

PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI MEZZOVICO-VIRA

NORME D'ATTUAZIONE

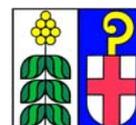
approvate dal Consiglio di Stato il 9.6.1999
con successivi aggiornamenti
del 27.4.2004 e del 6.6.2007

Edizione giugno 2007



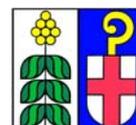
architettura
urbanistica
territorio
economia

studio habitat.ch



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI MEZZOVICO-VIRA

| | | |
|-------------|--|-----------|
| I. | NORME INTRODUTTIVE | 1 |
| Art. 1 | Base legale, Legislazione applicabile | 1 |
| Art. 2 | Comprensorio..... | 1 |
| Art. 3 | Componenti | 1 |
| Art. 4 | Obiettivi del PR..... | 2 |
| II. | NORME EDIFICATORIE GENERALI..... | 3 |
| A) | Prescrizioni d'edificazione | 3 |
| Art. 5 | Definizioni | 3 |
| Art. 6 | Distanze..... | 5 |
| Art. 7 | Allineamenti | 6 |
| Art. 8 | Altezze..... | 7 |
| B) | Arredo degli spazi esterni | 7 |
| Art. 9 | Aree verdi e alberature..... | 7 |
| Art. 10 | Terrapieni, muri di contenimento, scarpate, muri di cinta | 8 |
| C) | Misure promozionali | 9 |
| Art. 11 | Piani di lottizzazione..... | 9 |
| Art. 12 | Piano di quartiere PQ..... | 9 |
| D) | Aspetti particolari..... | 11 |
| Art. 13 | Protezione dalle immissioni foniche | 11 |
| Art. 14 | Energia | 11 |
| III. | PRESCRIZIONI PARTICOLARI..... | 12 |
| A) | Paesaggio | 12 |
| Art. 15 | Edifici e impianti fuori zona edificabile | 12 |
| Art. 16 | Zona forestale..... | 16 |
| Art. 17 | Zona agricola..... | 16 |
| Art. 18 | Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile | 16 |
| Art. 19 | Zona campeggio ZC..... | 17 |
| Art. 20 | Zone di pericolo | 17 |
| Art. 21 | Zone di protezione del paesaggio..... | 17 |
| Art. 22 | Elementi naturali protetti EN..... | 18 |
| Art. 23 | Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone..... | 18 |
| Art. 24 | Protezione del verde | 19 |
| Art. 25 | Punti panoramici..... | 19 |

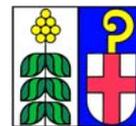


NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI MEZZOVICO-VIRA

| | | |
|-----------|--|-----------|
| Art. 26 | Beni culturali..... | 19 |
| Art. 27 | Tutela dei ritrovamenti archeologici | 20 |
| Art. 28 | Manutenzione dei terreni..... | 20 |
| B) | Zone..... | 21 |
| Art. 29 | Tabella riassuntiva delle prescrizioni edificatorie per le zone..... | 21 |
| Art. 30 | Nucleo tradizionale NV..... | 22 |
| Art. 31 | Nucleo di tamponamento NT..... | 23 |
| Art. 32 | Piazze dei nuclei Pz | 24 |
| Art. 33 | Zona residenziale estensiva unifamiliare REU | 24 |
| Art. 34 | Zona residenziale estensiva RE..... | 24 |
| Art. 35 | Zona residenziale - commerciale RC..... | 24 |
| Art. 36 | Zona industriale J..... | 25 |
| C) | Traffico..... | 26 |
| Art. 37 | Posteggi..... | 26 |
| Art. 38 | Accessi verso l'area pubblica | 27 |
| Art. 39 | Strade private per autoveicoli..... | 27 |
| D) | Servizi tecnologici..... | 28 |
| Art. 40 | Piano dei servizi pubblici..... | 28 |
| E) | Edifici e attrezzature d'interesse pubblico..... | 28 |
| Art. 41 | Edifici e attrezzature d'interesse pubblico EAP..... | 28 |
| Art. 42 | Zona pubblica di discarica per materiali inerti ZD | 29 |
| F) | Deroghe..... | 30 |
| Art. 43 | Deroghe..... | 30 |

Allegati (vedasi documento in forma separata)

Estratti 1-2-3 del Piano del paesaggio con evidenziati i muri a secco vincolati all'interno della zona edificabile ai sensi dell'art. 22 NAPR.



I. NORME INTRODUTTIVE

Art. 1

Base legale, Legislazione applicabile

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

Art. 2

Comprensorio

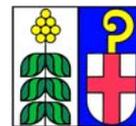
Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio comunale di Mezzovico-Vira. Oggetto d'applicazione del PR sono in generale tutti gli interventi che modificano lo stato fisico e le caratteristiche morfologiche dei terreni, in particolare tutte le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli interventi di trasformazione, riattamento o ampliamento degli immobili esistenti nonché tutti gli interventi inerenti all'utilizzazione e alla protezione del paesaggio.

Art. 3

Componenti

Il PR si compone:

- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
 - piano del paesaggio in scala 1:5'000
 - piano delle zone in scala 1:2'000
 - piano della rete viaria, degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico in scala 1:2'000
 - piano indicativo dei servizi pubblici (infrastrutture tecnologiche) in scala 1:2'000
- b) delle norme d'attuazione
- c) il rapporto di pianificazione e il programma di realizzazione



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI MEZZOVICO-VIRA

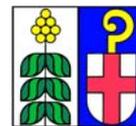
Art. 4

Obiettivi del PR

1. Il PR tende a conferire un assetto razionale e formalmente equilibrato al territorio nel suo insieme, attraverso la definizione dei principi organizzativi e funzionali che devono regolare la crescita degli insediamenti.

In particolare il PR si prefigge i seguenti obiettivi:

- a) salvaguardare il tessuto edilizio e gli spazi pubblici e privati dei nuclei tradizionali di Mezzovico e di Vira e gli edifici monumentali situati fuori dai nuclei;
 - b) determinare le aree ove é possibile lo sviluppo degli insediamenti abitativi, industriali-artigianali e amministrativi - commerciali in quantità commisurata alla probabile evoluzione demografica e economica del Comune e compatibilmente con i limiti imposti dalla salvaguardia dei valori ambientali;
 - c) determinare le aree da destinare allo sviluppo degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico;
 - d) organizzare la rete viaria e pedonale individuando le tipologie stradali rispondenti alle esigenze funzionali di percorribilità dei singoli collegamenti e minimizzando gli impatti sui comparti residenziali;
 - e) determinare le aree da proteggere per i loro valori paesaggistici e naturalistici e quelle che, in base ai requisiti d'idoneità, devono essere riservate all'agricoltura.
2. Con la sua approvazione il PR crea il vincolo di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste dalle sue componenti costitutive.



II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

A) Prescrizioni d'edificazione

Art. 5

1. Definizioni contenute nella Legge edilizia

Definizioni

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

2. Lunghezza della facciata

La lunghezza della facciata é la misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio. Tale misura non é calcolata per le parti arretrate oltre i ml. 6.00 dalla facciata considerata.

3. Altezza di un edificio al colmo

L'altezza di un edificio al colmo é la misura della distanza verticale tra il punto 0.00 della quota del terreno sistemato e la proiezione orizzontale del punto piú alto del tetto.

4. Indice di edificabilità

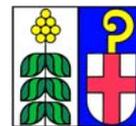
L'indice di edificabilità (I.e.) é il rapporto tra il volume lordo della costruzione, calcolato secondo le norme SIA no. 416 e la superficie edificabile del fondo (SEF).

5. Molestia

Si distinguono aziende non moleste, poco moleste, e moleste:

- a) Per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.
- b) Per aziende poco moleste si intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito delle aziende ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali emissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.
- c) aziende con ripercussioni piú marcate sono considerate moleste.

