rilevata dalle sezioni del terreno eseguite dal geometra assuntore.

4 In ogni caso le costruzioni accessorie possono distare:

- a confine se senza aperture
- a 3.00 ml se con aperture

Art. 25 Edifici o impianti sotterranei

1 Sono considerati edifici o impianti sotterranei quelli emergenti al massimo 1.50 m. dal terreno naturale.

2 Per queste costruzioni valgono le seguenti disposizioni:

- distanza dai confini privati: 1.50 ml. Con l'accordo scritto del proprietario confinante può essere autorizzata la costruzione a confine;
- distanza dal confine con la proprietà pubblica esistente o prevista dal PR: 2.50 ml;
- distanze dal bosco, dai corsi d'acqua e dalle strade: valgono le disposizioni delle presenti norme.

Art. 26 Sopraelevazione di edifici esistenti

1 La sopraelevazione di edifici esistenti è permessa a condizione che siano rispettate le norme previste nella zona, quali: l'indice di sfruttamento, l'altezza massima, il numero dei piani massimi ammessi e le distanze minime dai confini, rispettivamente da altre costruzioni.

2 Nel caso particolare di sopraelevazioni per edifici eretti prima del 10 dicembre 1981 a una distanza inferiore a quelle determinate secondo art. 17 è ammessa, alla medesima distanza dei piani inferiori, limitatamente ad un solo piano, e un'unica volta, a condizione che siano rispettati tutti gli altri parametri di PR.

Art. 27 Altezze

L'altezza massima è stabilita per ogni zona dalla relativa norma d'attuazione.

Art. 28 Supplementi alle altezze

1 In presenza di terreni con pendenza superiore al 20% è concesso un supplemento d'altezza di 1.50 ml.

2 La pendenza viene determinata sulla base delle sezioni del terreno naturale allestite dal geometra revisore, in corrispondenza del filo delle facciate.

3 Per le costruzioni accessorie vale quanto disposto dall'art. 24.

Art. 29 Sistemazione del terreno

1 In caso di sistemazione del terreno, l'altezza delle costruzioni è misurata come stabilito dalla LE.

2 La sistemazione del terreno non è cumulabile con i supplementi di altezza di cui all' art. 28 cpv. 1 (divieto di cumulo di supplementi).

Art. 30 Corpi tecnici

1 Vengono considerati corpi tecnici i volumi sporgenti oltre la copertura dell'edificio che servono al funzionamento di impianti al servizio del medesimo quali:

- cabine di comando degli ascensori;
- impianti di raffreddamento dell'acqua di climatizzazione;
- impianti contro l'inquinamento atmosferico;
- uscite di soccorso;
- termopompe;
- collegamenti verticali col piano tetto.

2 Per la realizzazione di corpi tecnici è ammesso un supplemento all'altezza massimo di 2.50 ml.

3 La posa di antenne paraboliche e pannelli solari dovrà rispettare il principio della mitigazione dell'impatto visivo.

La posa di antenne paraboliche e pannelli solari è soggetta ad autorizzazione.

4 Sugli edifici plurifamiliari saranno in linea di principio approvati solo impianti comuni.

5 Ai bacini di ritenzione delle acque meteoriche sui tetti esistenti si applica l'art. 40b LE.

Art. 31 Piscine

1 Le piscine interrate o fuori terra che non superano l'altezza di 1,50 ml misurato dal terreno naturale, sono considerate edifici sotterranei, vale quindi l'art. 25. Le stesse non possono essere coperte, nemmeno con teli a pressione.

2 Se l'altezza è superiore a 1,50 ml devono distare almeno 3,00 ml dal confine con i fondi privati.

Le distanze verso le strade pubbliche sono quelle previste dall'art. 18 cfr. 2.

3 Le piscine coperte sono considerate costruzioni principali.

Art. 32 Rettifiche di confine, ricomposizione particellare

1 Il Municipio può promuovere la ricomposizione particellare, secondo la legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni, tramite la procedura di permuta generale, art. 83 e seguenti, allo scopo di favorire una razionale sistemazione e utilizzazione dei fondi edificabili. Le spese sono a carico dei proprietari dei fondi interessati.

Art. 33 Formazione di aree di svago

1 Per le abitazioni con più di 4 appartamenti, deve essere prevista una superficie di terreno pari ad almeno il 15% della superficie utile lorda usata per l'abitazione, da riservare a parco per il gioco dei bambini, posta in area tranquilla e ben soleggiata.

2 Nel caso in cui la formazione di aree di svago è oggettivamente impossibile il Municipio applica un contributo in conformità all'art. 27 cpv. 3 LE.

Art. 34 Aree a verde

1 Nelle zone residenziali il 20% almeno della superficie edificabile di ogni fondo deve essere mantenuta a prato. L'area deve essere liberamente accessibile alle persone che vivono sul fondo.

2 Quest'area deve costituire una superficie unitaria e deve possibilmente essere alberata. Essa non potrà in ogni caso servire a posteggio, deposito o simili.

Art. 35 Recinzioni, cinte, siepi, piantagioni

1 Lungo le strade pubbliche e private aperte al pubblico:

- arretramento dal confine: 0.50 ml, ad eccezione del nucleo e dove vi sono marciapiedi esistenti o previsti;
- H massima: 1.80 ml, ove risultassero di ostacolo alla visibilità l'altezza non potrà superare 1.00 ml; possono essere concesse deroghe all'altezza, per un supplemento massimo di 1.00 ml, quali misure di protezione contro l'inquinamento fonico;
- fanno eccezioni le opere di cinta nella zona di protezione delle rive del lago di cui all'art. 45 cfr. 5;

Per le strade cantonali è comunque necessario il parere vincolante dell'autorità cantonale.

2 Nelle zone indicate come punti di vista nel piano del paesaggio l'altezza massima è di 1,00 ml.

3 Lungo le pubbliche vie sono vietate le cinte che rappresentano un pericolo per il traffico veicolare o quello pedonale o sono di impedimento alla visibilità o alla circolazione.

4 Le siepi formanti cinta devono costantemente essere mantenute, nel rispetto delle altezze massime prescritte alle cifre precedenti; devono essere eliminate tutte le parti di siepi o alberi sporgenti dal confine con le strade cantonali o comunali e quelle che arrecano disturbo alla visibilità o alla circolazione fino ad un'altezza di ml 5.00 dal livello strada. Lungo le strade cantonali è comunque necessario il parere vincolante dell'autorità cantonale.

5 Per tutte le altre piantagioni le distanze tra due proprietà private sono regolate dalla legge di applicazione e complemento del codice civile svizzero (LAC).

Art. 36 Muri di cinta, muri di sostegno, di controriva

1 Muri di cinta possono essere eretti a confine con un'altezza massima di 1.50 ml misurata dal terreno sistemato. Detti muri possono essere ulteriormente sormontati da reti metalliche, inferiate, parapetti o siepi verdi con un'altezza massima di 1.00 ml.

2 Laddove giustificate da esigenze tecniche o costruttive, muri di sostegno possono essere eretti a confine fino ad un'altezza massima di 2.00 ml misurata dal terreno naturale. Detti muri possono essere ulteriormente sormontati da reti metalliche, inferiate, parapetti o siepi verdi con un'altezza massima di 1.00 ml.

3 Nella misura in cui necessari per sorreggere il terreno scavato, muri di controriva possono essere realizzati con un'altezza fino a 3.00 ml.

4 In assenza di muri di cinta o sostegno il fondo può essere delimitato con la posa a confine di elementi pieni, reti metalliche, inferiate, con un'altezza fino a 2.00 ml.

5 In prossimità di accessi veicolari il Municipio può imporre tutte le limitazioni, compresa in particolare la riduzione delle altezze di cui ai capoversi precedenti, necessarie per garantire una sufficiente visuale in entrata e in uscita.

6 Il Municipio può inoltre imporre, in generale, le medesime limitazioni per assicurare una sufficiente visuale per la circolazione sulle strade veicolari.

7 Sono riservate le disposizioni della pertinente legislazione cantonale.

Art. 37 Manutenzione

1 I proprietari sono obbligati ad eseguire la manutenzione necessaria per il decoro e la sicurezza degli stabili e dei fondi non edificati.

2 Il Municipio può obbligare i proprietari ad eseguire le opere di manutenzione secondo i paragrafi precedenti; in caso di inadempienza i lavori saranno eseguiti da terzi, a spese del proprietario.

3 Le piante su proprietà privata che sono pericolanti o che limitano la visuale verso strade o piazze pubbliche possono essere fatte sfrondare o rimuovere dal Municipio, se l'intimazione scritta al proprietario è disattesa. In questo caso le spese saranno a carico dei proprietari.

Art. 38 Aree esposte ai rumori eccessivi

1 In materia di inquinamento fonico fanno stato la Legge federale sulla protezione dell'ambiente e l'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

2 All'interno della fascia entro la quale i Valori Limite di Immissione (VLI) sono probabilmente superati, visualizzata su piano delle zone e del traffico, ogni domanda di costruzione deve essere corredata da una perizia fonica attestante il rispetto dei valori limite di esposizione al rumore (VLI), ai sensi dell'art. 31 OIF.

Art. 39 Gradi di Sensibilita' al rumore (GdS)

I GdS sono attribuiti alle zone, in conformità all'art. 43 OIF, nel seguente modo:

Alla zona del Nucleo tradizionale N è attribuito il GdS II.

Alla zona Residenziale R è attribuito il GdS II.

Alla zona Residenziale intensiva RI è attribuito il GdS II.

Alla zona Residenziale a Lago RL è attribuito il GdS II.

Alla zona mista ZM è attribuito il GdS II.

Alle zone AP-EP è attribuito il GdS II.

Alla zona turistico alberghiera del Serpiano è attribuito il GdS II.

Alla zona Agricola è attribuito il GdS III.

Art. 40 Commissione di esperti

1 Per la concessione di deroghe il Municipio deve avvalersi dell'assistenza di un'apposita commissione di esperti, che viene designata ogni 4 anni composta dal pianificatore, da un giurista e da un ulteriore membro.

2 La Commissione ha una funzione consultiva e il suo esame riguarda solo il diritto di competenza comunale.

CAPITOLO III - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 41 Zona forestale

1 L'area forestale è soggetta alle leggi federali e cantonali (LFo, LCFo e ordinanze di applicazione).

2 Il margine della foresta a contatto con le zone edificabili iscritto nel Piano del paesaggio e nel Piano delle zone (limite accertato) ha valore vincolante conformemente agli art. 10 cpv. 2 e 13 LFo. Gli altri limiti del bosco riportati nei piani hanno valore indicativo.

3 La "fascia di gestione del margine boschivo" a ridosso del pianoro del Serpiano, individuata sul piano del paesaggio, deve essere strutturata in modo da formare una zona di transizione fra la superficie boschiva e quella agricola.
L'intervento consiste nel taglio di alcuni alberi di medie dimensioni e l'inserimento di arbusti e cespugli in modo da favorire un passaggio graduale fra le due zone d'uso.

4 Per la distanza delle costruzioni dal bosco vale quanto disposto dall'art. 19.

Art. 42 Zona agricola

1 La zona agricola, comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.

2 Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola. Si applicano le disposizioni della legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), della relativa ordinanza (OPT) e della legislazione cantonale.

3 Le domande di costruzione dovranno essere accompagnate da un piano di sistemazione esterna dettagliato contenente precise indicazioni riguardanti tipo e ubicazione di eventuali cinte, piantagioni, pavimentazioni, ecc.

4 L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

5 Nelle zone agricole con vincolo di protezione del paesaggio non possono essere costruite né serre né qualsiasi altro manufatto, anche se temporaneo.
In questa zona si deve garantire il mantenimento della conformazione morfologica e spaziale.

6 Qualora si dovesse verificare la cessazione dell'attività agricola, si dovrà impedire l'avanzata del bosco e della vegetazione tramite sfalci annuali o altre soluzioni. I proprietari sono tenuti allo sfalcio, pena l'esecuzione a loro spese da parte del Comune.

7 L'area a nord del boschetto del Serpiano, non attribuita alle superfici per l'avvicendamento colturale (SAC), deve essere utilizzata quale area per lo sfalcio (estensivo).

