

# PIANO REGOLATORE



Comune  
di

**Brusino Arsizio**

---

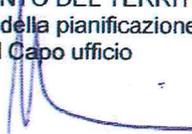
Piano regolatore

## **NORME DI ATTUAZIONE**

(NAPR)

DOCUMENTO CONFORME ALLA DECISIONE  
DEL CONSIGLIO DI STATO  
n. 6539 del 11 dicembre 2013

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
SST – Ufficio della pianificazione locale  
Il Capo ufficio



**INDICE:**

<b>I.</b>	<b>NORME INTRODUTTIVE</b>	<b>5</b>
ART. 1	BASE LEGALE	5
ART. 2	SCOPI, EFFETTO	5
ART. 3	COMPONENTI IL PR	5
ART. 4	COMPENSORIO	5
ART. 5	CAMPO D'APPLICAZIONE	6
<b>II.</b>	<b>NORME EDIFICATORIE</b>	<b>7</b>
ART. 6	CONDIZIONI PER L'EDIFICAZIONE	7
ART. 7	ASPETTO ESTETICO E INSERIMENTO	7
ART. 8	PROTEZIONE DEL PANORAMA	7
ART. 9	DEFINIZIONI CONTENUTE NELLA LEGGE EDILIZIA	7
ART. 10	REALIZZAZIONE DEGLI INDICI	7
ART. 11	INDICI E LORO UTILIZZAZIONE	8
ART. 12	MOLESTIA	8
ART. 13	CASE A SCHIERA O A GRADONI	8
ART. 14	RESIDENZE SECONDARIE	8
ART. 15	LUNGHEZZA DELLE COSTRUZIONI	9
ART. 16	DISTANZE DA CONFINE	9
ART. 17	DISTANZA TRA EDIFICI	10
ART. 18	DISTANZE VERSO L'AREA PUBBLICA	10
ART. 19	DISTANZA DALL'AREA FORESTALE	10
ART. 20	SPAZIO RISERVATO AI CORSI D'ACQUA	11
ART. 21	DISTANZA DALLA RIVA DEL LAGO	11
ART. 22	COSTRUZIONI SU FONDI CONTIGUI	11
ART. 23	CONVENZIONE TRA PRIVATI	11
ART. 24	COSTRUZIONI ACCESSORIE	11
ART. 25	EDIFICI O IMPIANTI SOTTERRANEI	12
ART. 26	SOPRAELEVAZIONE DI EDIFICI ESISTENTI	12
ART. 27	ALTEZZE	12
ART. 28	SUPPLEMENTI ALLE ALTEZZE	12
ART. 29	SISTEMAZIONE DEL TERRENO	13
ART. 30	CORPI TECNICI	13
ART. 31	PISCINE	13
ART. 32	RETTIFICHE DI CONFINE, RICOMPOSIZIONE PARTICELLARE	14
ART. 33	FORMAZIONE DI AREE DI SVAGO	14
ART. 34	AREE A VERDE	14
ART. 35	RECINZIONI, CINTE, SIEPI, PIANTAGIONI	14
ART. 36	MURI DI CINTA, MURI DI SOSTEGNO, DI CONTRORIVA	15
ART. 37	MANUTENZIONE	15
ART. 38	AREE ESPOSTE AI RUMORI ECCESSIVI	16
ART. 39	GRADI DI SENSIBILITA' AL RUMORE (GdS)	16
ART. 40	COMMISSIONE DI ESPERTI	16
<b>III.</b>	<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<b>17</b>
A.	PIANO DEL PAESAGGIO	17
ART. 41	ZONA FORESTALE	17
ART. 42	ZONA AGRICOLA	17
ART. 43	ZONA DI PROTEZIONE DELLA NATURA ZPN	18
ART. 44	ZONA DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO	19
ART. 44 BIS	FASCIA VERDE DI TRANSIZIONE	20
ART. 45	ZONA DI PROTEZIONE DELLA RIVA DEL LAGO	20
ART. 46	ELEMENTI NATURALI PROTETTI	20
ART. 47	ALBERATURE DA PROTEGGERE AP	21
ART. 48	CORSI D'ACQUA	22
ART. 49	SORGENTI, CAPTAZIONI E ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE	22