Tutte le aziende devono in ogni caso rispettare i limiti stabiliti dalla LPA e rispettive ordinanze d'applicazione, in particolare i limiti dell'OIF stabiliti per la zona residenziale, artigianale e industriale.



6. Costruzioni accessorie

Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale che:

- non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non siano utilizzate per attività o depositi industriali, artigianali o commerciali,
- non siano più alte di ml 3.00 alla gronda, 4.50 al colmo e non superino la lunghezza di ml 7.50 nelle zone RE e REU e ml 10.00 nella zona RC.

Su ogni fondo la superficie massima complessiva di accessori non destinati a autorimesse o posteggi coperti è di mq 15 nelle zone RE e REU, rispettivamente di mq 10 nelle zone NV e NT. Oltre queste dimensioni vanno considerati quali edifici principali.

7. Linee d'edificazione

Si distinguono le seguenti linee d'edificazione:

- linea d'arretramento
- linea di costruzione

a) *Linea d'arretramento*

Essa costituisce il limite fino al quale è possibile costruire.

b) *Linea di costruzione*

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

Nei casi segnalati dal Piano d'edificabilità dei comparti speciali Pz1 e Pz2, i muri di delimitazione dello spazio pubblico specificatamente designati possono essere eretti sulla linea di costruzione, in sostituzione dell'edificio; in tal caso l'edificio dovrà rispettare una linea di costruzione arretrata di ml 4.00 dal muro.

8. Riattamento

Risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.

9. Trasformazione

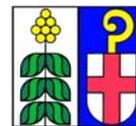
Risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti.

10. Ricostruzione

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

11. Ampliamento

Aumento della volumetria di un edificio esistente.



Art. 6

Distanze

1. Distanza dall'area pubblica e dalle strade private aperte al pubblico transito

1.1. La distanza minima delle costruzioni *verso strade e piazze* è regolamentata dalle linee di arretramento e/o di costruzione definite nel "piano delle zone" e nel "piano della rete viaria e degli EAP"; ove non risultano indicate linee di arretramento e/o di costruzione devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- ml 4.00 dal ciglio (marciapiede) delle strade pubbliche o aperte al pubblico (strade di PR) e
- ml 3.00 da tutte le altre strade.

Il Municipio può concedere deroghe nei nuclei, sulla base di valutazioni di ordine urbanistico effettuate caso per caso.

1.2. Le distanze delle costruzioni principali o accessorie *verso i sedimi destinati ad edifici e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico e verso i sentieri comunali* corrispondono a quelle prescritte per i confini privati.

Il Municipio può concedere deroghe alla distanza dai sentieri:

- nel caso di edifici pubblici
- di trasformazioni, riattamenti, ampliamenti o soprelevazioni di edifici già situati ad una distanza inferiore a quella prevista.

Devono per contro essere rispettate le distanze corrispondenti alle linee d'arretramento e/o di costruzione indicate negli elaborati grafici del PR.

1.3. Verso i corsi d'acqua la distanza minima di un edificio deve essere di ml 6.00, rispettivamente di ml 10.00 dal limite dei corsi d'acqua non corretti. Eventuali deroghe devono essere approvate dal Dipartimento del Territorio.

2. Distanze dai confini privati dei manufatti principali

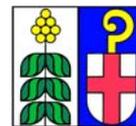
2.1. La distanza minima di un edificio dai confini verso fondi privati è così stabilita:

- ml 3.00 nelle zone REU e RE
- ml 6.00 nelle zone RC, Ja e Jb

2.2. E' ammessa l'*edificazione in contiguità o a confine* a condizione che non lo vietino le prescrizioni di zona e che il proprietario del fondo contiguo si assuma la maggior distanza (in modo da garantire la distanza tra edifici) o l'obbligo di contiguità. L'accordo si ritiene concluso con la firma dell'estratto planimetrico allegato alla domanda di costruzione.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

2.3. La distanza "tra edifici", verso una costruzione sorta prima dell'entrata in vigore del vecchio PR (1978) e non conforme alle prescrizioni sulle distanze regolamentate dal presente articolo, deve essere di almeno ml 6.00 nelle zone RE/REU e ml 8.00 nelle altre zone, ritenuto che la distanza minima da confine sia rispettata. Nelle zone NV il Municipio decide caso per caso.



- 2.4. Nel caso di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima del 1978, le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute purché rispettose dei minimi prescritti dalla LAC ed alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR e della LE.

3. Distanze per costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie *contigue* all'edificio principale sono considerate parte integrante di quest'ultimo e devono rispettare le rispettive distanze minime prescritte.

Le costruzioni accessorie *non contigue* a un edificio principale devono rispettare una distanza minima di ml 1.50 dal confine.

Da edifici principali su fondi vicini devono essere rispettate le seguenti distanze:

- ml 3.00 da edifici esistenti senza aperture
- ml 4.00 da edifici esistenti con aperture.

Verso un edificio principale sullo stesso fondo e fra due costruzioni accessorie vale una distanza minima di ml 3.00. Rispetto all'area pubblica valgono le distanze specificate al cpv. 1.

4. Distanze per costruzioni interrato

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

Di regola devono rispettare una distanza minima di

- ml. 4.00 dalle strade principali e di raccolta,
- ml. 1.50 dalle strade di servizio e
- ml. 0.50 da confini privati.

5. Distanze per piscine

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

Negli altri casi le piscine sono considerate come costruzioni principali.

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

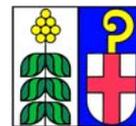
6. Distanze dal bosco

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

Art. 7

Allineamenti

1. Le facciate degli edifici dovranno essere di regola parallele all'asse delle strade o conformarsi alle curve di livello del terreno naturale, se altri elementi urbanistici più rilevanti non ne giustificano l'eccezione.
In presenza di diverse possibilità il Municipio decide.



2. Oltre le "linee di edificazione" è concessa la sporgenza esclusivamente delle gronde e pensiline se giustificate a livello funzionale o architettonico.
3. Negli edifici sono ammesse rientranze o piccole interruzioni dalle "linee di costruzione", purché non venga indebolita l'immagine di contiguità e di unitarietà spaziale dell'ambiente; pure gli edifici preesistenti devono essere adeguati a queste disposizioni.
Sono fatte salve le eccezioni decretate dal Piano.

Art. 8

Altezze

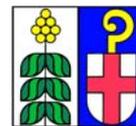
1. Altezza degli edifici
Le prescrizioni di zona specificano le altezze massime ammesse e ev. quelle minime richieste.
2. Corpi tecnici sul tetto
Corpi tecnici emergenti, quali locali macchine, ascensori, torri di raffreddamento per l'aria condizionata, comignoli, ecc. non possono superare rispetto alla quota del pavimento dell'ultimo piano abitabile
 - ml 5.00 per costruzioni residenziali o commerciali e
 - ml 7.50 per costruzioni artigianali e industriali.
 La superficie dei corpi tecnici deve essere contenuta e raggruppata entro un massimo del 20% della superficie del piano tipo.
Dette superfici devono rientrare almeno ml 2.00 dal perimetro della costruzione, eccetto che per le scale del collegamento verticale principale e per gli ascensori con analoghe funzioni.
3. Pannelli solari
Sui tetti piani la loro sporgenza non può oltrepassare l'altezza dello stabile di ml 1.50 nelle zone residenziali e di ml 2.00 nelle altre zone.
Nelle zone NV, NT e Pz i pannelli solari o simili devono essere integrati nelle falde del tetto.