Per quest'area valgono le seguenti normative particolari:

- sfalcio due volte all'anno;
- concimazione organica leggera;
- possibile seminazione di colture;
- è ammessa l'utilizzazione dell'area a scopo di svago.

8 La gestione della zona agricola sottoposta a protezione del paesaggio è sorvegliata dal Comune, che vi provvede direttamente nel caso in cui i proprietari la omettano. Per ogni intervento è richiesto il preavviso del competente Ufficio del Dipartimento del territorio.

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

Art. 42 bis Zona senza destinazione specifica

1 La zona senza destinazione specifica comprende i terreni che non si prestano ad alcuna utilizzazione, segnatamente i terreni improduttivi.

2 Nella zona senza destinazione specifica si applicano gli artt. 24 e segg. della Legge sulla pianificazione del territorio LPT

Art. 43 Zona di protezione della natura ZPN

1 La Zona di Protezione della Natura comprende l'area di particolare valore naturalistico corrispondente all'Area di protezione istituita dall'UNESCO (Area Rossa).

Nell'Area di protezione le formazioni rocciose del Triassico medio (dolomie, calcari e scisti bituminosi fossiliferi) sono integralmente tutelate, non solo dalla ricerca e dalla raccolta di fossili, ma sono anche protette da qualsiasi intervento che manometta o modifichi questi affioramenti rocciosi.

2 La ZPN integra al suo interno contenuti dei patrimoni geopaleontologico, naturalistico, paesaggistico e culturale.

I suoi contenuti sono integralmente protetti e devono essere conservati intatti.

3 In questa zona sono ammessi interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti alla

valorizzazione del patrimonio geopaleontologico, dei biotopi presenti e alla conservazione delle popolazioni vegetali e animali protette.

4 Sono ammessi unicamente gli interventi inerenti le azioni di valorizzazione del Monte San Giorgio patrimonio mondiale dell'UNESCO, previste dal progetto transfrontaliero Interreg IIIa "Proposta di coordinamento della pianificazione e gestione delle componenti del Monte San Giorgio - Orsa - Pravello".

In particolare includono anche:

- interventi sulla protezione dei prati secchi attraverso il mantenimento di attività di sfalcio e gestione minima delle praterie rupicole al fine di limitare l'avanzamento del bosco e, ove utile, ammissibile e legittimo naturalisticamente, riaprire spazi aperti con eliminazione parziale di formazioni boschive di invasione;
- inserimento di aree attrezzate per la sosta e pic-nic, nel rispetto della natura;
- realizzazione di punti panoramici sistemando e attrezzando i punti più interessanti;
- realizzazione di una rete di sentieri tematici e didattici;
- realizzazione di percorsi per mountain bike;
- interventi di recupero, valorizzazione ed arricchimento del paesaggio rurale mediante la riqualificazione dei castagneti da frutto;
- iniziative di valorizzazione del legno locale quale materia prima, da impiegare sul territorio favorendone nel contempo anche l'impiego nell'ambito privato (p.e. edilizia);
- progetti di recupero energetico di biomassa e gestione forestale integrata (stoccaggio CO2) per centrali consortili e moduli famigliari;
- azioni di impulso alle attività selvicolturali per la valorizzazione multifunzionale della foresta nei suoi aspetti di tutela della risorsa naturale, valorizzazione degli aspetti paesistici, produzione di materia prima rinnovabile e di biomasse ad uso energetico (protocollo di Kyoto);
- recupero del patrimonio edilizio esistente;
- recupero, pulizia, messa in sicurezza e apertura al pubblico della miniera storica di barite al Serpiano;
- iniziative di valorizzazione didattica degli scavi scientifici;
- integrazione delle attività di caccia e pesca nei progetti di valorizzazione del Monte San Giorgio.

5 Il Comune sorveglia regolarmente lo stato delle zone di protezione della natura ZPN e organizza i necessari interventi di gestione qualora questi venissero a mancare. Per ogni intervento deve essere richiesto il preavviso dell'Autorità cantonale competente.

6 Sono vietati in particolare:

- la raccolta e la manomissione di minerali, fossili e vegetali inseriti nelle specie protette;
- l'introduzione di specie vegetali e animali estranee all'ambiente;
- il deposito di materiale di qualsiasi genere.

7 Deroghe per la raccolta di piante o rocce a scopi scientifici possono essere concesse dal competente Ufficio cantonale.

Art. 44 Zona di protezione del paesaggio

1 Le zone di protezione del paesaggio comprendono le aree di particolare valore paesaggistico all'interno della Zona tampone istituita dall'UNESCO.

La Zona tampone considera il contesto geologico generale in cui le formazioni geologiche del Triassico medio sono inserite.

2 All'interno di questa zona sono privilegiate la conservazione e la valorizzazione delle componenti geologiche, nella misura in cui permettono e contribuiscono a una lettura globale della serie geologica del Monte San Giorgio.

I seguenti elementi sono quindi integrati nel concetto di protezione del paesaggio, gestione e valorizzazione:

- miniere e strutture di archeologia industriale;
- affioramenti rocciosi, grotte, particolarità geologiche in generale,
- percorsi didattici e escursionistici;
- cave, testimonianze artistiche e opere dell'uomo legate allo sfruttamento e alla lavorazione della roccia locale.

3 Nella Zona di protezione del paesaggio ogni intervento deve essere subordinato al rispetto delle caratteristiche e della armonia presente nel territorio protetto.

4 Nelle zone non edificabili, sono in particolare modo vietate:

- l'eliminazione degli elementi geopaleontologici, naturali o storico-culturali (formazioni e affioramenti geologici, massi erratici, siepi naturali, corsi d'acqua, muri a secco ecc.);
- importanti modifiche della morfologia del terreno.

5 Le superfici prative dovranno essere mantenute mediante sfalci regolari, così come deve essere garantita la corretta gestione delle aree SAC. I proprietari sono tenuti allo sfalcio, pena l'esecuzione a loro spese da parte del Comune.

Art. 44 bis Fascia verde di transizione

1 La fascia verde di transizione si trova a cavallo tra la zona agricola e la zona turistico alberghiera del Serpiano.

2 All'interno di questa fascia è consentita unicamente una gestione agricola estensiva. Non è consentita la modifica della morfologia naturale del terreno e l'edificazione di muri o

manufatti in cemento a vista.

3 Sulla superficie sovrapposta alla zona edificabile non sono permesse costruzioni di alcun tipo, anche sotterranee.

4 Le alberature di alto fusto devono essere conservate o sostituite sempre all'interno della fascia verde di transizione.

Art. 45 Zona di protezione della riva del lago

1 Nella zona di protezione della riva del lago, definita ai sensi dell'art. 17 LPT e segnalata nel piano delle zone e del paesaggio mediante tratteggio, sono da salvaguardare e da valorizzare tutti gli aspetti caratteristici e di pregio dell'ambiente lacuale, in modo da consentire al massimo la godibilità e anche l'accessibilità da parte del pubblico.

2 La vegetazione ripuale e quella di alto fusto dell'entroterra sono protette. Il taglio di alberi di alto fusto è soggetto a permesso comunale, riservate la legge forestale e le prescrizioni cantonali.

3 Per le domande di costruzione o sistemazione deve essere presentato un piano con l'indicazione della vegetazione esistente, da eliminare e prevista.

4 Non è permessa la costruzione di singole darsene, pontili, attracchi, altre opere lacustri e manufatti in genere.

5 Le opere di recinzione, sia tra singoli fondi, sia tra strada e lago, sono ammesse unicamente laddove non ostacolano la libera fruizione delle rive con vegetazione tipo siepi di altezza non superiore al ml 1.20 dal terreno naturale.

6 Possono essere autorizzate opere per il ripristino dell'aspetto naturale ed accorgimenti necessari per il consolidamento della riva, purché non in contrasto con gli obiettivi sopra descritti.

7 Il Municipio d'intesa con le autorità cantonali ha la facoltà di concedere deroghe alla prescrizione dei precedenti articoli, per opere di interesse pubblico o parapubblico che necessitano un'ubicazione nell'immediata vicinanza del lago o sul demanio pubblico, come installazioni balneari e portuali, impianti di opere lacuali, ecc.

8 Laddove la zona di protezione della riva del lago non si sovrappone con la zona edificabile, valgono, oltre alle presenti, anche le prescrizioni dell'art. 24 LPT.

Art. 46 Elementi naturali protetti

1 Sono considerati elementi naturali protetti i seguenti beni o ambienti di particolare pregio naturalistico e paesaggistico:

- formazioni e affioramenti geologici e fossiliferi;
- rocce, sassaie, morene e massi erratici;
- i corsi d'acqua, le loro rive e la relativa vegetazione ripuale;
- le rive lacustri ed i canneti;
- i muri a secco e gli argini;
- i margini boschivi;
- i prati secchi e i prati umidi;
- i rifugi dei chiroterti;
- i boschetti.

2 In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare l'aspetto, le caratteristiche, le funzioni o l'equilibrio biologico presente. Deroghe possono essere autorizzate dal Municipio d'intesa con l'Autorità cantonale competente.

3 Le condizioni degli elementi naturali protetti sono regolarmente sorvegliate dal Municipio, il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione (a carico dei proprietari) qualora i proprietari non provvedessero in modo confacente; gli interventi di gestione devono essere finalizzati al recupero ed al rispetto degli elementi protetti. Per ogni intervento è richiesto il preavviso dell'Autorità competente.

4 Valgono inoltre le seguenti normative particolari per il boschetto del Serpiano:

- il boschetto deve essere mantenuto e curato;
- è vietata ogni manomissione diretta di questo ambiente, in particolare il taglio raso durante gli interventi di manutenzione.

5 La realizzazione del tratto finale della strada di servizio sui mappali 291 e 292 comporta l'obbligo da parte del proprietario del fmn 292 RFD di effettuare interventi di recupero e miglioria del muro a secco esistente al mappale 292 RDF

Art. 47 Alberature da proteggere AP

1 Le piante e la vegetazione di pregio o di interesse botanico devono essere salvaguardate.

2 Quale inventario delle piante da proteggere fanno stato le piante riportate nel piano del paesaggio, in particolare:

- Alpe di Brusino: 3 esemplari di castani, inseriti nella lista dei castani monumentali ticinesi: *Castanea sativa*;

- zona Frangia: 1 esemplare di gelso secolare, a monte dell'edificio comunale: Morus Alba;
- zona Rongia: 1 esemplare di gelso secolare: Morus Alba;

3 Questi alberi non devono venir danneggiati. La potatura dovrà essere effettuata esclusivamente da specialisti autorizzati.

4 Il taglio di queste piante è per principio vietato e comunque soggetto ad autorizzazione municipale, sentito il parere di un esperto (perizia di un arboricoltore dipl. o personale equivalente), in relazione alla qualità del progetto presentato, il Municipio deciderà caso per caso.

5 L'autorizzazione al taglio di un albero protetto sarà concessa a condizione di poter realizzare una piantagione sostitutiva in luogo adatto nello stesso mappale. Se non fosse possibile si dovrà versare un contributo equivalente alla pianta eliminata per sostituirla nel territorio comunale (spese di fornitura, trasporto e piantagione).

6 Il Municipio ha la facoltà di fissare il numero, la specie e la grandezza dei nuovi alberi.

Art. 48 Corsi d'acqua

1 In corrispondenza dei corsi d'acqua è vietato qualsiasi intervento che possa alterare le caratteristiche naturali del percorso, dell'alveo e delle rive; deroghe possono essere concesse dagli uffici cantonali competenti unicamente in caso di grave rischio per le persone o per beni immobili importanti. In questi casi gli interventi dovranno essere concordati con i servizi statali competenti.

2 La copertura dei corsi d'acqua è assolutamente vietata su tutto il territorio comunale.

3 Restano riservate le disposizioni della pertinente legislazione federale e cantonale.

Art. 49 Sorgenti, captazioni e zone di protezione delle acque

1 Il comprensorio di protezione delle captazioni di acqua potabile é suddiviso nelle seguenti 3 zone:

- zona I : zona di captazione;
- zona II : zona di stretta vigilanza;
- zona III : zona di protezione.

2 Per le suddette zone sono applicabili le restrizioni all'impiego dei fondi, le misure di protezione e l'obbligo d'autorizzazione previsti dalla legislazione federale e cantonale vigente in materia, nonché dalle corrispondenti normative d'applicazione e in particolare

dall'Ordinanza federale sulla protezione delle acque del 28-10-88 e dalle "Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee", UFAM 2004.