ART. 50	AREE SOGGETTE A PERICOLO NATURALE	22
ART. 51	BENI CULTURALI	23
ART. 52	ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E DEI BENI ARCHEOLOGICI	24
ART. 53	EDIFICI SITUATI FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI (EFZE)	24
ART. 54	DEPOSITI	24
<b>B.</b>	<b>PIANO DELLE ZONE</b>	<b>25</b>
ART. 55	FINALITA'	25
ART. 56	ELENCO DELLE ZONE EDIFICABILI	25
ART. 57	PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO TRADIZIONALE (PPN)	25
ART. 58	ZONA RESIDENZIALE R	26
ART. 59	ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA RI	26
ART. 60	ZONA RESIDENZIALE A LAGO RL	27
ART. 62	ZONA SPECIALE CANTIERE NAUTICO SCN	28
ART. 63	ZONA MISTA ZM	28
ART. 64	ZONA TURISTICO ALBERGHIERA SERPIANO	29
<b>C.</b>	<b>PIANO DEL TRAFFICO E DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO</b>	<b>31</b>
ART. 65	STRADE	31
ART. 66	DISTANZA VERSO STRADE E PIAZZE	31
ART. 67	STRADE PRIVATE NUOVE	31
ART. 68	STRADE PRIVATE ESISTENTI	31
ART. 69	PERCORSI PEDONALI	31
ART. 70	LINEE D'ARRETRAMENTO	32
ART. 71	ACCESSI E RECINZIONI VERSO L'AREA PUBBLICA	32
ART. 72	POSTEGGI PUBBLICI	33
ART. 73	AUTORIMESSE E POSTEGGI PRIVATI	33
ART. 74	MODERAZIONE DEL TRAFFICO	34
ART. 75	ATTREZZATURE E EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO AEP	34
<b>IV.</b>	<b>DISPOSIZIONI VARIE E FINALI</b>	<b>36</b>
ART. 76	DEROGHE	36
ART. 77	DISPOSIZIONI ABROGATIVE	36
ART. 78	DISPOSIZIONI FINALI	36

**ALLEGATO 1 a e b: Piano delle rappresentazioni dei comprensori delle residenze secondarie**

**ALLEGATO 2: Calcolo della lunghezza della facciata**

## ABBREVIAZIONE

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

## 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.

## 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 speciale cantiere nautico SCN è attribuito il GdS III.  
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.

### 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. 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 chirotteri;
  - 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.

#### 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 laterali rivolte 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.

## **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 speciale cantiere nautico:	SCN
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

**Tabella indicativa delle disposizioni di base per le zone**

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

**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. 62 Zona speciale cantiere nautico SCN**

---

- 1 La zona coincide con il mappale n. 237. L'obiettivo della zona è quello di offrire mediante il cantiere nautico un servizio per tutti i natanti del lago Ceresio.
- 2 Le attività ammesse nella zona sono esclusivamente:
- il rimessaggio natanti;
  - il cantiere nautico;
  - la distribuzione di benzina a lago per le imbarcazioni;
  - la residenza. Gli spazi residenziali esistenti possono essere mantenuti, ma non ampliati.
- 3 Per l'edificio esistente sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto delle volumetrie esistenti.
- 4 In questa zona vige il grado III 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 ED EDIFICI 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**

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.

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, 269, 270	2'199	50
P7	222	172	6
P8	60	95	7
P9	60	99	7

**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 valgono i parametri edificatori inseriti nella tabella sottostante.