B) Arredo degli spazi esterni

Art. 9

Aree verdi e alberature

1. Le prescrizioni di zona stabiliscono le aree minime da arredare a verde. Sono computabili solo superfici di carattere unitario, esclusi quindi scorpori di terreno.
2. L'arredo di queste superfici deve avvenire rispettando il più possibile la vegetazione indigena.
3. Le zone con contenuti artigianali o industriali devono essere alberate con piantagioni ad alto fusto disposte secondo le indicazioni del Piano del traffico.
Sui fondi già edificati dette alberature vanno realizzate al più tardi entro 3 anni dall'entrata in vigore del nuovo PR, altrimenti in occasione di nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, riattamenti, ampliamenti o d'interventi che modificano lo stato fisico o le caratteristiche morfologiche del suolo.
4. L'altezza iniziale fuoriterza degli alberi non deve essere inferiore ai ml 3.00. Deve essere rispettata una distanza minima di ml 2.50 tra l'esterno del tronco e il confine.



Verso le strade gli alberi devono essere di tipo a portamento eretto con chioma non espansa o espansa verso la vetta in modo da non invadere il campo veicolare, o comunque di non essere d'ostacolo per la visibilità e viabilità pedonale e veicolare. In tal senso il tipo di alberatura prevista verso le strade deve essere specificato nelle domande di costruzione o, comunque, preliminarmente concordato con gli organi comunali, che provvederanno a mantenere delle caratteristiche unitarie delle alberature.

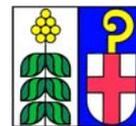
L'area destinata alle alberature deve essere seminata a verde e deve essere delimitata perimetralmente da cordoli di altezza adeguata (20-30 cm).

Una parte dell'area verde, per una estensione comunque non superiore a 1/3 della superficie prescritta, può essere utilizzata per la realizzazione di posteggi su grigliati sotto gli alberi.

Art. 10

Terrapieni, muri di contenimento, scarpate, muri di cinta

1. Mediante i lavori di sistemazione esterna non possono essere alterate le caratteristiche morfologiche naturali del terreno; in tal senso non possono, in alcun caso, essere realizzati terrapieni di altezza superiore ai ml 1.50 rispetto al profilo del terreno originario e questo solo dove é indispensabile per il ripristino di altimetrie coordinate con i fondi contigui.
2. I muri di contenimento (di sostegno o controriva), dove la situazione altimetrica del terreno lo richiedesse, possono avere un'altezza massima di ml 2.00 dal terreno sistemato; suddetti muri possono sorgere a confine.
Oltre questa altezza la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche, inferriate o siepi a verde fino a un massimo di ml. 3.00 (compreso il muro).
3. Verso un fondo confinante la sistemazione del terreno non può essere ottenuta mediante scarpate con pendenza superiore ai 45 gradi.
4. I muri di cinta potranno avere un'altezza massima di ml 1.50; oltre quest'altezza la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche, inferriate o siepi per un'altezza massima di ml 2.50 (compreso il muro di cinta).
5. In prossimità di accessi veicolari, i summenzionati manufatti e le siepi devono permettere una corretta visibilità verso e dalla strada e non possono pertanto superare a confine l'altezza di 80 cm; per altezze superiori gli stessi vanno arretrati nel rispetto di un angolo di visuale dal posto di guida atto ad assicurare la necessaria sicurezza.
Il Municipio stabilirà di volta in volta le limitazioni necessarie per la sicurezza della viabilità pedonale e veicolare; nel caso di preesistenze in contrasto con queste prescrizioni esso ordinerà il ripristino dall'entrata in vigore delle presenti NAPR; in caso d'inadempienza vi provvede esso stesso, addebitando le relative spese ai rispettivi proprietari.
6. Le prescrizioni summenzionate non si applicano nel nucleo tradizionale (NV).



C) Misure promozionali

Art. 11 In caso di lottizzazione di un fondo con oltre 3 parcelle o per una superficie superiore a 1000 mq ca. deve essere allestito un piano di lottizzazione che preveda:

Piani di lottizzazione

- a) l'indicazione delle strade di lottizzazione, eventualmente quali proprietà coattive o parcelle a sé; la larghezza minima del campo stradale è regolata al Cap. "C) Traffico".
- b) le linee di arretramento delle costruzioni verso le strade di lottizzazione e, per fondi superiori ai 2000 mq, un piano indicativo degli insediamenti (con l'indicazione dei servizi collettivi necessari)
- c) una sufficiente piazza di giro se la strada è a fondo cieco
- d) la prevista rete di fognatura ed il punto di immissione in quella comunale
- e) la rete di distribuzione dell'acqua potabile
- f) la rete elettrica e la posizione degli elementi illuminanti

Una copia dei piani di lottizzazione deve essere trasmessa al Municipio per approvazione prima dell'iscrizione a Registro Fondiario.

Questi piani diventano vincolanti al momento dell'inizio dei lavori di edificazione del sedime lottizzato.

Art. 12

1. Principi

Piano di quartiere

PQ

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

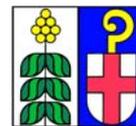
Per adire alle facilitazioni giuste al cpv. 3. il piano di quartiere deve ottemperare i seguenti requisiti:

- inserimento delle costruzioni nel contesto urbano e nel paesaggio in modo razionale e coordinato;
- conformazione qualitativa degli spazi non costruiti;
- disposizione razionale degli accessi veicolari, dei posteggi e alla minimizzazione delle superfici veicolari esterne;
- formazione di posteggi per visitatori, di piazze di carico e scarico per i servizi (traslochi, rifornimenti, ecc), di un posto di raccolta dei rifiuti e ev. altri servizi collettivi (accessi ai trasporti pubblici, ecc.);
- minimizzazione delle immissioni foniche;
- ottimizzazione dei costi energetici dei complessi edilizi e dei costi di infrastrutturazione del comparto;
- presentazione di un programma d'attuazione se è prevista una realizzazione a tappe.

2. Piano di quartiere facoltativo

La stesura del piano di quartiere è ammessa per l'edificazione di superfici di uno o più fondi superiori a mq. 3'000 nelle zone residenziali RE e REU.

Nel rispetto delle condizioni qualitative al cpv. 1, i proprietari possono ottenere l'applicazione delle facilitazioni alle condizioni stabilite di seguito.



3. Facilitazioni e requisiti edificatori

Ai progetti che ossequiano cumulativamente i principi del cpv. 1 sono concesse le seguenti facilitazioni edificatorie:

- per lo sfruttamento e le altezze valgono i supplementi indicati nella "Tabella riassuntiva delle prescrizioni edificatorie per le zone" (cfr. Cap. III. B.); è riservato il rispetto di uno sfruttamento minimo corrispondente al 75% del massimo prescritto per le rispettive zone;
- i supplementi d'altezza sono autorizzati ove i bonus concessi non possono essere convenientemente sfruttati, ciò su una superficie inferiore al 50% di quella del piano tipo;
- le distanze fra edifici all'interno del comparto del piano di quartiere possono essere definite liberamente per valorizzare gli aspetti formali del progetto unitario; non sono ammesse distanze tra edifici su fondi contigui inferiori a quelle prescritte.
- almeno la metà dei posteggi devono essere interrati;
- l'area ardata a verde deve essere superiore del 10% a quanto previsto dalle prescrizioni della rispettiva zona.

4. Piani di quartiere su più fondi

E' ammesso il computo comune degli indici di sfruttamento, d'occupazione, come pure del numero dei posteggi. I relativi vincoli vanno iscritti nel Registro degli indici.

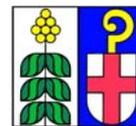
5. Promozione dei PQ da parte del Comune

Il Comune è tenuto a promuovere l'attuazione dei PQ. Su richiesta svolgerà funzioni di coordinazione fra i privati e partecipa con un sussidio del 50% (fino ad un importo di fr. 15'000.- per ogni PQ) sui costi della progettazione di massima ai sensi dell' art. 4.1 Norma SIA-102, a condizione che lo stesso venga realizzato. Gli accordi devono essere definiti con il Municipio prima dell'inizio degli studi; il Municipio definirà le condizioni e le modalità del pagamento del sussidio.