4 Ulteriori prescrizioni di tutela potranno essere definite da uno specifico Regolamento comunale d'applicazione.

Art. 50 Aree soggette a pericolo naturale

1 Le zone soggette a pericolo naturale riportate nei Piani comprendono le seguenti tipologie:

- caduta sassi/crolli di roccia;
- alluvionamento.

2 In zona edificabile, nelle zone soggette a pericolo indicativo di caduta sassi/crollo di roccia, ogni domanda di costruzione che interessi l'abitazione o il lavoro verrà esaminata dall'Ufficio pericoli naturali della Sezione forestale che, sulla base delle condizioni geologiche locali, potrà richiedere l'eliminazione o l'attenuazione dei potenziali pericoli tramite soluzioni protettive o di premunizione da attuarsi dai singoli interessati.

3 In zona edificabile, nelle zone soggette ad alluvionamento (grado medio, basso e residuo) ogni intervento edilizio, a esclusione dei lavori di manutenzione ordinaria, è subordinato all'adozione di accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre il più possibile la vulnerabilità (rinforzo dei muri, limitazioni aperture lati rivolti al pericolo, chiusure stagne, ecc.); detti accorgimenti vanno messi in atto unitamente all'edificazione e sono a carico del proprietario.

4 In zona edificabile, nelle zone soggette a pericolo elevato di alluvionamento sono vietate nuove costruzioni. Sono consentiti solo interventi di manutenzione e ristrutturazione che non modifichino la destinazione dell'edificio.

5 Nelle zone soggette a pericoli naturali (caduta sassi/crolli in roccia e alluvionamento) fuori zona edificabile ogni intervento edilizio è vincolato al preavviso della competente Autorità cantonale, la quale può all'occorrenza chiedere la presentazione di una perizia tecnica atta a definire in dettaglio l'entità del pericolo e a indicare le eventuali misure di protezione necessarie.

6 La zona di pericolo di esondazione del lago Ceresio non è ancora stata determinata e riportata nei Piani. Fin tanto che non viene inserita, fanno stato le seguenti prescrizioni.

1. La quota minima di nuovi edifici a Piano Terra è pari a 272.00 m s.l.m.
2. Nelle aree a quota inferiore a 272 m s.l.m., al fine di prevenire conseguenze per le persone e ingenti danni materiali, dovrà essere valutata nell'ambito di nuove costruzioni, ampliamenti e ricostruzioni la messa in opera di misure tecnico-costruttive atte a ridurre gli

effetti legati alla fuoriuscita del lago, quali, per esempio:

- Sistema di fondazione adeguato e di impermeabilizzazione per fronteggiare il fenomeno di galleggiamento
- Realizzazione di scantinati stagni:
- Accorgimenti per gli impianti elettrici, per i riscaldamenti, per i depositi a olio combustibile (ancoraggio e raccordi dotati di valvole per impedire ingresso in acqua);
- Protezioni stagne dei piani sotterranei e dei garage
- Valvole di non ritorno per le fognature

Le diverse soluzioni tecniche adottate dovranno essere descritte e documentate esaustivamente in una relazione tecnica, contestualmente alla presentazione della relativa domanda di costruzione.

3. Nella zona interessata da pericolo residuo di esondazione (quota superiore a 272 m s.l.m.), per prevenire eventuali danni alle strutture e ai beni, in caso di nuove costruzioni sono consigliate misure costruttive e impiantistiche analoghe a quelle riportate nel cpv. precedente, in funzione dell'effettiva quota di costruzione e delle esigenze di protezione, in funzione della destinazione d'uso della costruzione.

Art. 51 Beni culturali

a) Istituzione della protezione

1 Sono considerati beni culturali d'interesse cantonale ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC1997):

- Altare maggiore, cancello del coro e armadietto per oli santi nella chiesa parrocchiale di S. Michele, mapp. 150 (BCC1).

2 Sono considerati beni culturali di interesse locale:

- Chiesa parrocchiale di S. Michele, mapp. 150 (BCL2)
- Oratorio della Beata Vergine, detta di Ternicciolo, mapp. 391 (BCL3)
- Cappella, mapp. 337 (BCL4)
- Cappella, mapp. 4 (BCL5)
- Cappella, mapp. 1284 (BCL6)
- Cappella dedicata a S. Giorgio, al mappale 464 (BCL7)
- Canale in località "a la Frangia", mapp. 293 (BCL8)
- Casa Roncaioli, mapp. 70 (BCL9)
- Casa, mapp. 136 (BCL10)
- Villa S. Giuseppe decorata a graffito da Ambrogio Poma (1864-1929) (BCL11)
- La Casa comunale, mapp. 423 (BCL12)
- Villa, mapp. 415 (BCL13).

b) Effetti della protezione

- 1 Il proprietario di un bene protetto ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.
- 2 Per il resto sono applicabili i disposti della LBC 1997.

c) Contributo finanziario alla conservazione

- 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.
- 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 Si applicano per analogia gli artt. 9 e ss. della LBC 1997.

Art. 52 Zone di interesse archeologico e dei beni archeologici

a) Zone di interesse archeologico

Le zone di interesse archeologico, denominate "S. Michele" e "S. Giorgio" sono protette dalla Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC 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.

b) Beni archeologici

I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC 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 1997, art. 15, cpv. 1).

Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC 1997, art. 15, cpv. 2).

Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC 1997, art. 15, cpv. 3).

Art. 53 Edifici situati fuori dalle zone edificabili (EFZE)

Interventi edilizi su edifici situati fuori dalle zone edificabili sono disciplinati dal diritto federale e dal Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti (PUC-PEIP).

Art. 54 Depositi

Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere, salvo nei comparti individuati dal Piano regolatore.

B. PIANO DELLE ZONE

Art. 55 Finalita'

Il Piano delle zone stabilisce le possibilità d'utilizzazione del territorio edificabile e ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti e i vincoli edificatori.

Art. 56 Elenco delle zone edificabili

Il territorio edificabile comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

Zona residenziale: R

Zona residenziale intensiva: RI

Zona residenziale a lago: RL

Zona mista commerciale - residenziale: ZM

Zona turistico alberghiera Serpiano: ZTA

Piano Particolareggiato del nucleo tradizionale: PPN

Zona per attrezzature ed edifici pubblici di interesse pubblico: AP-EP

Vedi allegati

Allegato Art. 56

Art. 57 Piano particolareggiato del nucleo tradizionale (PPN)

1 Comprende l'agglomerato tradizionale di Brusino Arsizio il cui perimetro è definito sul piano delle zone con linea tratteggiata rossa.

2 Fanno stato le disposizioni del Piano particolareggiato del nucleo n° 6827.01/02 e le relative norme di attuazione (NAPPN).

Art. 58 Zona residenziale R

1 Comprende tutta la zona segnata sul piano delle zone con colore rosa chiaro.

2 Sono possibili nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, riattamenti e ampliamenti.

3 Non è ammessa la costruzione di case a schiera o a gradoni.

4 Sono ammesse:

- costruzioni a carattere residenziale;

- costruzioni a carattere commerciale, turistico e di svago non moleste (art. 12);

- costruzioni a carattere artigianale non moleste (art. 12).

5 Per la zona R valgono le seguenti norme edificatorie particolari:

I.S. (indice di sfruttamento): 0.5.

I.O. (indice di occupazione): 30%.

Altezza alla gronda: 7.50 ml; altezza al colmo: + 2.50 ml.

6 La pendenza del tetto non dovrà essere superiore al 35%.

7 Per le distanze vale quanto disposto dagli art. 16, art. 17, art. 18, art. 19 e art. 20.

8 Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 73.

9 In questa zona vige il grado II di sensibilità ai rumori. Vale quanto disposto dagli art. 38 e art. 39 delle presenti NAPR.

10 Per il supplemento all'altezza, valgono le prescrizioni dell'art. 28.

11 Protezione del paesaggio

Ogni intervento deve integrarsi convenientemente nel paesaggio, ovvero non deve comportare alcuna alterazione apprezzabile degli aspetti caratteristici della zona e, in generale, del carattere e dell'armonia dell'ambiente antropico e naturale circostante.

Riservate le competenze dell'Autorità cantonale, e segnatamente della Commissione del Paesaggio (CP), il Municipio potrà imporre qualsiasi misura di carattere estetico-architettonico (tipologia, volumetria, orientamento degli edifici, tipo e colore dell'intonaco, facciate, ecc.) al fine di garantire il rispetto di tali disposizioni e, in generale, degli obiettivi del PR.

Art. 59 Zona residenziale intensiva RI

1 Comprende la zona segnata sul piano delle zone con colore rosso chiaro.

2 Sono possibili nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, riattamenti e ampliamenti.

3 Non è ammessa la costruzione di case a schiera o a gradoni.

4 Sono ammesse:

- costruzioni a carattere residenziale;

- costruzioni a carattere commerciale, turistico e di svago non moleste (art. 12);

- costruzioni a carattere artigianale non moleste (art. 12).

5 Per la zona R valgono le seguenti norme edificatorie particolari:

I.S. (indice di sfruttamento): 0.5.

I.O. (indice di occupazione): 30%.

Altezza alla gronda: 9.00 ml; altezza al colmo: + 2.50 ml

6 La pendenza del tetto non dovrà essere superiore al 35%.

7 Per le distanze vale quanto disposto dagli art. 16, art. 17, art. 18, art. 19 e art. 20.

8 Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 73.

9 In questa zona vige il grado II di sensibilità ai rumori.

Vale quanto disposto dagli art. 38 e art. 39 delle presenti NAPR.

10 Per il supplemento all'altezza, valgono le prescrizioni dell'art. 28.

11 Protezione del paesaggio

Ogni intervento deve integrarsi convenientemente nel paesaggio, ovvero non deve comportare alcuna alterazione apprezzabile degli aspetti caratteristici della zona e, in generale, del carattere e dell'armonia dell'ambiente antropico e naturale circostante.

Riservate le competenze dell'Autorità cantonale, e segnatamente della Commissione del Paesaggio (CP), il Municipio potrà imporre qualsiasi misura di carattere estetico-architettonico (tipologia, volumetria, orientamento degli edifici, tipo e colore dell'intonaco, facciate, ecc.) al fine di garantire il rispetto di tali disposizioni e, in generale, degli obiettivi del PR.

Art. 60 Zona residenziale a lago RL

1 Comprende tutta la zona segnata sul piano delle zone con colore rosa. Il suo limite verso il lago è fissato dalla linea demaniale, stabilita dalla Legge sul demanio pubblico 1986.

2 Oltre alle disposizioni sotto elencate dovranno essere rispettati i criteri di protezione espressi all'art. 45 delle presenti NAPR.

3 Sono possibili nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, riattamenti e ampliamenti. Non è permessa la costruzione di case a schiera o a gradoni.

4 Sono ammesse:

- costruzioni a carattere residenziale;

- costruzioni a carattere commerciale, turistico e di svago non moleste (art. 12);

Non è permessa l'installazione di aziende artigianali.

5 Per la zona RL valgono le seguenti norme edificatorie particolari:

I.S. (indice di sfruttamento): 0.4

I.O. (indice di occupazione): 25%

altezza massima degli edifici: 5.50 ml

6 Il tetto deve essere a falde con pendenza non superiore al 35% e copertura in tegole o coppi rossi o bruni.

7 La distanza minima da confine privato deve essere di 5.00 ml.

8 Per i posteggi valgono le prescrizione dell'art. 73.

9 In questa zona vige il grado II di sensibilità ai rumori.

Vale quanto disposto dagli art. 38 e art. 39 delle presenti NAPR.

Art. 63 Zona mista ZM

1 La zona mista in località Confine è riservata all'insediamento di contenuti residenziali, commerciali, di servizio ed artigianali. È individuata sul Piano delle zone con color viola.

2 Sono ammesse:

- costruzioni a carattere residenziale;

- costruzioni a carattere commerciale, turistico e di svago;

- aziende artigianali poco moleste;

- pompe di benzina.

3 Non è permessa la costruzione di case a schiera o a gradoni.

4 Valgono le seguenti norme edificatorie particolari:

I.S. (indice di sfruttamento): 0.5.

I.O (indice di occupazione): 30%.