ETICHETTA	USO	MAPPALE	PARAMETRI PIANIFICATORI
<b>Zona per edifici di interesse pubblico di proprietà comunale</b>			
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
<b>Zona per edifici di interesse pubblico di altri enti</b>			
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
<b>Zona per attrezzature di interesse pubblico di proprietà comunale</b>			
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 13 220 217 470	
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., 722	
AP 7	Piazza di raccolta degli scarti vegetali	1417 parz.	
AP 8	Cimitero	223 parz.	
AP 9	Porto comunale	730	
<b>Zona per attrezzature di interesse pubblico di altri enti</b>			
AP 10	Parcheggio funivia	329	

**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**

---

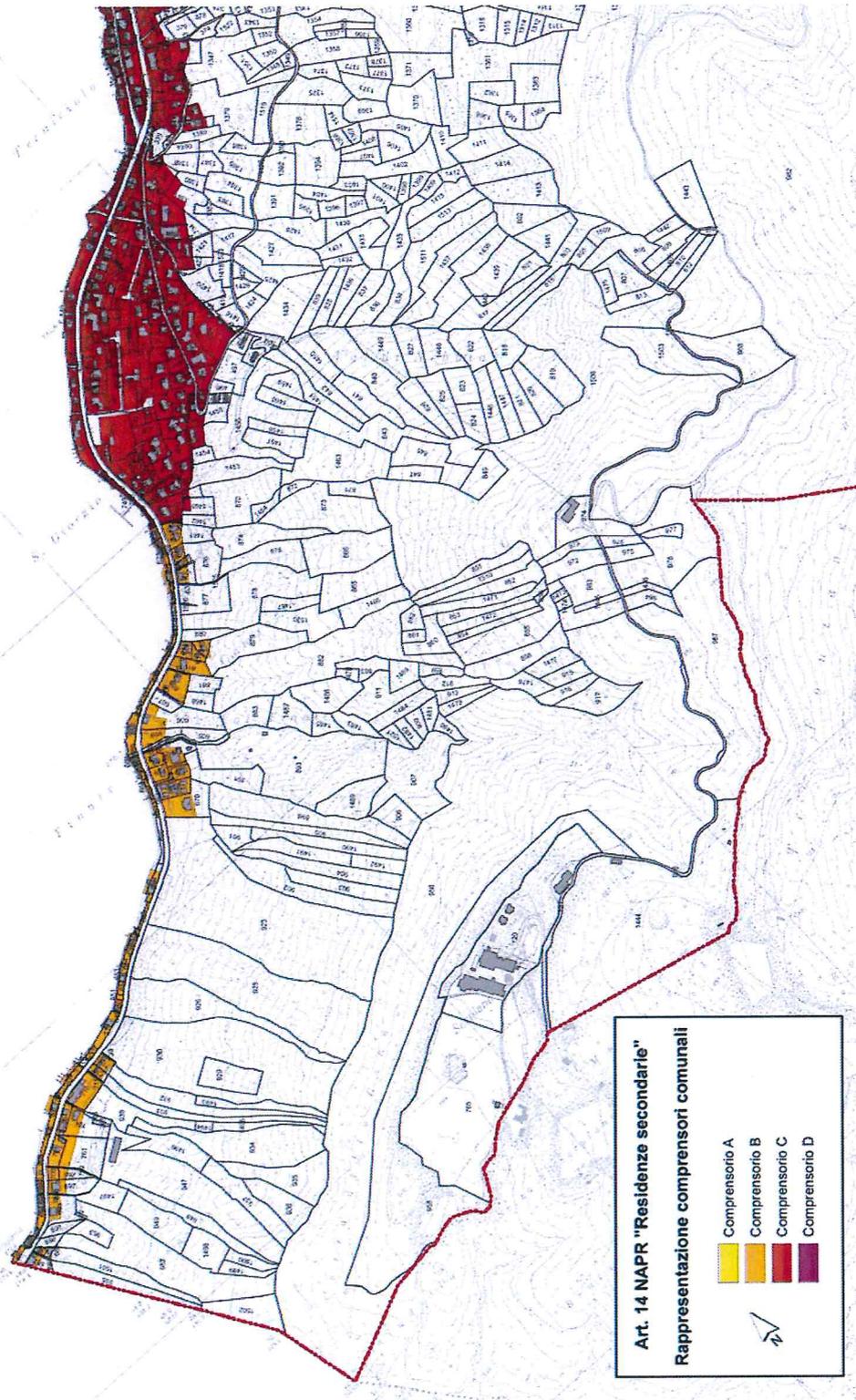
Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione da parte del Consiglio di Stato.  
Con la loro entrata in vigore sono abrogate tutte le norme e regolamenti precedenti in contrasto con le stesse.