6. Modalità

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

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



D) Aspetti particolari

- Art. 13**
Protezione dalle immissioni foniche
1. Nelle zone d'utilizzazione e per edifici esposti ai rumori devono essere osservate le disposizioni della Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) del 7.10.83 e della relativa Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15.12.86.
 2. Sono assegnati, in base all' art. 43 OIF, i gradi di sensibilità per zona indicati nelle presenti NAPR.
 3. Nelle zone con eccessive immissioni foniche sono applicate le seguenti disposizioni in base all' art. 31 OIF.
 - a) La costruzione o la modifica-sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore è autorizzata unicamente se i valori limite di immissione possono essere rispettati tramite misure costruttive o di sistemazione, oppure se la collocazione dei locali sensibili al rumore avviene sul lato opposto rispetto al rumore.
 - b) Nella domanda di costruzione l'istante deve indicare:
 - il carico fonico esterno,
 - la destinazione dei locali
 - i materiali usati per le facciate e per le pareti di separazione dei locali sensibili al rumore,
 - il calcolo di verifica del rispetto delle esigenze minime secondo la Norma SIA 181 in materia d'isolamento acustico.
 4. Discoteche e sale giochi sono ammesse solo nelle zone Ja e Jb.
- Art. 14**
Energia
1. Il fabbisogno energetico per il riscaldamento deve essere contenuto entro valori minimi nel rispetto delle raccomandazioni SIA 380/1.
In ogni caso l'indice energetico termico non può superare i valori prescritti dalle disposizioni cantonali vigenti.
 2. Nel caso di ristrutturazioni o ampliamenti di stabili esistenti il Municipio può concedere deroghe nella misura in cui l'eccedenza è dovuta all'applicazione dell'isolazione termica, per il rispetto dell'indice energetico termico prescritto al precedente cpv., riservati i diritti dei terzi.
 3. La posa di pannelli solari per la produzione energetica è ammessa su tutta la superficie del tetto a condizione che l'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica concorrano ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile. Per gli interventi nelle zone di nucleo è richiesto un parere consultivo della CBN (Commissione bellezze naturali).
Si applicano le prescrizioni dell'art. 8 cpv. 3.



III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A) Paesaggio

Art. 15

**Edifici e impianti
fuori zona
edificabile**

1. **NUOVE EDIFICAZIONI E NUOVI IMPIANTI**

Nuove edificazioni o impianti possono essere realizzati solo in conformità agli art. 22 cpv. 2 e 24 LPT ed alla legislazione cantonale d'applicazione, ciò ove l'intervento previsto non richieda la creazione di una zona edificabile specifica ai sensi della LPT. Queste prescrizioni si applicano in particolare anche alla zona senza destinazione specifica (ZSDS).

2. **EDIFICI ESISTENTI**

2.1. **Obiettivi**

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

2.2. **Categorie d'edifici e possibilità edificatorie**

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

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

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

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

2.3. **Norme edilizie**

L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è di principio esclusa. Quelle esistenti possono essere mantenute anche in caso di alienazione. In caso di cambiamento di destinazione a residenza secondaria successivamente dovranno sottostare alle disposizioni del presente capoverso.



In questi casi non vige per il Comune alcun obbligo di prestare servizi pubblici di quartiere quali ad esempio il servizio raccolta rifiuti o la calla neve.

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

a) PRINCIPI D'INTERVENTO

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

- gli elementi costruttivi o i tratti architettonici fondamentali delle facciate,
- la volumetria e la forma del tetto dei singoli corpi di fabbrica,
- le caratteristiche agro-forestali delle aree di contorno.

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

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

La ricostruzione dei diroccati, possibile solo nei nuclei meritevoli di conservazione, viene eseguita sul sedime del rispettivo diroccato. Valgono le stesse norme edilizie come per gli altri edifici. La ricostruzione deve adeguarsi alle caratteristiche urbanistiche e architettoniche del nucleo preesistente.

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

Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

b) FACCIATE

Muri:

i muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma originale.

Materiali:

sono ammessi:

- pietra a vista (sasso al naturale),
- rasapietra o con intonaco di calce fratazzato (colore al naturale del materiale) per i manufatti ove questa tecnica è già presente.



Finestre e prese luce in facciata:

di regola quelle originali vanno mantenute. Modifiche d'apertura o nuove aperture sono ammesse solo in via eccezionale quando non sia assicurato il minimo indispensabile di ventilazione e d'illuminazione per la destinazione dell'edificio.

c) TETTO

Interventi sul tetto devono rispettare l'orientamento del colmo, la pendenza delle falde, la sporgenza e le quote originali.

Quale materiale di copertura dovranno essere impiegate le piode o tegole di cemento piane di color grigio. Deve in ogni caso essere perseguita l'unitarietà dei tetti appartenenti ad un unico contesto ambientale.

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

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

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

II. **Categoria 2 - Edifici diroccati non ricostruibili**

Non è ammessa la riedificazione di questi edifici.

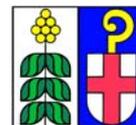
Diroccati o ruderi pericolanti vanno sistemati dai proprietari in modo che non rappresentino pericolo alcuno per persone, animali e cose.

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

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

IV. **Categoria 4 - Altri edifici**

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



2.4. Sistemazione esterna

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

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

2.5. Manutenzione esterna

I proprietari devono mantenere le superfici di contorno degli edifici a prato evitando al bosco di invaderli; è richiesto almeno uno sfalcio annuale. E' inoltre vietato depositare all'aperto rifiuti di qualsiasi genere.

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

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

2.6. Urbanizzazione

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

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

2.7. Requisiti per la domanda di costruzione

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

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

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



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI MEZZOVICO-VIRA

- Art. 16**
Zona forestale
1. La zona forestale é soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali vigenti, e in particolare alla Legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991 (Lfo), alla Legge cantonale sulle foreste del 21 aprile 1998 (LCFo) e relative Ordinanze d'applicazione.
 2. In caso di dissodamento la superficie dissodata viene attribuita tramite regolare procedura pianificatoria alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento é stato promosso.
 3. Se in seguito ad accertamento l'Autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la zona edificabile a contatto con il bosco si estende o si riduce in conformità dell'accertamento, salvo diverse disposizioni dell'Autorità di pianificazione (art.4 LCFo)
 4. Essa é inserita nel PR a titolo indicativo, fatta eccezione per il margine della foresta a contatto con le zone edificabili, che ha valore vincolante ai sensi dell'art.10 cpv.2 LFo.
- Art. 17**
Zona agricola
1. La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità e nell'interesse generale devono essere riservati all'utilizzazione agricola.
 2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
Le eccezioni in conformità all'art. 24 della Legge Federale sulla Pianificazione del Territorio (LPT) e al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
 3. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
 4. I proprietari sono tenuti ad assicurare le qualità agricole dei propri fondi grazie ad un'adeguata gestione e manutenzione ricorrente degli stessi (coltivazione, falciatura, pulizia, ecc.); essi devono inoltre evitare l'inselvaticamento e l'imboschimento delle zone agricole delimitate dal PR.
Il Comune interviene a titolo sostitutivo in caso d'inadempienza dei proprietari e si riserva il diritto di accollare loro gli oneri che ne conseguono.
 5. Vale il grado III di sensibilità ai rumori.
- Art. 18**
Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile
1. Il comprensorio di protezione delle captazioni di acqua potabile stabilito dal piano approvato dal Consiglio di Stato é suddiviso nelle seguenti 3 zone rappresentate sul piano del paesaggio:
 - zona 1 : zona di captazione
 - zona 2 : zona di stretta vigilanza
 - zona 3 : zona di protezione