Altezza alla gronda: 7.50 ml; altezza al colmo: + 2.50 ml.

5 Per le distanze vale quanto disposto dagli art. 16, art. 17, art. 18, art. 19 e art. 20.

6 In questa zona vige il grado II di sensibilità ai rumori.

Vale quanto disposto dagli art. 38 e art. 39 delle presenti NAPR.

7 Per i posteggi valgono le prescrizione dell'art. 73.

Art. 64 Zona turistico alberghiera Serpiano

1 In questa zona è permessa l'edificazione di costruzioni, infrastrutture ed impianti a carattere turistico - alberghiero.

2 Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona turistico - alberghiera del Serpiano è il grado II.

3 Per le varie utilizzazioni valgono le seguenti prescrizioni:

- è ammessa la costruzione di infrastrutture alberghiere vere e proprie o che potenzino e migliorino l'attrattività turistica della zona. Non è ammessa la costruzione di aparthotel o residenze secondarie;
- è ammessa l'esecuzione di opere atte a permettere l'utilizzazione della zona anche quale "casa di cura";
- l'edificio del vecchio albergo presente sul mappale 720 sub H (denominato Bellavista) deve essere mantenuto e può essere solo ristrutturato;
- l'altezza massima ammessa è di ml. 17.00, non computando eventuali parapetti in caso di tetti piani praticabili.
- è ammessa la realizzazione di una SUL massima di 21'000 mq per la realizzazione di un albergo di standard elevato o casa di cura mediante un progetto unitario;
- la distanza minima fra due edifici deve essere di almeno ml 8.00.

Non sono applicabili gli art. 16 e art. 17;

- deve essere mantenuta a verde una superficie minima pari al 50% dell'area;
- per i posteggi valgono le norme dell'art. 73. Gli stessi devono essere concentrati e realizzati sotterranei.

E' concessa la realizzazione di posteggi in superficie per scarico/carico e visitatori per un numero massimo di 20 stalli.

Per quelli necessari al personale può essere ammessa, d'intesa con l'Autorità Forestale, una loro sistemazione lungo l'accesso di servizio;

- la linea di arretramento del Serpiano definisce il limite fino al quale è possibile costruire; al di là di questa linea non è consentita la modifica della morfologia naturale del terreno e l'edificazione di muri o manufatti in cemento a vista.
- a garanzia di un'edificazione di qualità, l'approvazione di progetti edificatori da parte delle istanze comunali e cantonali, viene subordinata alla presentazione di uno studio sull'inserimento paesaggistico.

Quest'ultimo deve comprendere:

- la descrizione del disegno architettonico proposto per la nuova struttura e della sua armonia con le linee di forza del paesaggio;
- la descrizione dell'affaccio verso il lago e in particolare la compatibilità dello stesso ad una scala paesaggistica ampia (vista dal lago e dai villaggi della sponda opposta);
- la descrizione delle forme, degli spazi esterni, dei materiali utilizzati e di tutte le

componenti che contribuiscono all'inserimento paesaggistico del progetto;

- l'organizzazione e sistemazione dell'area verde esterna che comprenda l'intera zona d'influenza (villa storica e giardini annessi, boschi di prossimità, area agricola) e che permetta di avere una visione d'insieme;

- la presentazione virtuale (p. es. fotocomposizione, modello in scala, simulazione 3D) del progetto da diverse prospettive, sia ravvicinate che dal lago (litoranea Melide-Morcote) e dal versante dell'Arbostora.

4 Una nuova struttura turistico - alberghiera deve essere realizzata mediante l'attuazione di idonee misure per raggiungere un elevato standard ambientale ed energetico mediante soluzioni edilizie energeticamente efficienti. Deve essere previsto un piano d'illuminazione efficiente ed ecologico, conforme alle direttive cantonali contenute nelle "Linee guida per la prevenzione dell'inquinamento luminoso".

6 Qualsiasi intervento che preveda l'edificazione di nuove strutture deve essere comprensivo di un piano di sistemazione del parco e del giardino, che comprenda un piano delle piantumazioni.

7 La realizzazione della nuova struttura alberghiera o della casa di cura è subordinata all'allacciamento alla canalizzazione comunale.

Fino alla ridefinizione della zona S2 l'evacuazione delle acque luride dovrà avvenire in tubazione a doppio mantello verso l'esterno della zona di protezione S2 della sorgente di Finate.

C. PIANO DEL TRAFFICO E DELLE ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO

Art. 65 Strade

1 Le strade previste dal piano regolatore si suddividono, secondo la loro funzioni, in:

- strade di collegamento (SC);
- strade di servizio (SS).

2 Il tracciato delle nuove strade ha carattere indicativo e l'esatta ubicazione sarà precisata nell'ambito dei progetti esecutivi.

3 Nell'ambito dei progetti definitivi, rispetto al tracciato inserito nel piano del traffico, sono possibili modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

Art. 66 Distanza verso strade e piazze

Fa stato quanto previsto dall'art. 18 delle presenti norme.

Art. 67 Strade private nuove

1 Le caratteristiche sono quelle delle strade di servizio (SS).

2 Le piazze di scambio devono essere eseguite per un percorso superiore ai 30 m. e comunque nei punti in cui si rivelassero necessarie in rapporto al tracciato della strada.

3 Le strade private nuove devono costituire una particella a sé stante; è obbligatoria la costituzione di una comproprietà coattiva iscritta a Registro Fondiario tra i proprietari dei fondi serviti dalla strada.

Art. 68 Strade private esistenti

Su istanza del proprietario, le strade private possono essere assunte a titolo gratuito dal Comune quando possiedono le seguenti caratteristiche:

- rispettano le condizioni di cui all'art. 67;
- sono coordinate in modo razionale con le strade esistenti o previste dal PR;
- sono costruite a regola d'arte, secondo le norme VSS;
- sono dotate di tutte le infrastrutture, adeguate alla prescrizioni in vigore al momento della cessione, compresa l'illuminazione pubblica.

Art. 69 Percorsi pedonali

1 I percorsi pedonali previsti dal piano regolatore si suddividono, secondo la loro funzione:

- strade pedonali;
- sentieri e passi pedonali.

2 Il tracciato dei nuovi percorsi pedonali ha carattere indicativo e l'esatta ubicazione sarà precisata nell'ambito dei progetti esecutivi.

3 Il Comune ha la facoltà di espropriare i diritti necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali.

Art. 70 Linee d'arretramento

Le linee di arretramento indicate sul piano fissano il limite fino al quale è possibile costruire. In casi eccezionali, il Municipio può concedere deroghe all'obbligo dell'arretramento. Per le strade cantonali è necessario il parere vincolante dell'autorità cantonale.

Art. 71 Accessi e recinzioni verso l'area pubblica

1 Gli accessi a strade e piazze pubbliche non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione e devono permettere una buona visibilità.

2 L'accesso diretto è permesso solo sulle strade di collegamento e di servizio. Il Municipio può preavvisare delle eccezioni per accessi sulle strade principali (cantonali). Resta riservato il giudizio delle competenti autorità cantonali.

3 Le autorimesse con accessi direttamente sulle strade pubbliche o aperte al pubblico devono essere ubicate ad una distanza minima di ml 5.50 dal limite esterno del campo stradale o marciapiede.

Di regola le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15% (fino al 18% in caso di rampa coperta o riscaldata).

Tra il limite esterno del ciglio stradale o marciapiede e l'inizio della rampa deve esserci una zona di raccordo di almeno 5 ml di profondità (lunghezza) con pendenza massima del 5%. In tutti i casi occorre rispettare le disposizioni fornite dalle norme VSS 640.291 e 640.050 (Unione svizzera dei professionisti della strada).

Qualora per motivi tecnici, le disposizioni precedenti non possano essere rispettate, il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe o imporre una diversa ubicazione dell'edificio, sempre restando il principio del rispetto delle linee di arretramento.

4 Recinzioni previste a confine con strade di cui il PR non prevede un potenziamento o nel quale lo stesso è programmato a lungo termine potranno essere eseguite normalmente.

Negli altri casi si dovrà rispettare il limite del previsto allargamento.

Il Municipio potrà concedere l'esecuzione dell'opera a titolo precario anche entro tale limite; il proprietario in questi casi non ha diritto di indennizzo alcuno per la rimozione della cinta ed il suo rifacimento all'esecuzione delle opere di allargamento stradale.

Il Municipio iscrive al registro degli indici la convenzione.

5 Per distanze e altezze relative alle opere di cinta vale quanto disposto dagli art. 35 e art. 36 delle presenti NAPR.

6 Le limitazioni di altezza stabilite dagli art. 35 e art. 36 si applicano, se necessarie per la salvaguardia della visuale, anche per le sistemazioni del terreno, i raccordi di accesso e le recinzioni tra fondi privati situati entro le fasce di arretramento previste dal piano viario.

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

8 Il Municipio ha la facoltà, nel rispetto del principio generale della sicurezza della circolazione, di concedere deroghe per casi eccezionali o imporre misure più restrittive ed eventualmente ordinare la rimozione di quelle recinzioni che ostacolano la visuale. Per le strade cantonali è comunque necessario il parere vincolante dell'autorità cantonale.

Art. 72 Posteggi pubblici

1 Le aree riservate ai posteggi pubblici sono quelle indicate con colore giallo e contrassegnate dalla lettera Pn° nel piano del traffico e riportate nella tabella seguente.

Vedi allegati
Allegato Art. 72

Art. 73 Autorimesse e posteggi privati

1 Per costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e riattazioni sostanziali (fatta eccezione per la zona del nucleo tradizionale per la quale è previsto il contributo compensativo) è obbligatoria la formazione di posteggi per autoveicoli dimensionati secondo le norme VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada) e le indicazioni fornite dal Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp) del 14.06.2005.

2 In particolare:

- per le residenze: 1 posto auto per ogni appartamento ritenuto un minimo di 1 posto auto per ogni 100 mq di SUL o frazione superiore;
- per attività commerciali: 1 posto auto per ogni 25 mq di SUL;

- per attività amministrative: 1 posto auto per ogni 40 mq di SUL;
- per attività artigianali, industriali e laboratori: di regola vale la norma di 0.6 posto auto per addetto o per ogni 100 mq di SUL (è determinante il criterio che conduce al fabbisogno più elevato).

Per tutti gli altri casi fanno stato le norme VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada);

- per esercizi pubblici: 1 posto auto per 3 posti a sedere;
- per attività alberghiere: 1 posto auto per ogni camera.

Nel caso di esercizi pubblici misti, cioè che comprendono le due categorie sopra descritte il computo del numero di posteggi o autorimesse deve essere fatto separatamente ed è determinante il criterio che conduce al fabbisogno più elevato.

Per tutti gli altri casi fanno stato le norme specifiche VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada).

3 Deroghe alle norme sopra menzionate possono essere concesse dal Municipio qualora la formazione dei posteggi o autorimesse risultasse tecnicamente impossibile.

4 In tale caso, come pure per la zona del nucleo tradizionale, il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno, secondo la formula:

$[(Fr./ m^2 500.- \times m^2 25.00) + Fr. 4'500.--] \times 25\%.$

È data facoltà al Municipio di aggiornare regolarmente la formula citata.

Art. 74 Moderazione del traffico

Il Municipio ha la facoltà di adottare provvedimenti di moderazione del traffico sulle strade comunali e di proporle alle Autorità competenti su quelle cantonali.

Art. 75 Attrezzature e edifici d'interesse pubblico AEP

1 Il piano del traffico e delle attrezzature ed edifici d'interesse pubblico indica le zone destinate o da destinare a tale scopo al fine di garantire servizi adeguati per uno sviluppo organico dell'insediamento urbano.

2 Per edifici e attrezzature di interesse pubblico si intendono:

- gli edifici pubblici e/o privati (scuole, chiese, ospedali, amministrazione pubblica, strutture per anziani, ecc.);
- le attrezzature pubbliche e/o private (campi da gioco, attrezzature sportive, cimiteri, ecc.).

3 In queste zone vige il grado II di sensibilità ai rumori e restano particolarmente riservate le disposizioni dell'ordinanza federale contro l'inquinamento fonico.

Vale quanto disposto dagli art. 38 e art. 39 delle presenti NAPR.

4 Per gli edifici pubblici e le attrezzature pubbliche valgono i parametri edificatori inseriti nella tabella sottostante.