**art. 78** **Disposizioni finali**

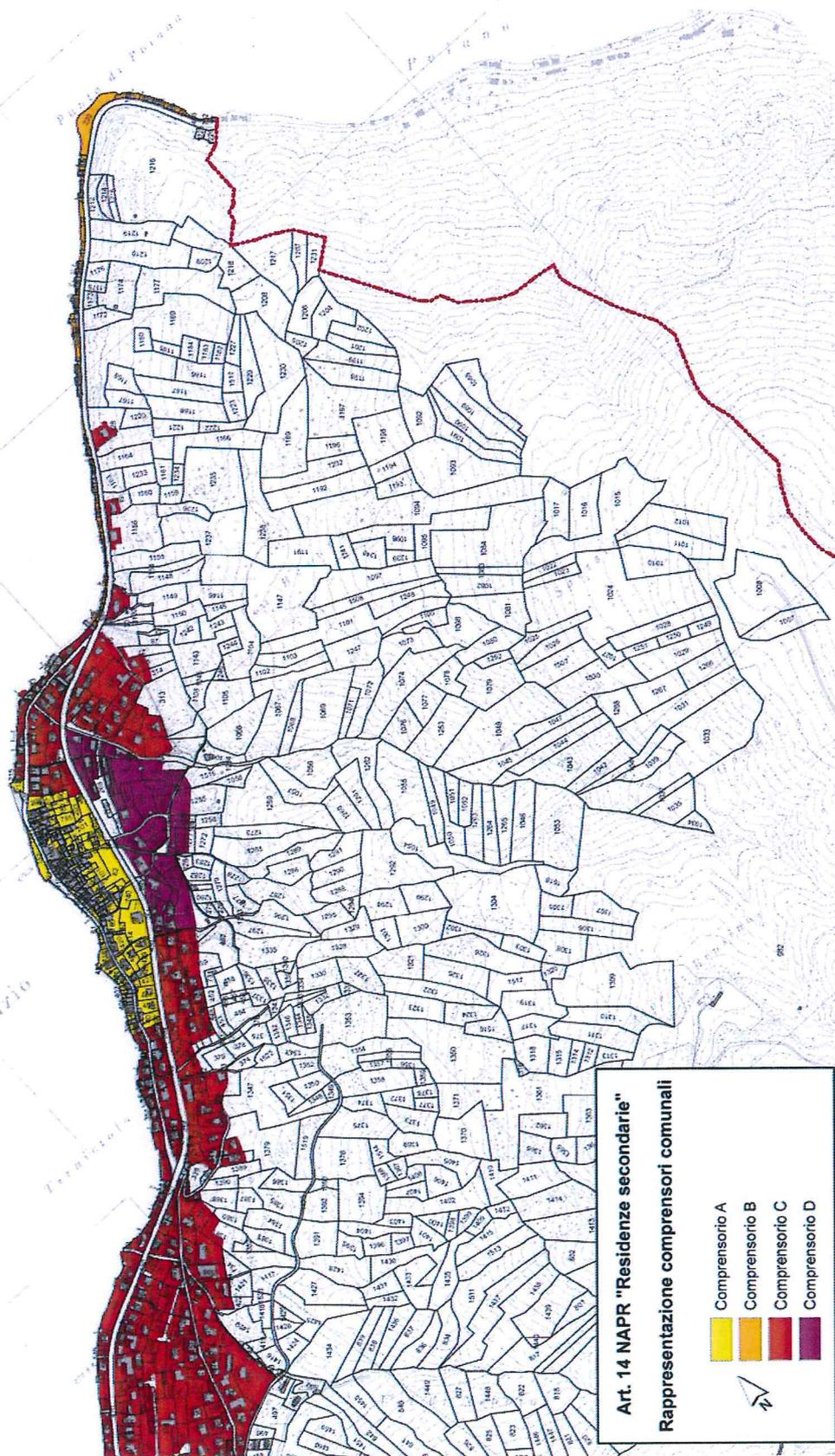
---

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.