2. Le misure di protezione relative sono definite dalle "Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee" emanate dall'Ufficio federale per la protezione dell'Ambiente nell'ottobre 1977 e rivedute nel 1982 e dal relativo Regolamento comunale d'applicazione del 5.4.'93.
- Art. 19**
Zona campeggio
ZC
1. Le prescrizioni d'edificabilità e d'esercizio dei campeggi sono stabilite dalla LC (Legge cantonale sui campeggi del 16.04.1985 e Regolamento d'applicazione del 08.10.1985).
2. Per quanto concerne la possibilità di realizzare costruzioni o impianti permanenti fanno stato l'art. 11 LC e l'art. 2 RALC. La loro ubicazione e il loro impianto plano-volumetrico devono rispondere alle esigenze funzionali cui sono preposti ed essere inseriti in modo adeguato nel territorio e nel paesaggio.
- Art. 20**
Zone di pericolo
1. Nel piano del paesaggio sono riportate le zone soggette a pericoli naturali, secondo gli accertamenti eseguiti dall'Istituto di scienze della terra.
2. All'interno delle zone esposte a pericolo d'alluvionamento (esondazione e flusso di detrito) qualsiasi intervento edilizio, al di fuori di modifiche di poco conto e dei semplici lavori di manutenzione, è subordinato all'adozione di accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre in modo sostanziale la vulnerabilità (ad es. rinforzo dei muri rivolti verso il flusso, sopraelevazione delle porte, riduzione delle aperture sui lati esposti al flusso, ecc.).
3. Nelle zone soggette a pericolo di movimenti di versante (caduta sassi e scivolamento superficiale) qualsiasi intervento edilizio, al di fuori di modifiche di poco conto e dei semplici lavori di manutenzione, dovrà essere accompagnato da una perizia geologica atta a determinare in dettaglio l'entità del pericolo e a proporre le misure protettive adeguate.
- Art. 21**
Zone di protezione del paesaggio
1. Le zone di protezione del paesaggio comprendono aree di particolare valore paesaggistico e storico-monumentale. Ogni intervento deve dunque essere subordinato al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia presenti nel territorio protetto.
2. In particolare sono vietate:
- l'eliminazione di elementi naturali o storicoculturali caratteristici (siepi naturali, corsi d'acqua, muri a secco, ecc),
 - significative modifiche della morfologia del terreno,
 - le coltivazioni in serra ed i vivai su grandi superfici,
 - la costruzione di nuovi elettrodotti.



3. L'ubicazione, l'aspetto e le dimensioni di eventuali interventi edili ai sensi dell'art. 24 LPT dovranno conformarsi alle finalità di protezione.

La domanda di costruzione dovrà inoltre essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato contenente indicazioni riguardanti tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni, eccetera.

Art. 22

Elementi naturali protetti

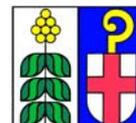
EN

1. Sono considerati elementi naturali protetti (EN) i seguenti beni e/o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico:
 - EN 1 i corsi d'acqua, le acque stagnanti e le loro rive naturali
 - EN 2 i biotopi umidi
 - EN 3 i muri a secco
 - EN 4 le siepi e boschetti indicati nel Piano del paesaggio
 - EN 5 le selve castanili indicate nel Piano del paesaggio
 - EN 6 i singoli alberi indicati nel Piano del paesaggio
 - EN 7 i massi coppedati
2. In generale, è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche e/o l'equilibrio biologico presente.
3. I muri a secco situati in zona edificabile (vedasi estratti 1:2000 in allegato) vanno mantenuti, ove ciò non sia in contrasto con una corretta edificazione del fondo.
4. Il Municipio sorveglia la condizione degli elementi naturali protetti e provvede ad organizzare eventuali interventi sostitutivi di gestione qualora i proprietari non provvedessero in modo confacente alla loro manutenzione. Il Cantone assume gli oneri per la protezione e manutenzione di questi biotopi ai sensi dell'art. 18d) LPN.
4. Il Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità Cantonale competente, può concedere delle deroghe al cpv. 2.

Art. 23

Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone

1. I siti e i paesaggi pittoreschi e i punti di vista protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano stabilito dal Consiglio di Stato e sono indicati nel piano del paesaggio, componente del PR.
2. Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e da salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale (come all'art. 5 del "Regolamento d'applicazione del decreto legislativo sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio" - RBN del 22 gennaio 1974.



- Art. 24**
Protezione del verde
- Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi di un certo pregio che concorrono a formare la bellezza e la caratteristica del paesaggio; gli stessi sono segnalati dal Piano del paesaggio in conformità all'art. 29 cpv. 2 d) LALPT.
Il loro taglio é soggetto alla licenza comunale, riservate le disposizioni delle leggi forestali; in questi casi è da prevedere una piantumazione sostitutiva che dovrà essere approvata dal Municipio con la licenza edilizia.
- Art. 25**
Punti panoramici
- Al fine di valorizzare o mantenere punti di vista particolari o visuali segnalati dal piano del paesaggio, il Municipio può imporre l'ubicazione e la dimensione di un edificio, nonché la conformazione della sistemazione esterna (alberature, siepi, ecc.).
- Art. 26**
Beni culturali
1. Sono considerati beni culturali di interesse cantonale :
 - BC1 Chiesa, sagrato e ossario di San Mamete, mapp. 756
 - BC2 Chiesa parrocchiale di S. Abbondio, mapp. 290
 - BC3 Oratorio della Gesora, mapp. 699
 - BC4 Oratorio di S.Ambrogio, mapp.1198
 - BC5 Torre pentagonale, ruderi del Castello di S.Ambrogio, mapp.1196, 1197, 1222
 2. Sono considerati beni culturali d'interesse comunale:
 - BC6 Chiesa di S. Antonio Abate a Vira, mapp. 1000
 - BC7 Cimitero di Vira, mapp. 1043
 - BC8 Oratorio in località Loreto, mapp. 785
 - BC9 cappella in località Tinon, mapp. 209
 - BC10 Cappella in località San Mamete, mapp. 873
 - BC11 Cappella in località San Giuseppe, mapp. 746
 - BC12 Cappella Sant'Anna nel nucleo di Vira, mapp.1008 / 1046
 - BC13 Cappella in località Monti di Sotto, mapp. 3941
 - BC14 Cappella in località Segrac, coord. CN 714.800 / 107.060
 - BC15 Masso cuppellare Sass da Sassiròra, coord. CN 713.660 / 106.280
 - BC16 Masso cuppellare La Cèta di Böcc, coord. CN 714.450 / 106.220
 - BC17 Masso cuppellare sul sentiero Vira-Cardana, coord. CN 714.900 / 106.800
 3. Per i seguenti beni è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'articolo 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali :
 - Chiesa di San Mamete
 - Chiesa parrocchiale di Sant'Abbondio
 - Oratorio della Gesora
 - Oratorio di Sant'Ambrogio

Il proprietario di un bene protetto ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.
Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la conservazione e la valorizzazione del bene.
Per il resto sono applicabili i disposti della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI MEZZOVICO-VIRA

- Art. 27**
- Tutela dei ritrovamenti archeologici**
1. I contenuti delle zone di interesse archeologico sono protetti dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.
 2. Qualsiasi intervento di trasformazione delle esistenti costruzioni e dei fondi inclusi nella zona di interesse archeologico deve essere preliminarmente notificato all'Ufficio cantonale dei beni culturali. Nell'eventualità di domanda di costruzione, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione di zona di interesse archeologico.
 3. Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o di altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere affinché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio, o all'Ufficio cantonale dei beni culturali del Dipartimento del Territorio. I reperti archeologici costituenti beni mobili scoperti per caso o a seguito di ricerca sono proprietà del Cantone. Il proprietario del fondo e quelli dei terreni adiacenti devono concedere l'accesso e l'occupazione temporanea del terreno, in quanto sia necessario allo scavo archeologico.
- Art. 28**
- Manutenzione dei terreni**
1. E' vietato il deposito di materiali di qualsiasi natura su fondi aperti alla vista del pubblico.
 2. Per i terreni non edificati inseriti nelle aree previste come edificabili dal piano regolatore, il proprietario dovrà procedere alla relativa manutenzione almeno una volta all'anno.
 3. In caso di inadempienza il Municipio può intervenire provvedendo alla manutenzione del fondo e addebitando la spesa al proprietario.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI MEZZOVICO-VIRA