*Vedi allegati
Allegato dell'art. 75*

CAPITOLO IV - DISPOSIZIONI VARIE E FINALI

Art. 76 Deroghe

1 Il Municipio, sentito il parere della commissione di esperti, può concedere deroghe alle disposizioni inerenti tutti gli articoli delle presenti norme.

2 La concessione della deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:

- esistenza di una situazione eccezionale;
- rispetto delle finalità e dello spirito del piano regolatore;
- rispetto dell'interesse pubblico e di altri interessi privati preponderanti (vicino).

3 Le deroghe concesse devono comunque essere quantitativamente contenute. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente nell'ambito del rilascio della licenza edilizia.

Art. 77 Disposizioni abrogative

Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione da parte del Consiglio di Stato. Con la loro entrata in vigore sono abrogate tutte le norme e regolamenti precedenti in contrasto con le stesse.

Art. 78 Disposizioni finali

Per tutto quanto non stabilito delle presenti norme fanno stato le disposizioni della LE, del RLE, della LAC e altre leggi cantonali e federali in materia.

Piano particolareggiato del Nucleo tradizionale

CAPITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Base legale e Legislazione applicabile

1. Il Piano Particolareggiato del Nucleo tradizionale di Brusino Arsizio (PPN) trova la base legale nella legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) del 22 giugno 1979 e nella legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) del 23 maggio 1990 (art 54).

2. Per quanto non esplicitamente disposto dai Piani normativi o dalle presenti Norme di attuazione sono applicabili le disposizioni federali e cantonali che riguardano direttamente o indirettamente la materia, il Piano Regolatore in vigore (PR) e le relative Norme di attuazione (NAPR).

Art. 2 Scopi ed obiettivi

Il PPN persegue i seguenti scopi ed obiettivi:

- Conservare attivamente le peculiarità morfologiche e tipologiche del tessuto del Nucleo tradizionale e le caratteristiche architettoniche ed ambientali di pregio degli edifici che lo compongono.
- Sfruttare le potenzialità offerte dalla sostanza edilizia attraverso il recupero funzionale ed innovativo delle strutture esistenti, la ricostruzione dei corpi vetusti e la promozione di nuove possibilità edificatorie.
- Riqualficare gli spazi pubblici affinché riacquistino la loro funzione sociale, culturale e ricreativa.
- Stabilizzare il territorio del Nucleo con adeguate misure geologiche atte a ridurre al minimo le probabilità di ulteriori crolli.
- Proteggere il territorio secondo i disposti e obiettivi dati dalla nomina nei patrimoni protetti dall'UNESCO, secondo il concetto di pianificazione e sue ulteriori applicazioni.

Art. 3 Campo d'applicazione

Le presenti norme si applicano al comprensorio del PPN indicato nei Piani grafici.

Art. 4 Componenti

Il PPN si compone dei seguenti documenti:

- Piano degli interventi 1:500;

- Piano degli spazi pubblici e delle pavimentazioni 1:500;
- Norme di attuazione (NAPPN);
- Rapporto di pianificazione e programma di realizzazione (documenti con valore indicativo).

Art. 5 Destinazione d'uso degli edifici

Gli edifici situati nel comprensorio del PPN sono destinati principalmente alla residenza. Sono ammesse piccole attività artigianali non moleste ed altre attività commerciali, amministrative e turistiche compatibili con il carattere residenziale della zona, che non generino traffico supplementare.

Art. 6 Residenza secondaria

1. Nel nucleo vige la regolamentazione della destinazione abitativa. Fanno eccezione gli edifici pubblici e quelli privati di interesse generale.
2. Un'abitazione è considerata primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune ai sensi dell'art. 23 del Codice civile svizzero.
3. Sono considerate residenze secondarie quelle definite tali dal diritto federale.
4. L'obbligo di destinazione a residenza primaria si applica in caso di:
 - nuove costruzioni;
 - interventi di riattazione o trasformazione che eccedono la manutenzione ordinaria.
5. Attività quali uffici, negozi o botteghe sono equiparati alla residenza primaria.
6. Per ogni edificio valgono le seguenti norme di destinazione.
 - 1 appartamento: 1 appartamento a residenza primaria
 - 2 appartamenti: 1 appartamento a residenza primaria
 - 3 appartamenti: 2 appartamenti a residenza primaria
 - 4 appartamenti: 3 appartamenti a residenza primaria
 - 5 o più appartamenti: 4 appartamenti a residenza primaria
7. Deroche possono essere concesse dal Municipio se:
 - il proprietario ha acquisito l'abitazione in via ereditaria;
8. Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni possono essere mantenute.

Art. 7 Definizioni

1. Sono richiamate tutte le definizioni contenute nella LE, nel RALE e nella LALPT.

2. Interventi edilizi

a. per riattamento si intende il risanamento di un edificio senza cambiamento di destinazione;

b. per trasformazione si intende il cambiamento di destinazione con o senza il risanamento di un edificio;

c. per ricostruzione si intende l'edificazione a nuovo di un edificio preventivamente demolito o andato distrutto;

d. per costruzione si intende l'edificazione a nuovo di un edificio o altra opera stabilmente fissa al suolo.

3. Linea di arretramento

La linea di arretramento costituisce il limite massimo entro il quale è possibile costruire.

4. Linea di costruzione

La linea di costruzione costituisce l'allineamento obbligatorio sul quale deve essere costruita la facciata dell'edificio.

Art. 8 Distanze

1. Per le sopraelevazioni devono essere rispettate le norme della legge d'applicazione e complemento del codice civile svizzero in merito ai rapporti di vicinato (LAC).

2. Per nuove costruzioni e ampliamenti le distanze sono stabilite dalle linee di costruzione o di arretramento indicate nel Piano, in deroga alle disposizioni della LAC.

3. Comparto edificabile in località Selvadiga:

Valgono le disposizioni di cui all'art.19 NAPR.

4. Gli edifici preesistenti possono essere riattati, trasformati e ricostruiti sui vecchi ingombri anche se le suddette distanze non sono rispettate, a condizione che il loro volume non venga aumentato in modo apprezzabile.

Il Municipio ha facoltà di deroga, sentito il parere della commissione di cui all'art.15, secondo quanto disposto dall'art.27.

5. Per i lotti a lago si considera limite demaniale la linea di confine Stato-Privati riportata nella Misurazione Ufficiale del Comune.

Art. 9 Autorimessa e posteggi privati

1. Nel comprensorio del PPN, ad eccezione del Comparto edificabile in località "Selvadiga", non è ammessa la formazione di nuove autorimesse e posteggi privati. I posteggi e autorimesse esistenti possono solo essere mantenuti. In caso di interventi che eccedono la semplice manutenzione, il Municipio ha la facoltà di imporre le misure opportune per il migliore inserimento nel contesto.

2. Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o importanti interventi di trasformazione, riattamento o ampliamento, il proprietario è tenuto a versare un contributo sostitutivo per la formazione degli equivalenti posteggi pubblici pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

Per quanto riguarda il numero dei posteggi necessari valgono le disposizioni delle NAPR di Brusino Arsizio.

3. Per il comparto edificabile in località Selvadiga valgono le disposizioni delle NAPR di Brusino Arsizio.

Art. 10 Ampliamenti e Nuove possibilità Edificatorie

1. Le possibilità di ampliamento e di nuova edificazione indicate nel PPN devono rispettare i limiti perimetrali definiti dalle linee di costruzione e di arretramento, e le altezze degli edifici contigui o limitrofi.

2. Per i corpi di fabbrica ai fondi 76 e 213 vale quanto disposto dall'art.11. Linee d'arretramento e di costruzione definite sul PPN contiguità, dove prescritta, obbligatoria.

3. Il Municipio, sentito il parere della commissione di cui all'art. 15, può concedere delle deroghe per limitate elusioni delle linee indicate nel PPN se sono motivate da un uso più razionale degli spazi e se l'edificio si inserisce in modo altrettanto opportuno nel contesto ambientale del nucleo.

4. I nuovi volumi dovranno essere progettati secondo principi architettonici rispettosi del tessuto edilizio tradizionale e del contesto ambientale nel quale vengono inseriti. I tetti devono essere a falde.

5. Tutti gli interventi soggiacciono all'approvazione da parte della commissione di cui all'art. 15.

6. Valgono inoltre le disposizioni inerenti l'inquinamento fonico inserite nelle NAPR di

Brusino Arsizio.

Art. 11 Possibilità di Sopraelevazione

1. Le possibilità di sopraelevazione degli edifici esistenti sono indicate nel PPN in funzione dell'altezza degli edifici contigui o limitrofi.

2. Valgono le modalità d'intervento definite all'art.16.

3. Tutti gli interventi soggiacciono all'approvazione da parte della commissione di cui all'art. 15.

4. Quote di gronda massime di riferimento da rispettare:

fondo 398 283.15 ml s.l.m.

fondo 399 gronda fondo 402 (282.03 ml s.l.m.)

fondo 422 gronda fondo 421 (283.57 ml s.l.m.)

fondo 64 gronda fondo 63 (283.15 ml s.l.m.)

fondo 65 gronda fondo 63 (283.15 ml s.l.m.)

fondi 76, 77 gronda fondo 75 (283.14 ml s.l.m.)

fondo 71 gronda fondo 88 (281.83 ml s.l.m.)

fondo 101 gronda fondo 142 (285.77 ml s.l.m.)

fondi 145, 148 gronda fondo 157 (284.57 ml s.l.m.)

fondo 187 gronda fondo 186 (282.95 ml s.l.m.)

fondo 213 gronda fondo 213 (edificio esistente)

Art. 13 Elementi naturali protetti

1. Sono considerati elementi naturali protetti gli oggetti e gli ambienti emergenti di particolare pregio paesaggistico e naturalistico indicati nel PPN. In particolare:

- i muri a secco e perimetrali
- i rifugi dei chiroteri
- le alberature

2. Per gli elementi naturali segnalati 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, subordinate a una loro sostituzione confacente ai sensi della LPN (art. 18ter).

3. E' vietata l'eliminazione dei muri a secco e qualsiasi manomissione che ne alteri il pregio naturalistico.

Art. 14 Zona di interesse archeologico

La zona di interesse archeologico denominata San Michele è protetta dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39).

Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nella zona di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico".

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

Art. 14a 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 (art. 1-3).

Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, 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 a rischio di manomissione, alterazione, distruzione o 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. 15 Commissione nucleo

1. Il Municipio designa un'apposita commissione composta dal pianificatore, da un giurista e da un ulteriore membro.

2. La Commissione ha il compito di:

- fornire, anche preventivamente, ai privati la consulenza tecnica necessaria per l'utilizzazione edilizia dei fondi del PPN;
- esaminare e preavvisare tutti i progetti pubblici e privati d'incidenza territoriale inclusi in tale zona.
- fornire consulenza al Municipio in merito ad aggiornamenti o modifiche del PPN

3. Le attribuzioni della Commissione riguardano solo il diritto di competenza comunale; sono in particolare riservate le competenze delle Commissioni cantonali dell'Ufficio e della Commissione dei beni culturali, rispettivamente dell'Ufficio della natura e del paesaggio e della Commissione del paesaggio, secondo le relative leggi.

4. Solo per ragioni valide e pertinenti il Municipio può discostarsi dal preavviso della Commissione.

Art. 15a Zona soggetta a pericolo naturale

Nella zona soggetta a pericolo di alluvionamento e nella zona soggetta a pericolo di esondazione del lago Ceresio, non ancora definita sul Piano, fa stato l'art. 50 NAPR.