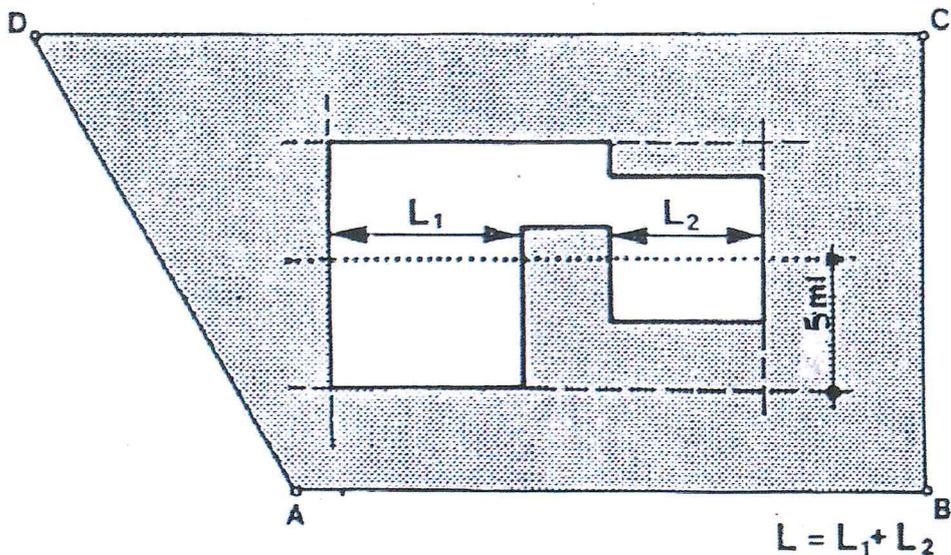
**Allegato 1a  
Brusino Arsizio**



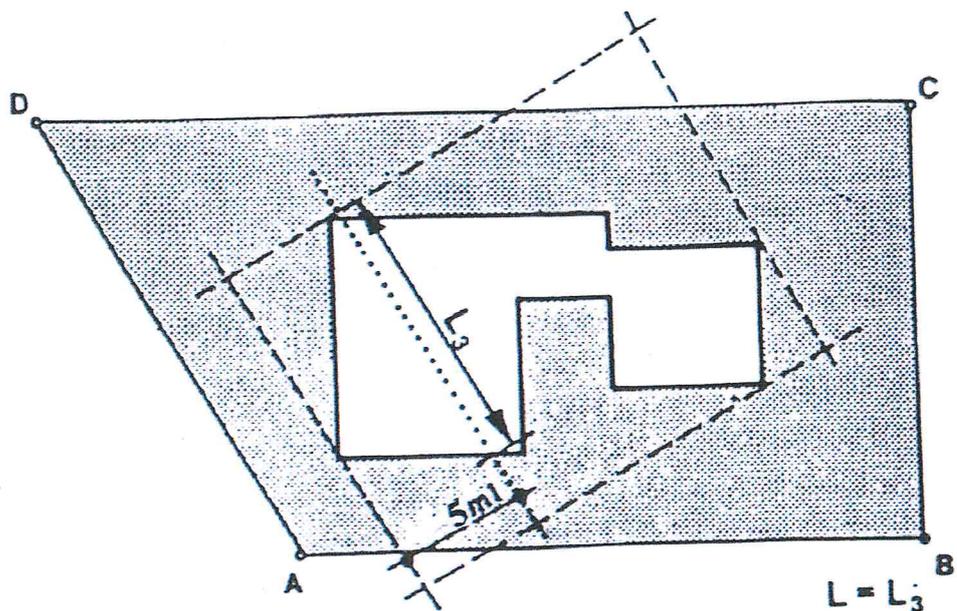
**Allegato 1b  
Brusno Arsizio**



**Allegato 2: 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.