B) Zone

Art. 29 Tabella riassuntiva delle prescrizioni edificatorie per le zone

Valgono le seguenti prescrizioni edificatorie (salvo per le zone NV, NT e PZ soggette alle prescrizioni particolari previste dai rispettivi articoli e per le quali vale il grado II di sensibilità ai rumori):

| Zone | REU | RE | RC | Ja | Jb |
|---|--|---------|--------|-------|-------|
| Altezze max. gronda | 6.80* | 6.80* | 12.50 | 10.50 | 12.50 |
| al colmo | 8.60* | 8.60* | 14.50 | 12.50 | 14.50 |
| per tetti piani | 7.80* | 7.80* | 13.50 | 11.50 | 14.50 |
| Indice di occupazione I.o. | -- | -- | -- | 40% | 50% |
| Indice di sfruttamento I.s. | 0.4 | 0.5 | 0.8 | 0.8 | 1.0 |
| Indice di edificabilità I.e. | -- | -- | -- | 4.0 | 6.0 |
| Pendenza tetti a falde min-max | 30-40% | 30-45% | 30-45% | | |
| Distanza minima dai confini | 3.00 | 3.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 |
| Distanza minima dalle strade | Valgono le linee d'arretramento indicate negli elaborati grafici di PR e l'art. 6 cpv. 1 | | | | |
| Distanza minima per autorimesse e cancelli dal ciglio stradale | 5.50 | 5.50 | 5.50 | 8.00 | 8.00 |
| Area verde minima | 35 % | 35 % | 30 % | 15 % | 15 % |
| <i>Facilitazioni per Piani di quartiere (PQ - cfr. art. 12)</i> | | | | | |
| sup. min. | 3000 mq | 3000 mq | -- | -- | -- |
| bonus sull'I.s. | 0.1 | 0.1 | -- | -- | -- |
| suppl. altezze ml. | -- | 2.00 | -- | -- | -- |
| Gradi di sensibilità ai rumori | II | II | III | III | III |

* Quando il terreno naturale viene modificato in modo irrilevante (ca. +/- 0.50 cm), per terreni oltrepassanti un pendenza media del 15% (sezioni di riferimento ogni 5 ml) è concesso un supplemento di ml 1.00 di altezza.

In tutte le zone residenziali non è ammessa la formazione di aree di deposito all'aperto, salvo cumuli di composto domestico per una superficie massima di ca. 2 mq.



Art. 30

Nucleo tradizionale

NV

Nei limiti delle aree definite "nucleo tradizionale" sono comprese le parti di tessuto urbano che, per le caratteristiche ambientali e per la presenza di parti edilizie risalenti storicamente al passato, sono riconoscibili come facenti parte dei nuclei abitativi che costituiscono l'insediamento originario di Mezzovico e di Vira.

Sentito il preavviso delle autorità cantonali competenti sono ammessi:

- a) Gli interventi di riattamento degli edifici con elementi di valore storico o ambientale a condizione che vengano rispettati il carattere architettonico, la volumetria e le altezze dei singoli corpi di fabbrica.

Dovranno in particolare essere mantenute o ripristinate le caratteristiche delle facciate (aperture, balconi, loggiati) e dovrà essere rispettato di regola lo schema d'organizzazione interna dell'edificio, mantenendo o ripristinando gli elementi strutturali verticali e orizzontali (solette, muri portanti, corpo scala).

Deve inoltre essere mantenuta o riproposta la forma originaria del tetto. Per la copertura dovranno essere utilizzati i coppi o le tegole tipo Ludovici rosse o simili; coperture in piodo possono essere riabilite.

Interventi su edifici meritevoli di conservazione non devono comportare ampliamenti o aggiunte, nemmeno in forma di costruzione accessoria. Eccezioni possono essere concesse dal Municipio nei casi in cui la conservazione dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione; tale trasformazione deve comunque avvenire nel rispetto di tipologie originarie del luogo; è richiesto un parere preliminare delle Autorità cantonali competenti.

- b) La trasformazione, la demolizione e ricostruzione degli edifici funzionalmente non abitabili e completamente sprovvisti di elementi di valore storico-artistico o ambientale.

Sulle singole possibilità di trasformazione, di demolizione e ricostruzione, il Municipio deciderà caso per caso.

Ampliamenti possono essere concessi in via eccezionale dal Municipio solo nei casi in cui l'intervento concorra al ripristino di tipologie originarie del luogo; è richiesto un parere preliminare delle Autorità cantonali competenti.

Le nuove volumetrie dovranno rispettare di regola gli allineamenti originari e le contiguità esistenti lungo le contrade e dovranno inserirsi convenientemente nel tessuto urbano.

Nel caso di edifici prospicienti separati da area pubblica non si applica la distanza fra edifici. Per il resto le distanze da rispettare sono:

- da un fondo: in confine o a ml 1.50 senza aperture, a ml 2.00 con aperture
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a ml 3.00
- verso un edificio con aperture: ml 4.00

Il Municipio può imporre caso per caso distanze maggiori per un miglior inserimento della costruzione. L'altezza dovrà essere commisurata a quella degli edifici adiacenti. Nella composizione delle facciate si dovrà tener conto del rapporto di pieni e vuoti.



Per un corretto inserimento nel contesto ambientale si dovrà avere una particolare cura nella scelta dei materiali da utilizzare e nella scelta dei tinteggi esterni. I relativi campioni di materiali di finitura delle facciate colorati e non devono essere sottoposti dall'istante all'approvazione del Municipio prima dell'esecuzione.

I tetti dovranno essere a falde; la pendenza dovrà adeguarsi a quella dei tetti vicini, ma non essere inferiore al 40%; per la copertura dovranno essere utilizzati i coppi o le tegole Ludovici rosse o simili. Deroghe alle precedenti disposizioni sui tetti potranno essere concesse dal Municipio per casi particolari.

Nel nucleo tradizionale la formazione di autorimesse e posteggi è ammessa solo ove ciò non sia in contrasto con gli obiettivi del PR, in particolare con la valorizzazione delle caratteristiche ambientali e tipologiche del tessuto edilizio. Per il calcolo del fabbisogno e degli eventuali contributi sostitutivi fa stato l'art. relativo ai posteggi.

- c) Nuove costruzioni, nelle aree libere di contorno alle parti edilizie originarie solo se esse costituiscono un prolungamento organico dell'edificazione esistente sullo stesso sedime.
Per le nuove volumetrie valgono le disposizioni alla lettera b);
- d) All'aperto non sono ammesse formazioni di aree di deposito.

Il Municipio può imporre determinate soluzioni plano-volumetriche e di sistemazione degli spazi esterni privati (incluse le zone di circolazione veicolare e pedonale) per una corretta valorizzazione dello spazio pubblico di riferimento.

Art. 31

Nucleo di tamponamento

NT

1. Nei limiti delle aree definite "nucleo di tamponamento" sono comprese le aree di contorno alle parti edilizie originarie la cui edificazione deve essere intesa come completazione della trama urbana.
Sono ammesse nuove costruzioni, a condizione che presentino un aspetto di valorizzazione architettonica e ambientale.
2. Per le prescrizioni d'allineamento, dell'altezza alle gronde, della composizione delle facciate, della scelta dei materiali e dei tinteggi, della formazione di posteggi, si rimanda all'articolo relativo alla zona NV, art. 30 let. b).
Le distanze da rispettare sono quelle indicate alla citata let. b), salvo da un fondo sui lati confinanti con un'altra zona edificabile che non sia la zona NV, caso in cui vale una distanza minima di ml 3.00.