CAPITOLO II - SUDDIVISIONE DELLA ZONA DEL NUCLEO TRADIZIONALE

Art. 16 Edifici del Nucleo tradizionale

1. Gli edifici del Nucleo sono quelli colorati in marrone nel piano del PPN.
2. Questi edifici sono soggetti a protezione particolare e possono essere riattati e trasformati nel rispetto delle volumetrie originali, delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del tessuto edilizio tradizionale.
3. Il Municipio, sentito il parere della commissione di cui all'art. 15, può concedere limitati aumenti delle volumetrie, se sono motivati da esigenze legate ad uno sfruttamento più razionale dell'edificio, se si inseriscono in modo opportuno nel tessuto e nella trama del nucleo tradizionale, e se non sono in contrasto con la salvaguardia degli Spazi liberi di valore ambientale o con altre finalità del PPN (mantenimento degli allineamenti delle facciate e delle coperture contigue, salvaguardia delle corti tradizionali, ecc.).
4. Nell'ambito degli interventi ammessi è richiesta la sostituzione degli elementi strutturali e dei materiali che non si integrano nell'espressione architettonica del tessuto edilizio tradizionale.
5. Per l'ottenimento della licenza di costruzione, oltre al progetto di costruzione nella scala 1:100, è richiesta la presentazione del rilievo dello stato di fatto costituito dai seguenti elaboratori:
 - piante, prospetti e sezioni comprese le sezioni stradali e l'altimetria volumetrica degli edifici limitrofi nella scala 1:100;
 - particolari decorativi, nella scala 1:20;
 - documentazione fotografica dell'unità immobiliare considerata con gli edifici limitrofi;
 - relazione tecnica con l'indicazione dei materiali e colori di finitura esistenti e degli eventuali trattamenti previsti
 - nel caso di costruzioni sui fronti lago o montagna e sulle strade pedonali interne, è richiesta la presentazione, se possibile, di una fotocomposizione generale con l'intervento prospettato.
6. Valgono inoltre le disposizioni inerenti l'inquinamento fonico inserite nelle NAPR di Brusino Arsizio.
7. Il Municipio ha facoltà di deroga, secondo quanto disposto dall'art.27.
8. Vale quanto disposto dall'art.15.

Modalità d'intervento

Tetti

a. I tetti devono essere a falde con pendenze che si adattano a quelle degli edifici contigui o limitrofi.

Il colmo deve correre parallelo alla direzione delle strade e dei vicoli che delimitano le facciate principali dell'edificio.

b. Le coperture dei tetti devono essere realizzate in coppi posati alla piemontese o in tegole rosse o brune.

Le coperture eseguite in coppi antichi sono da conservare.

c. E' vietata la formazione di abbaini e squarci.

d. La formazione di lucernari legati all'abitabilità dei sottostanti locali è permessa ma limitatamente sulla falda del tetto rivolta verso la montagna del San Giorgio, il loro numero deve essere limitato. La grandezza massima è di 78 x 118 cm, la loro superficie deve essere antiriflettente.

e. Le gronde devono avere dimensioni e caratteristiche simili a quelle degli edifici tradizionali del nucleo, ed integrarsi con quelle degli edifici attigui.

Facciate

f. Le facciate, se non in pietra, devono essere intonacate e tinteggiate al minerale o alla calce, quelle in pietra devono rimanere tali.

Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni, aggiunte o risanamenti parziali dell'edificio è richiesto l'utilizzo di elementi strutturali e di materiali che si adattino alle preesistenze.

I colori dovranno rispettare le tonalità originali riscontrabili nel nucleo e dovranno essere oggetto di campionatura di dimensione minima di 1 m² da sottoporre all'approvazione della speciale commissione di cui all'art. 15.

g. Le aperture devono essere collocate ad intervalli regolari ed allineate lungo la verticale. I pieni devono prevalere sui vuoti e l'altezza deve prevalere sulla larghezza.

h. Le porte, i portoni d'entrata pedonale o d'accesso carrabile e i serramenti delle finestre, devono - di regola - essere in legno lasciato naturale o verniciato ed adattarsi ai modelli tradizionali. Nel caso che gli stessi vengono proposti in metallo/alluminio, il loro colore allora deve essere compreso tra il grigio scuro - antracite ed il nero, con trattamento opaco della superficie.

L'uso di serramenti in PVC/materiale sintetico è vietato.

In caso di chiusura con vetrate di loggiati o verande è richiesto l'arretramento del serramento, dietro il filo esterno della struttura di facciata.

i. Le gelosie devono essere di tipo tradizionale, in legno o in alluminio.

Sono esclusi gli avvolgibili e le tapparelle a pacchetto posate all'esterno.

Tende solari esterne avvolgibili verticali sono consentite solamente se posate arretrate dal filo della facciata ed incassate in modo tale da avere le parti fisse non visibili.

Il colore delle gelosie e delle tende solari esterne deve rispettare le tonalità originali riscontrabili nel nucleo e dovrà essere approvato dalla speciale commissione di cui all'art.

15.

j. Le ringhiere e le inferiate in facciata devono essere in ferro color grigio scuro - antracite o nero e di semplice disegno.

k. Le aperture al piano terreno di negozi, autorimesse, depositi e simili sono permesse ma devono rispettare le seguenti condizioni:

- i vani ad ingresso o vetrina siano dimensionati o collocati in rapporto con i partiti architettonici delle fronti;

- il contorno delle bucatore sia eseguito con il medesimo materiale della facciata e sia disegnato in modo tale da armonizzarsi con i particolari architettonici dell'edificio;

- le vetrine e le insegne devono essere eseguite con materiali che non contrastino le caratteristiche dell'ambiente costruito.

l. E' esclusa la formazione di nuovi balconi e ballatoi sulle facciate caratteristiche indicate nel PPN.

Quelli esistenti possono essere conservati e risanati a condizione che presentino una tipologia tradizionale.

I nuovi balconi devono essere inseriti in modo tale da contribuire a migliorare il disegno della facciata e devono essere eseguiti con materiali tradizionali come di seguito indicato:

- i basamenti andranno eseguiti in pietra naturale o legno, mentre di principio è vietato il cemento armato.

- i parapetti dovranno essere eseguiti in ferro con disegno semplice. È escluso l'utilizzo del vetro, pietra artificiale, laminati plastici, lamiere, ecc.

m. La posa di parabole e armadi elettrici, telefonici, tecnici, ecc. è accettata, se formalmente possibile, unicamente sulle facciate secondarie; questi elementi devono integrarsi completamente nel contesto in cui vengono posati (trompe-l'oeil).

Art. 17 Beni culturali

Per gli edifici indicati nel PPN quali beni culturali si rimanda all'art. 51 delle NAPR.

Art. 18 Edifici soggetti a Prescrizioni particolari

Il PPN indica gli edifici che, oltre alle disposizioni di cui all'art. 16, devono sottostare alle seguenti prescrizioni particolari.

1. Edificio fmn 71

In caso di ricostruzione o importanti interventi di riattamento o trasformazione dovranno essere rispettate le altezze e le direzioni della gronda e del colmo dell'edificio situato sul fmn 88.

2. Vale quanto disposto dall'art.15.

Art. 18bis Edifici atipici

1. Per gli edifici indicati nel PPN quali edifici atipici è ammessa la demolizione e riedificazione nel rispetto della quantità volumetrica originaria.

2. Le modalità di intervento per le nuove costruzioni sono quelle definite nell'art. 16.

3. Il Municipio, sentito il parere della commissione di cui all'art. 15, può concedere limitati aumenti delle volumetrie, se sono motivati da esigenze legate ad uno sfruttamento più razionale dell'edificio e se non sono in contrasto con la salvaguardia degli spazi liberi di valore ambientale.

Art. 18ter Edifici accessori

1. Per edifici accessori si intendono fabbricati che presentano un rapporto funzionale di natura subalterna e complementare rispetto alla costruzione principale.

In particolare, sono costruzioni accessorie:

- i fabbricati che non sono adibiti ad abitazione o ad uso commerciale o artigianale,
- le costruzioni da giardino,
- i manufatti adibiti a deposito di materiale che si trovano nelle aree di contorno del Nucleo.

2. Gli interventi ammessi sono specificati per ogni singolo edificio accessorio nel piano particolareggiato del Nucleo no. 6827.01 e si distinguono come segue:

a. Riattamento: per questi edifici sono ammessi la manutenzione e il riattamento

b. Demolizione e ricostruzione: per questi edifici è ammessa la manutenzione. In caso di interventi che eccedono la semplice manutenzione l'edificio deve essere demolito e ricostruito con volume massimo come esistente e secondo le modalità di intervento definite nell'art. 16.

c. Solo manutenzione: per questi edifici è ammessa unicamente la manutenzione.

3. È ammessa la formazione di nuovi:

- pergolati,
- grill o simili;
- depositi per attrezzi per la gestione dell'area verde con superficie massima di 8 mq, altezza massima di 3 metri in numero massimo di 1 per mappale e costruiti secondo le modalità di intervento definite nell'art. 16.

4. Non è ammessa la formazione di piscine.

Art. 19 Elementi caratteristici da proteggere

1. I seguenti elementi caratteristici indicati nel PPN devono essere mantenuti e risanati:

- Facciate di valore ambientale;
- Portici e passaggi coperti.

2. Modalità d'intervento per le facciate

Le facciate, se non in pietra, devono essere intonacate e tinteggiate al minerale o alla calce, quelle in pietra devono rimanere tali.

Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni, aggiunte o risanamenti parziali dell'edificio è richiesto l'utilizzo di elementi strutturali e di materiali che si adattino alle preesistenze.

I colori dovranno rispettare le tonalità originali riscontrabili nel nucleo e dovranno essere oggetto di campionatura di dimensione minima di 1 m² da sottoporre all'approvazione della speciale commissione di cui all'art. 15.

Le porte, i portoni d'entrata pedonale o d'accesso carrabile e le finestre, devono - di regola - essere in legno lasciato naturale o verniciato ed adattarsi ai modelli tradizionali. Nel caso che gli stessi vengono proposti in metallo, il loro colore allora deve essere compreso tra il grigio scuro - antracite ed il nero, con trattamento opaco della superficie.

L'uso di serramenti in plastica o in alluminio è vietato.

In caso di chiusura con vetrate di loggiati o verande è richiesto l'arretramento del serramento.

Le gelosie devono essere di tipo tradizionale, in legno o in alluminio.

Sono esclusi gli avvolgibili e le tapparelle a pacchetto posate all'esterno.

Tende solari esterne avvolgibili verticali sono consentite solamente se posate arretrate dal filo della facciata ed incassate in modo tale da avere le parti fisse non visibili.

Il colore delle gelosie e delle tende solari esterne deve rispettare le tonalità originali riscontrabili nel nucleo e dovrà essere approvato dalla speciale commissione di cui all'art. 15.

3. Modalità d'intervento per portici e passaggi coperti

Portici e passaggi coperti dovranno essere conservati o ripristinati secondo le proporzioni, i materiali e le tipologie tradizionali.

In particolare:

i portici e i passaggi coperti dovranno rimanere aperti sia frontalmente che lateralmente, privi di serramenti fissi o amovibili (come tende o lamelle), di rivestimenti che coprano l'intonaco della muratura, di arredamenti di tipo fisso (come bancarelle, armadi, vetrine, giochi o attrezzature infisse nella muratura o altrimenti ancorati alla muratura o al pavimento), che altererebbero il valore ambientale interno e il valore paesaggistico esterno dei portici.

4. Sono ammessi unicamente gli interventi volti al ripristino delle parti funzionalmente guaste, alla ricomposizione delle caratteristiche architettonico-ambientali ed al riordino

degli elementi formalmente carenti.

5. Le strutture originali che nel passato hanno subito degli interventi alteranti devono essere ripristinate secondo le caratteristiche del tessuto edilizio tradizionale.

6. Il Municipio, sentito il parere della Commissione di cui all'art. 15, può prescrivere le misure atte alla conservazione degli elementi caratteristici e, se necessario, ordinare gli interventi di risanamento indispensabili per una corretta manutenzione.

7. Il Municipio ha facoltà di deroga, secondo quanto disposto dall'art.27.

8. Vale quanto disposto dall'art.15.

Art. 20 Comparto edificabile in località Selvadiga

Oltre alle Norme edificatorie delle NAPR valgono le seguenti disposizioni della zona residenziale estensiva:

1. Parametri edilizi

- Indice di sfruttamento massimo 0,4
- Indice di occupazione massimo 30%
- altezza massima (ml) 7.50
- pendenza massima del tetto 35%

2. Non è ammessa la costruzione di case a schiera o a gradoni.

3. Valgono inoltre le disposizioni inerenti l'inquinamento fonico inserite nelle NAPR di Brusino Arsizio.

4. Vale quanto disposto dall'art.15.

Art. 21 Fondo 208

1. Destinazione residenziale ed artigianale non molesta.

2. Le linee di costruzione, l'allineamento e l'ingombro massimo sono definiti sull'elaborato grafico del PPN.

3. L'altezza massima alla gronda è pari a quella dell'edificio al fondo 211 (280,89 ml s.l.m.).

4. Il tetto deve essere a falde, le pendenze devono essere come quelle del fondo 185.
5. Il nuovo volume dovrà essere progettato secondo principi architettonici rispettosi del tessuto edilizio tradizionale e del contesto ambientale in cui è inserito.
6. Il muro a confine con il fondo 187 è protetto e deve essere mantenuto.
7. Il Municipio ha facoltà di deroga, secondo quanto disposto dall'art.27.
8. Vale quanto disposto dall'art.15.

Art. 22 Spazi liberi

1. Gli spazi liberi indicati nel PPN devono per principio rimanere tali.
2. E' obbligatoria la manutenzione regolare dei fondi al fine di impedirne il degrado e l'abbandono.
3. Tutti i manufatti che alterano l'armonia presente nel nucleo, devono essere rimossi o sostituiti con elementi tipici del luogo. L'integrità formale del comparto è garantita con il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 16.
4. Vale quanto disposto dall'art.15.

Art. 23 Spazi liberi di valore ambientale

1. Gli spazi liberi di valore ambientale, ai sensi dell'art. 17 LPT, devono essere salvaguardati per l'importante funzione che essi svolgono dal profilo ambientale, paesaggistico e ricreativo.
2. Non sono ammesse nuove costruzioni e ampliamenti degli edifici esistenti.
3. E' obbligatoria la manutenzione regolare dei fondi al fine di impedirne il degrado e l'abbandono.
4. Il cambiamento di destinazione è possibile solo se i manufatti verranno utilizzati per attività di artigianato non molesto.
5. Tutti i manufatti che alterano l'armonia presente nella parte orientale del nucleo, devono essere rimossi o sostituiti con elementi tipici del luogo. L'integrità formale del comparto è

garantita con il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 16.

6. Le costruzioni accessorie, necessarie per la manutenzione dei fondi, che devono essere eliminate in virtù dell'art. 23 cpv. 5, possono essere sostituite da nuove costruzioni accessorie a condizione che si integrino decorosamente nel contesto paesaggistico ed ambientale del luogo, sia dal profilo della forma che dei materiali.

7. Le nuove piantagioni devono essere di specie indigena.

8. Nel caso di importanti lavori edilizi degli edifici posti sotto la strada e direttamente a contatto con il lago, gli accessori come pontili o darsene o altro devono se non demoliti essere risistemati utilizzando materiali adeguati a quelli tipici del nucleo come da art. 16.

9. Elementi non compatibili con lo scopo del Demanio pubblico sono da eliminare a seconda delle disposizioni Cantionali.

10. Vale quanto disposto dall'art.15.

Art. 23bis Zona di protezione delle acque di superficie

1. La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a della Legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAc) e l'art. 41a e 41b dell'Ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAc, RS 814.201). Lo sfruttamento di tale spazio è disciplinato secondo quanto previsto dall'art. 41c OPAc. L'obiettivo della definizione dello spazio riservato alle acque è di garantire le funzioni naturali delle acque e degli ambienti ad esse correlati, la protezione contro le piene e l'utilizzazione delle acque e delle superfici a loro prossime.

2. Al suo interno è consentito realizzare unicamente interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.

3. Nelle zone densamente edificate e su singole particelle non edificate all'interno di una successione di particelle edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione di zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.

4. Per i tratti di corsi d'acqua intubati, conosciuti o sconosciuti, deve essere previsto una distanza di arretramento tecnica di almeno 3 metri. All'interno dello spazio tecnico è vietata la costruzione di nuovi edifici e manufatti.

L'onere di verifica del tracciato intubato è a carico del proprietario del fondo.

Lo spostamento delle tratte intubate è possibile unicamente nell'impossibilità di rimessa a cielo aperto, previa verifica della sicurezza idraulica e con il consenso dell'Autorità cantonale.

5. Laddove o finché lo spazio riservato alle acque non è stato definito e approvato valgono le disposizioni transitorie del 4 maggio 2011 dell'Ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAc)

CAPITOLO III - PIANO DEGLI SPAZI PUBBLICI E DELLE PAVIMENTAZIONI

Art. 24 Strade

1. Le strade previste dal piano particolareggiato del nucleo si suddividono in:

- strade di servizio
- strade pedonali.

2. La circolazione dei veicoli a motore lungo la strada di servizio è regolamentata dal Municipio che può imporre norme di polizia per consentire l'accesso ad una limitata cerchia di persone con autorizzazioni speciali (confinanti, necessità di servizio, carico scarico ecc.)

Art. 25 Pavimentazioni

1. Il genere della pavimentazione della strada di servizio sarà definito dal Municipio, sentito il parere della Commissione di cui all'art. 15, sulla base di un progetto di riqualifica dello spazio pubblico.

2. Per le strade pedonali è prevista la posa di una pavimentazione pregiata, che deve essere in lastricato, dadi di pietra o acciottolato.

Il genere della pavimentazione viene definito dal Municipio, sentito il parere della Commissione di cui all'art. 15.

3. Negli spazi privati sono ammesse pavimentazioni in acciottolato, lastricato, dadi di pietra, ghiaia o terra battuta.

Sono vietate nuove pavimentazioni in asfalto o cemento.

I proprietari interessati possono accordarsi tra loro per una pavimentazione (da scegliere tra quelle sopraelencate) previo accordo con la commissione di cui all'art. 15.

4. In caso di ristrutturazioni di stabili, i proprietari privati delle corti interne o dei passaggi, devono accordarsi per la sostituzione di pavimentazioni non conformi al cpv 3.

5. Vale quanto disposto dall'art.15.

Art. 26 Zona per attrezzature di interesse pubblico (AP)

1) AP 12: area portuale a binari (a sud del debarcadere comunale al fmn 213), capienza indicativa 13 posti.

2) AP 13: area portuale con attracco a palo per piccole imbarcazioni, con capienza

indicativa di 20 posti.

a) Lunghezza massima imbarcazioni: 6.50 metri;

b) Non è consentito l'attracco di cabinati e barche a vela.

3) AP 14: area portuale con pontile destinata alla sosta temporanea, capienza indicativa 4 posti.

Lunghezza massima imbarcazioni: 6.50 metri.

CAPITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E ENTRATA IN VIGORE

Art. 27 Deroghe

1. Il Municipio può concedere ed anche imporre deroghe alle disposizioni delle presenti norme, dove queste lo prevedono.

2. La concessione della deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
 - esistenza di una situazione eccezionale;
 - rispetto delle finalità e dello spirito del Piano Regolatore;
 - rispetto dell'interesse pubblico e di altri interessi privati preponderanti (vicino)

3. Le deroghe concesse devono comunque essere quantitativamente contenute.

4. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente nell'ambito del rilascio della licenza edilizia.

Art. 28 Disposizioni finali

Per tutto quanto non specificato fanno stato le norme del Piano Regolatore di Brusino Arsizio.

Art. 29 Disposizioni abrogative

1. Le presenti norme e il PPN entrano in vigore con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale e relativa ratifica da parte del Consiglio di Stato.

2. Con la loro entrata in vigore sono abrogate tutte le norme e regolamenti precedenti in contrasto con le stesse.

Allegati

Allegato Art. 56

ZONE	Nucleo	R	RI	RL	ZM
h massima fabbricati ml	vedi NAPPN	7.50 alla gronda	9.00 alla gronda	5.50	7.50 alla gronda
Indice di sfruttamento (I.s)	vedi NAPPN	0.5	0.5	0.4	0.5
Indice di occupazione (I.o.)	vedi NAPPN	30%	30%	25%	30%
Distanze da confine ml	vedi PPN	Vedi art. 16	Vedi art. 16	5.00	Vedi art. 16
Artigianato molesto	no	no	no	no	no
Artigianato poco molesto	no	no	no	no	si
Artigianato non molesto	si	si	si	si	si
GdS	II	II	II	II	II

Allegato Art. 72

Parcheggio	Particella	Superficie mq	N° stalli
P1	659	118	5
P2	472	685	26
P3	60	46	3
P4	393	115	5
P5	262	350	18
P6	268	2'199	72
P7	222	172	6
P8	60	95	7
P9	60	99	7

Allegato dell'art. 75

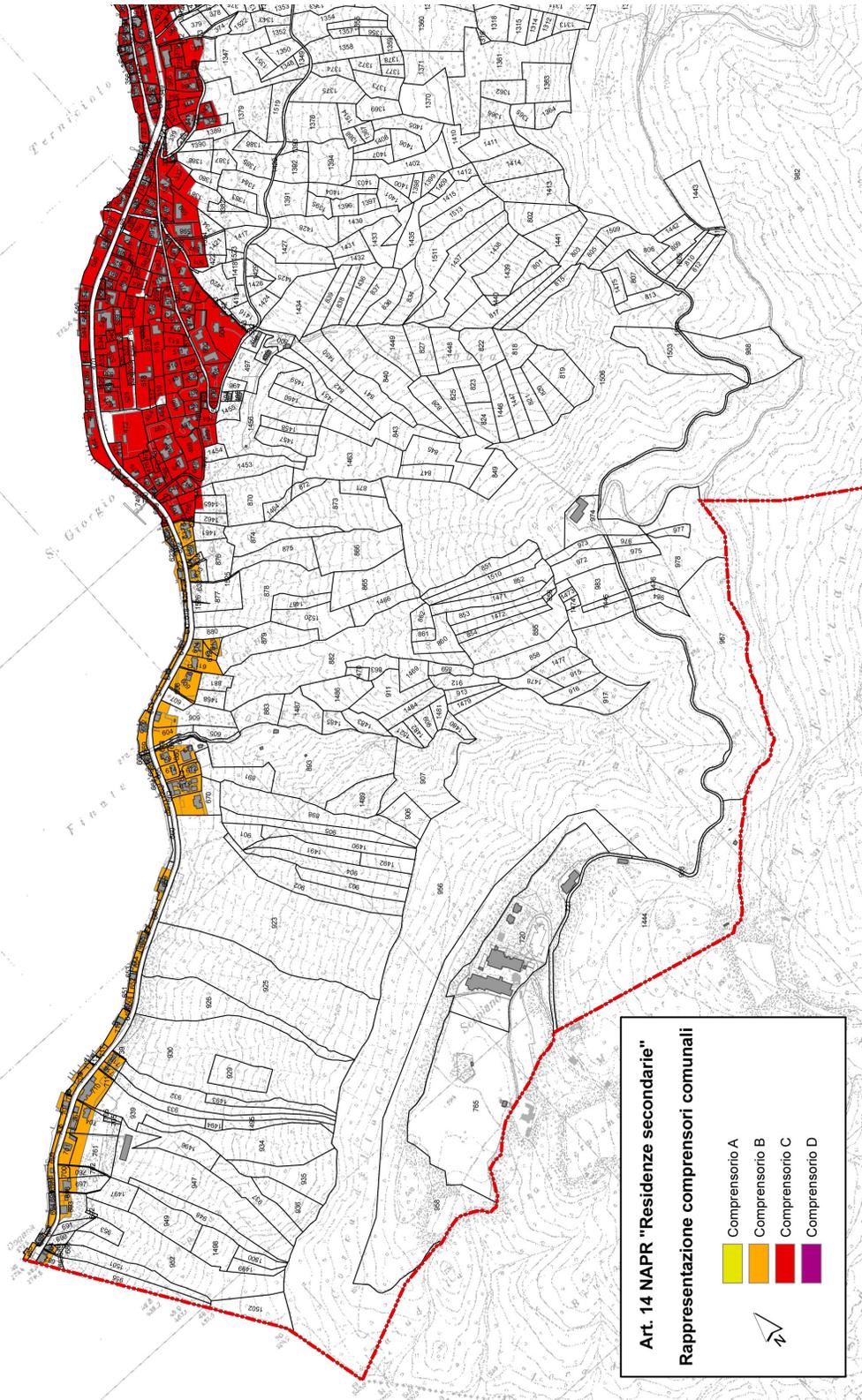
ETICHETTA	USO	MAPPALE	PARAMETRI PIANIFICATORI
Zona per edifici di interesse pubblico di proprietà comunale			
EP 1	Scuola elementare+infanzia	599	Zona RI
EP 2	Deposito comunale	501	Zona RI
EP 3	Multisala	390	Zona R
EP 4	Amministrazione pubblica	423	Norme PP Nucleo
EP 5	Edificio comunale (supermercato)	262	Zona R
Zona per edifici di interesse pubblico di altri enti			
EP 6	Chiese e cappelle	150, 337, 391, 392, 393	
EP 7	Dogana	465, 682	Zona R
EP 8	Stazione centrale elettrica	967	
EP 9	Camera di raccolta materiale di scorrimento idrogeologico	604	
EP 10	Piscicoltura cantonale	597	Zona RI
EP 11	Stazione partenza funivia con posteggio	331, 332, 333	Zona RI; h=esistente
EP 12	Stazione arrivo funivia Serpiano	974	Zona RI
Zona per attrezzature di interesse pubblico di proprietà comunale			
AP 1	Riva pubblica / Area di svago	689, 661, 662, 663, 603, 317, 616, 617, 618, 619, 620, 725, 621, 627, 628, 629, 631, 550, 551, 552, 24, 25, 36, 37, 38, 45, 48, 57, 11, 133, 13, 220, 217, 413, 470	
AP 2	Area di accesso pontile pubblico	321, 322, 323	
AP 3	Centro sportivo: area svago e sport	472, 475, 476, 477, 478 e 481 parz.	Zona R
AP 4	Svago, ostello con ristorazione + accesso a lago con pontile pubblico per sosta temporanea di natanti per uso turistico	549	Zona RL; h= esistente
AP 5	Ecopunto	336parz., 337 parz.	
AP 6	Giardino pubblico	60 parz., 426 722,	
AP 7	Centro di compostaggio	1417 parz.	
AP 8	Cimitero	223 parz.	
AP 9	Porto comunale	730	
AP 11	Serbatoio acqua potabile	839parz., 842 parz., 1434parz., 1450parz., 1451parz.	H max=5 metri La vegetazione all'interno dello spazio riservato al corso d'acqua deve essere preservata intattata.
AP 12	area portuale a binari	730	capienza indicativa 13 posti
AP 13	area portuale con attracco a pali	730	capienza indicativa 20 posti
AP 14	area portuale con pontile destinata alla sosta temporanea	730	capienza indicativa 4 posti
AP 15	Sorgenti val di Nebbia	1475 parz. 1506 parz.	H max= 4 metri Al fine di minimizzare l'impatto con il paesaggio, le costruzioni devono essere parzialmente interrate
Zona per attrezzature di interesse pubblico di altri enti			
AP 10	Parcheggio funivia	329	