L'indice di sfruttamento non dovrà superare il valore di 1.0.
3. Il Municipio può imporre la volumetria in sostituzione del parametro dell'I.s. quando un nuovo edificio deve adempiere a esigenze urbanistiche particolari.



Art. 32
Piazze dei nuclei

1. La Piazza del nucleo di Mezzovico (Pz1) e la Piazza del nucleo di Vira (Pz2) sono oggetto di una scheda di PR quali comparti speciali (vedi "piano d'edificabilità" in scala 1:500).

Pz

2. Gli interventi progettuali (edificazioni e elementi d'arredo esterni), devono mirare alla valorizzazione del contesto urbanistico delle relative piazze.
Valgono le linee d'edificazione, le volumetrie assegnate, i muri di delimitazione dello spazio pubblico e le altre prescrizioni edificatorie e d'arredo specificate dai rispettivi piani.
Per gli stabili principali esistenti la volumetria originaria è considerata acquisita (per i casi di modifica o ricostruzione).
I muri delimitanti le proprietà private verso gli spazi pubblici vanno di regola mantenuti; in caso di sostituzione e per quelli di nuova edificazione vale di regola un'altezza di almeno ml 1.50 nel comparto Pz1 e di almeno ml 2.00 nel comparto Pz2.

3. Per quanto non specificato al cpv. 2 (tipologie edilizie, composizione facciate, tinteggi, ecc.) fanno stato le prescrizioni applicabili per la zona NT. In caso di tetti a falde vanno applicate le prescrizioni della zona NV.

Art. 33
Zona residenziale estensiva unifamiliare
REU

E' concessa l'edificazione di costruzioni a carattere esclusivamente residenziale, con costruzioni singole in cui oltre all'abitazione principale è ammesso un secondo appartamento. L'edificio può avere una lunghezza massima di facciata di 30 ml. Nei casi di trasformazione di edifici non si applicano le limitazioni sul numero ammesso di appartamenti.
L'edificazione in contiguità non è ammessa, salvo fra due soli edifici.

A giudizio del Municipio può inoltre essere ammesso l'inserimento di piccole attività di servizio non moleste, purché non siano in contrasto con la vocazione residenziale della zona.

Art. 34
Zona residenziale estensiva
RE

E' concessa l'edificazione di costruzioni di abitazioni mono- o bifamiliari oppure a schiera con edificazioni in contiguità. Detti edifici possono avere una lunghezza massima di facciata di 30 ml; nell'ambito dei Piani di Quartiere sono ammesse edificazioni in contiguità con più unità abitative (senza limitazioni di lunghezza).

A giudizio del Municipio può inoltre essere ammesso l'inserimento di contenuti commerciali di prima necessità, come pure di piccole attività di servizio non moleste, purché non siano in contrasto con la vocazione residenziale della zona.

Art. 35
Zona residenziale - commerciale
RC

E' concessa l'edificazione di costruzioni commerciali-amministrative con possibilità di inserimento di contenuti residenziali.



Art. 36

Zona industriale

J

1. Contenuti ammessi

In ambedue le sottozone Ja e Jb sono ammesse costruzioni con contenuti industriali o artigianali non o poco molesti e/o commerciali-amministrativi.

Sui mappali no. 1448, 1449, 1450, 1451 e 1452 (stato al 1.1.1995) è ammesso il mantenimento e lo sviluppo delle attività di carattere turistico-alberghiero e sportivo, ciò nel rispetto delle prescrizioni edilizie di zona.

In ambedue le sottozone sono inoltre vietate le attività legate al trattamento e alla distribuzione di sostanze carburanti come pure gli impianti di incenerimento e le destinazioni residenziali ad eccezione delle abitazioni indispensabili per il personale di sorveglianza.

Non è ammessa la formazione di aree di deposito all'aperto.

2. Prescrizioni particolari per gli edifici

Vanno rispettati ambedue i parametri di sfruttamento (I.s. e I.e.).

Il tetto può essere sistemato con elementi costruttivi (quali corpi tecnici, spazi collettivi e arredo del tetto) entro 2 piani inclinati a 45 gradi, sempre che non siano superati ml 3.00 oltre l'altezza della gronda.

Possono essere concesse deroghe al posizionamento dei corpi di collegamento verticali (scale e ascensori) qualora la loro sistemazione contribuisca a migliorare l'aspetto formale dell'edificio.

3. Prescrizioni particolari per i posteggi e le aree aperte

E' riconosciuto un bonus sullo sfruttamento corrispondente ai volumi e alle superfici utili lorde dei posteggi interrati costruiti sotto il livello del terreno sistemato o nella proiezione dell'edificio principale.

I posteggi devono occupare il terreno all'aperto in modo razionale e in armonia con le esigenze funzionali e paesaggistiche del comparto.

Le rampe di accesso a posteggi ubicati sul tetto o al di sopra del piano terreno devono essere previste all'interno della costruzione o integrate adeguatamente nella stessa (ad es. rampe elicoidali). Le superfici occupate dai posteggi vanno adeguatamente coperte con una struttura leggera di tipo aperto (pergolato) da arredare a verde. In questo caso la struttura non è computata nell'altezza della costruzione. Le superfici di circolazione orizzontali possono invece rimanere a cielo aperto.

Devono essere adottati i necessari accorgimenti per favorire il deflusso delle acque meteoriche nel sottosuolo.



C) Traffico

Art. 37

Posteggi

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, é obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS-SNV (Unione dei professionisti svizzeri della strada - Associazione svizzera di normalizzazione).
2. In particolare:
 - a) per abitazioni: 1 posto auto ogni 100 mq di SUL o frazione eccedente ca. 25 mq, comunque almeno 1 posto auto per appartamento;
 - b) per le altre utilizzazioni fa stato il Rcpp (Regolamento cantonale posteggi privati).

Se edifici e impianti sono usati per diversi scopi, il computo viene fatto separatamente per ogni tipo d'uso; se l'uso non è contemporaneo è concessa una congrua riduzione.

Il numero dei posteggi necessari per utilizzazioni qui non specificate (come scuole, infrastrutture sportive e turistico-alberghiere, centri commerciali e culturali o altri edifici) è stabilito caso per caso dal Municipio, tenuto conto degli interessi pubblici e privati implicati; le norme VSS possono servire quale direttiva.

La realizzazione di un numero di posteggi superiore ai parametri prestabiliti sarà valutata caso per caso dal Municipio in funzione degli obiettivi d'attuazione del PR.

3. Deroghe o eccezioni possono essere concesse o imposte dal Municipio quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile o fosse in contrasto con gli obiettivi del PR.
In questi casi è fatto obbligo ai proprietari di pagare un contributo pari al 25 % del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.
4. E' permessa la formazione fino ad un massimo di 2 posteggi aperti verso la strada ad una distanza minima di 2 ml oppure uguale alla profondità del marciapiede. Parcheggi con oltre 2 posti auto devono essere ubicati all'interno della proprietà (non aperti direttamente sul marciapiedi o sulla strada).
Il 60 % dei posteggi devono essere interrati per stabili con più di 9 appartamenti.
5. I posteggi devono essere comodamente accessibili e utilizzabili e non devono, per la loro ubicazione, intralciare il traffico veicolare, ciclabile e pedonale su tutte le strade.
Le rampe a parcheggi o a autorimesse dovranno avere una pendenza massima del 5 % per una profondità di ml 5.00.
Inoltre i raccordi laterali dovranno avere un raggio minimo di ml 2.00 (strade comunali e private).