Abbreviazioni

LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio
OPT	Ordinanza sulla pianificazione del territorio
Lst	Legge sullo sviluppo territoriale
LALPT	Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio
RLALPT	Regolamento della Legge Cantonale di Applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio
LE	Legge edilizia cantonale
RLE	Regolamento di applicazione della Legge edilizia
LAC	Legge di applicazione e complemento del codice civile svizzero
LPac	Legge federale sulla protezione delle acque
LALIA	Legge d'applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque
LFo	Legge federale sulle foreste
LCFo	Legge cantonale Forestale
LPAmb	Legge federale sulla protezione dell'ambiente
OIF	Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico
LPN	Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio
LCPN	Legge cantonale sulla protezione della natura
LPBC	Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali
LRT	Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni
CdS	Consiglio di Stato
SIA	Società svizzera degli ingegneri e degli architetti
VSS	Unione svizzera dei professionisti della strada
PR	Piano regolatore
PP	Piano Particolareggiato
IS	Indice di sfruttamento
IO	Indice di occupazione
IE	Indice di edificazione
SUL	Superficie utile lorda
SEN	Superficie edificabile netta
NAPPN	Norme di attuazione del Piano Particolareggiato del Nucleo

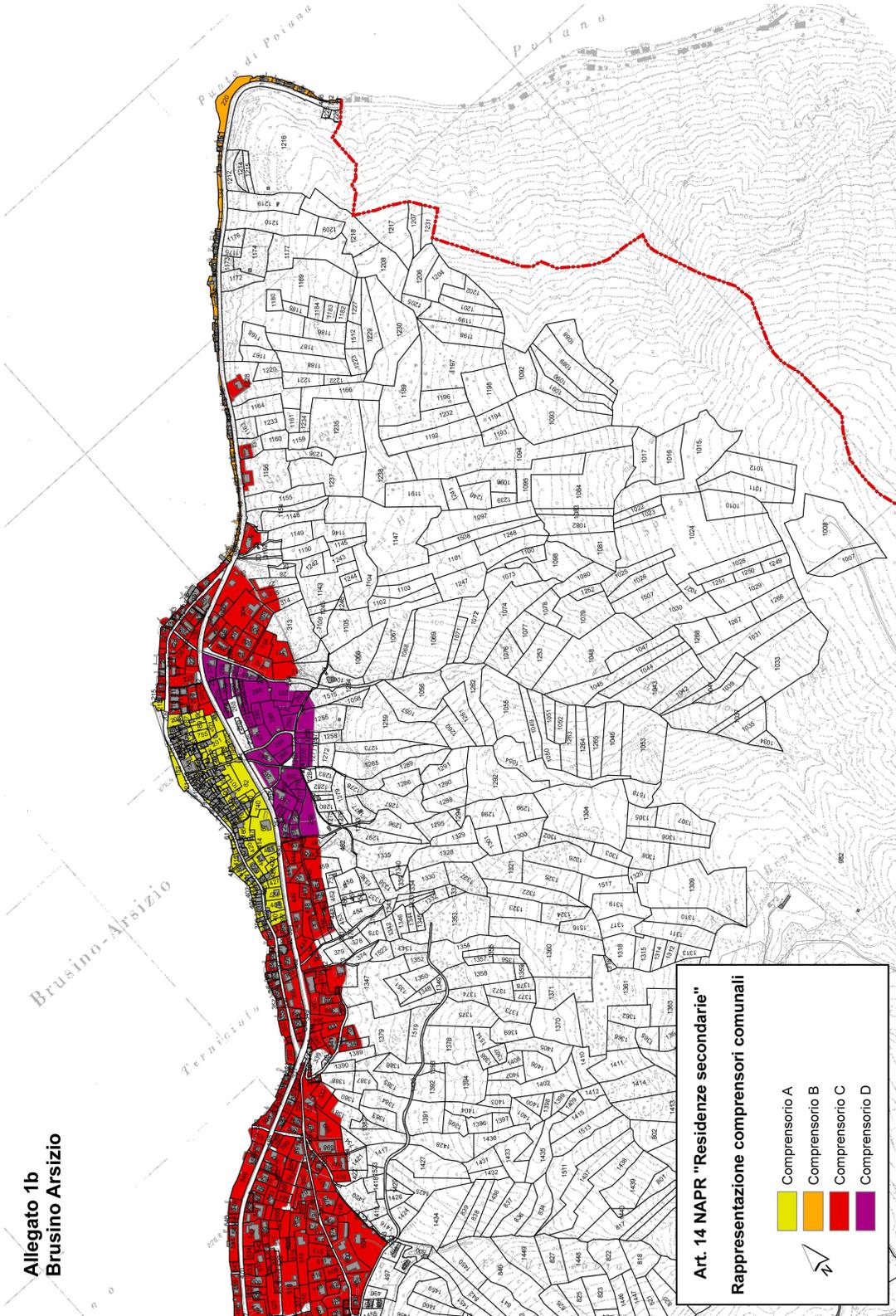
Brusino Arsizio 1

Allegato 1a
Brusino Arsizio



Brusino Arsizio 2

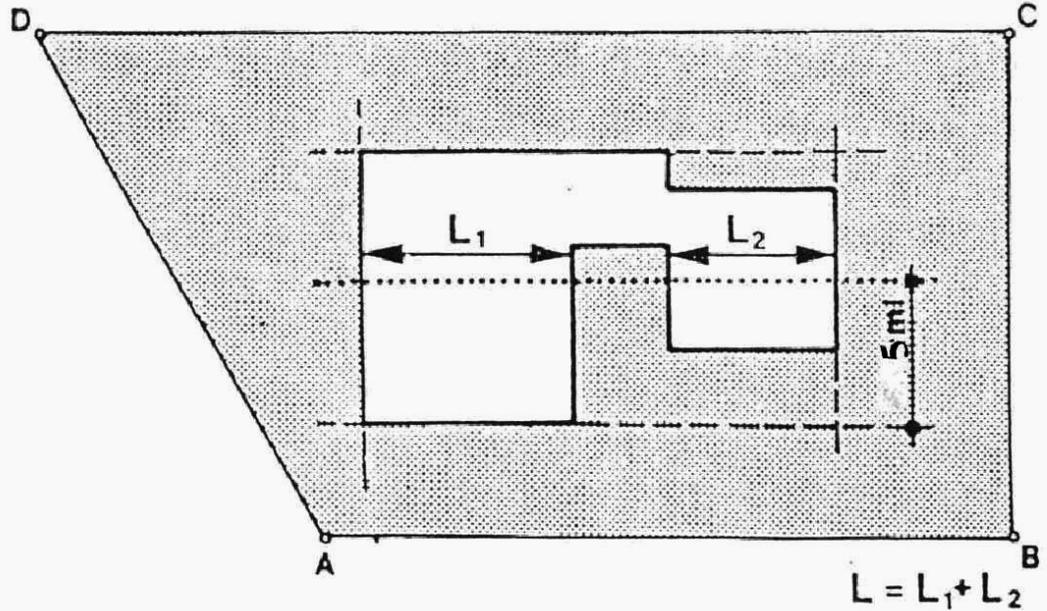
Allegato 1b
Brusino Arsizio



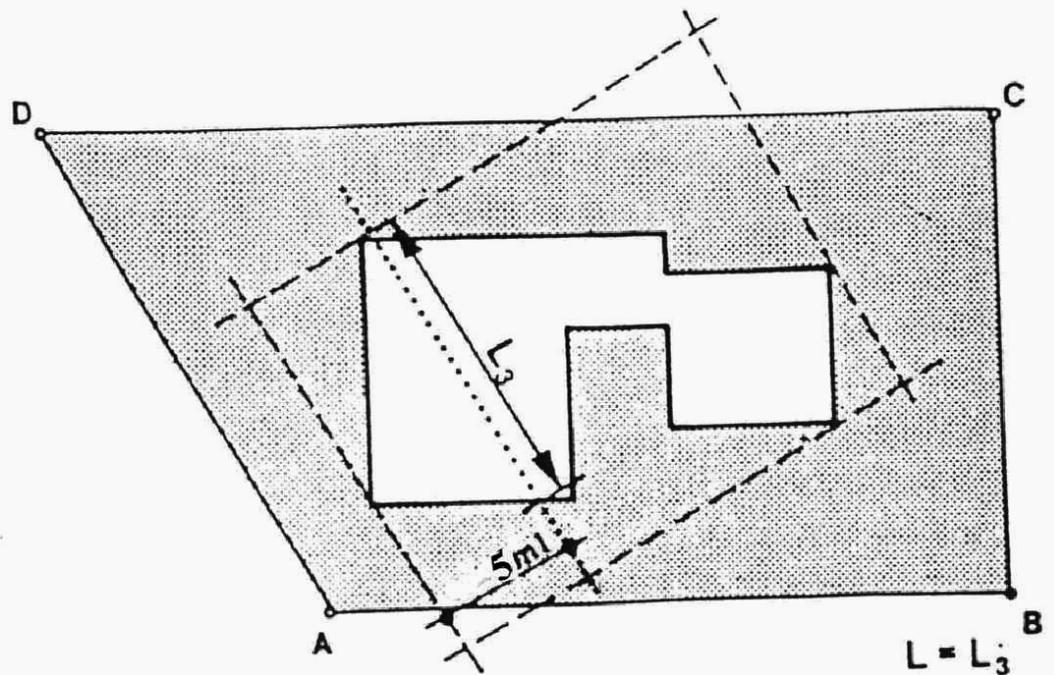
Art. 14 NAPR "Residenze secondarie"
Rappresentazione compensori comunali

- Compensorio A
- Compensorio B
- Compensorio C
- Compensorio D

Calcolo della lunghezza della facciata



Lunghezza facciata per il lato A - B



Lunghezza facciata per il lato A - D

Analogamente si procederà per gli altri lati della particella.