6. La distanza delle autorimesse dalle strade (sul fronte dell'entrata) deve essere di almeno ml 5.50 nelle zone residenziali e di ml 8.00 nelle altre zone.
Per posteggi aperti ma coperti detta distanza deve essere di ml. 4.00 e di ml 1.50 dai confini privati.
Lungo le strade di raccolta e di servizio gli accessi a strade private sbarrate da cancelli possono distare fino a ml 2.00 dal ciglio se le chiusure sono dotate di un dispositivo automatico d'apertura telecomandabile a distanza e se l'accessibilità è esente da intralcio o pericolo per gli altri utenti.

Art. 38

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

Accessi verso l'area pubblica

- a) per una profondità di almeno ml 5.00 dalla proprietà pubblica l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%;
- b) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità (vedasi art. 10 cpv. 5);
- c) gli accessi veicolari e pedonali in pendio verso una strada prevista dal PR devono essere dotati di adeguati pozzetti di raccolta delle acque piovane (muniti di griglia di scolo) al fine di evitare che queste ultime confluiscano sulle superfici di circolazione pubblica;
- d) la formazione di accessi privati per autoveicoli in corrispondenza di strade o marciapiedi pubblici soggiace all'approvazione del Municipio sulle strade comunali, del Consiglio di Stato sul quelle cantonali.

Art. 39

Strade private per autoveicoli

1. La formazione di strade private è possibile dopo l'approvazione preventiva del Municipio che avrà la facoltà di correggere l'imbocco, il tracciato e le sezioni in modo che la strada si inserisca convenientemente nello schema della rete viaria comunale.
2. Nelle zone edificabili il calibro delle strade di servizio a 3 e più fondi o per superfici superiori a 2000 mq deve misurare almeno ml 3.50; il Municipio può prescrivere un calibro minimo di ml 4.20 in presenza di oltre 10 unità abitative o in altri casi equiparabili. La pendenza media deve essere inferiore all' 8%, quella massima non superiore al 12%.
3. La pavimentazione deve essere eseguita in modo da evitare la formazione di polvere; l'evacuazione delle acque piovane deve essere assicurata mediante adeguata canalizzazione e relativi pozzetti stradali.
4. Se la strada è a fondo cieco e serve più di tre parcelle deve essere prevista una sufficiente piazza di giro secondo i parametri VSS.
5. Devono in ogni caso essere rispettate le indicazioni del piano viario.



D) Servizi tecnologici

- Art. 40**
Piano dei servizi pubblici
1. Il Piano riporta a titolo indicativo la rete delle canalizzazioni e dell'acquedotto in base al PGS/PGA.
 2. Il Piano definisce inoltre la rete di distribuzione di energia in condotta (gas o teleriscaldamento), ciò nell'ambito della politica energetica promossa a livello comunale e regionale.

E) Edifici e attrezzature d'interesse pubblico

- Art. 41**
Edifici e attrezzature d'interesse pubblico
EAP
1. Per attrezzature a carattere pubblico o di interesse pubblico si intendono:
 - gli edifici pubblici (scuole pubbliche o private d'interesse pubblico, chiese, ospedali, amministrazione comunale, strutture per anziani, ecc.)
 - le attrezzature pubbliche (campi da gioco, attrezzature sportive, cimiteri, ecc.)

Gli edifici e le attrezzature pubbliche sono specificate nel piano relativo.
 2. Per quanto concerne le norme edilizie il Municipio stabilirà le modalità d'intervento tenuto conto delle disposizioni tecniche particolari per ogni tipo di edificio o attrezzatura.

Le distanze degli edifici dai confini privati, ove non siano già stabilite altrimenti o da linee d'edificazione, sono di ml 4.00 fino ad un'altezza massima degli edifici di ml 12.00 (al colmo o al parapetto); oltre questa altezza vale il principio di una distanza minima corrispondente alla metà dell'altezza massima dell'edificio. Per le chiese e gli oratori vale la volumetria esistente; possibilità di ampliamento saranno valutate caso per caso dal Municipio con il supporto delle Autorità competenti.

Per gli edifici qui specificati valgono i seguenti parametri:

| <i>no.</i> | <i>Descrizione</i> | <i>altezza massima</i> | <i>distanze da confine</i> | <i>l.e.</i> |
|------------|--------------------|------------------------|----------------------------|-------------|
| 1 | Centro comunale | vedi Pz1 | vedi Pz1 | vedi Pz1 |
| 2 | Scuole elementari | 9.00 | 5.00 | 2.5 |
| 3 | Casa dei bambini | 9.00 | 5.00 | 1.5 |
| 9 | Casa per anziani | 15.00 | 6.00 | 3.5 |

Per gli oggetti 1, 2, 3 e 9 vale il grado II di sensibilità ai rumori.

Ove indicate, valgono le linee d'arretramento stabilite dal PR.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI MEZZOVICO-VIRA

Art. 42

Zona pubblica di discarica per materiali inerti

ZD

1. La zona di discarica per materiali inerti situata in località Petasio è definita quale zona d'interesse pubblico riservata al deposito di detriti edili e di scavo e al loro riciclaggio, come indicato dal Piano Direttore Cantonale.
2. Il Comune esercita il diritto d'esproprio nella misura necessaria al perseguimento dello scopo.
3. I tipi di rifiuti che possono essere depositati nella discarica sono definiti dalla OTR (Ordinanza tecnica sui rifiuti del 10.12.1990).
4. Il progetto di realizzazione della discarica deve soddisfare i requisiti tecnici posti dalla OTR e sottostà all'Esame d'impatto ambientale ai sensi della OEIA del 19.10.1988.
5. A ultimazione delle singole tappe di colmatazione le superfici destinate temporaneamente a discarica dovranno essere ricoltivate e mantenute regolarmente nel senso della loro futura utilizzazione stabilita dal PR.
Nell'ambito del rilascio del permesso di costruzione le Autorità comunali e cantonali competenti determineranno il modo e le condizioni per la gestione della discarica e per la sistemazione progressiva del terreno.
6. L'esercizio della discarica controllata dovrà avvenire in modo continuato e rispettoso delle regole dell'arte e conformemente ai disposti delle legislazioni federale e cantonale in materia.
La discarica dovrà inoltre avere carattere cantonale ed essere aperta a tutti gli utenti.
7. Il Municipio, per quanto di propria competenza, stabilirà mediante Ordinanza municipale le modalità di gestione della discarica a livello giuridico, amministrativo, tecnico-economico e finanziario, compresa la sorveglianza e il controllo.
8. Il Comune, nel rispetto delle prescrizioni cantonali in materia, si riserva di gestire in proprio o tramite terzi l'esercizio della discarica. In riferimento all'art. 180 LOC il Municipio può procedere per licitazione privata oppure per trattative dirette nel caso di cessione a terzi della gestione della discarica. Esso può pretendere un'adeguata garanzia riguardo agli impegni d'esercizio della discarica e per gli oneri necessari alla risistemazione dell'area a discarica ultimata.



F) Deroghe

Art. 43

Deroghe

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

1. edizione marzo 1995
2. edizione giugno-agosto '95
3. edizione ottobre-novembre '96
4. edizione dicembre '96
5. edizione maggio-giugno '97
6. edizione luglio '97
7. edizione luglio 2004
8. edizione gennaio 2007
9. edizione giugno 2007

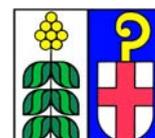


studio habitat.ch
architettura
urbanistica
territorio
economia

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

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

info@studiohabitat.ch
www.studiohabitat.ch



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI MEZZOVICO-VIRA

Proposte dal Municipio il 2 giugno 1997
adottate del Consiglio Comunale il 3 giugno 1998
approvate dal Consiglio di Stato con ris. no. 2539 il 9 giugno 1999

| SUCCESSIVE MODIFICHE : | 1. Variante | 2. Variante | 3. variante |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| adottate del Consiglio Comunale il | 11.11.02 | 15.12.05 | |
| approvate dal Consiglio di Stato il | 27.4.04 | 6.6.07 | |
| con risoluzione | no. 1675 | no. 2826 | |

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

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