



NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

Aggiornate secondo le risoluzioni del Consiglio di Stato:

n. 2284 del 14 maggio 2002

n. 1039 dell'11 marzo 2003

n. 1041 dell'11 marzo 2003

n. 1036 del 7 marzo 2006

versione 12.06.2006



INDICE

CAPO I: NORME GENERALI	3
Art. 1. Componenti	3
Art. 2. Zone, aree e comprensori	4
Art. 3. Distanza tra edifici	5
Art. 4. Distanza dai confini	5
Art. 4.bis Supplemento alla distanza per maggior lunghezza delle facciate.....	6
Art. 5. Accordi tra i proprietari.....	7
Art. 6. Distanza dal bosco	7
Art. 7. Distanza dai corsi d'acqua.....	8
Art. 8. Distanza dalle strade	8
Art. 9. Linea di arretramento e di allineamento.....	9
Art. 10. Costruzioni accessorie.....	9
Art. 11. Costruzioni sotterranee.....	10
Art. 12. Altezza dei tetti, attici, corpi tecnici.....	10
Art. 13. Muri di sostegno, di controriva e muri di cinta	11
CAPO II : PIANO DEL PAESAGGIO	12
Art. 14. Area forestale	12
Art. 15. Zona agricola	12
Art. 16. Zona di protezione della natura, elementi naturali e strutture protetti	13
Art. 17. Zone di protezione definite da pianificazioni d'ordine superiore.....	14
Art. 18. Area soggetta a pericolo naturale	14
Art. 19. Area di protezione delle acque sotterranee	15
Art. 20. Territorio senza destinazione specifica	15
Art. 21. Beni culturali protetti	16
Art. 22. Comprensorio di rispetto archeologico	17
Art. 23. Zona delle cave.....	18



CAPO III : PIANO DELLE ZONE	19
Art. 24. Zona dei nuclei tradizionali.....	19
Art. 25. Zona residenziale semi-estensiva RSE 8.50	19
Art. 26. Zona residenziale semi-intensiva RSI 13.00.....	20
Art. 27. Zona residenziale e per attività commerciali RAC 15	20
Art. 28. Zona industriale J1	21
Art. 29. Zona per attività produttive J2	23
Art. 30. Piani di quartiere	24
Art. 31. Zona ferroviaria.....	27
CAPO IV : PIANO DELLE ATTREZZATURE E DEGLI EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO.....	27
Art. 32. Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico.....	27
CAPO V : PIANO DEL TRAFFICO	28
Art. 33. Aree di circolazione veicolare e pedonale	28
Art. 34. Strade private	29
Art. 35. Posteggi privati	29
Art. 36. Deroghe e contributi sostitutivi.....	30
Art. 37. Ostacoli alla visuale e opere di cinta	30
CAPO VI : NORME FINALI E TRANSITORIE.....	31
Art. 38. Costruzioni esistenti in contrasto con il diritto vigente.....	31
Art. 39. Manutenzione dei fondi.....	31
Art. 40. Depositi ed estrazioni	31
Art. 41. Attività che generano traffico nelle ore notturne.....	32
Art. 42. Edifici situati fuori dalle zone edificabili	32
Art. 43. Deroghe.....	34



Il Consiglio Comunale di Arbedo-Castione, vista la Legge di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) del 23 maggio 1990,

d e c r e t a

CAPO I : NORME GENERALI

Art. 1.

Componenti

Il Piano regolatore si compone dei seguenti documenti:

- Piano del paesaggio
- Piano delle zone
- Piano delle attrezzature e degli edifici di interesse pubblico
- Piano del traffico
- Piano dei gradi di sensibilità al rumore
- Piano indicativo dei servizi pubblici (acquedotto e canalizzazioni)
- Norme di attuazione (NAPR)
- Elenco degli edifici situati fuori zona edificabile
- Rapporto di pianificazione (indicativo)
- Programma di realizzazione (indicativo)



Art. 2.

Zone, aree e comprensori

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone ed aree:

- Zona forestale
- Zona agricola
- Zona di protezione naturalistica
- Zone di protezione definite da pianificazioni d'ordine superiore
- Area soggetta a pericolo naturale
- Area di protezione delle acque sotterranee
- Territorio senza destinazione specifica
- Comprensorio di rispetto archeologico
- Zona delle cave
- Zona dei nuclei tradizionali
- Zona residenziale semi-estensiva (RSE 8.50)
- Zona residenziale semi-intensiva (RSI 13.00)
- Zona per attività produttive e commerciale (RAC- 15)
- Zona industriale J1
- Zona per attività produttive J2
- Zona ferroviaria
- Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico



Art. 3.

Distanza tra edifici

- ¹ Dove non sia diversamente stabilito le distanze minime tra edifici sono:
- a) nel nucleo tradizionale: in contiguità o a 3,00 metri da un edificio senza aperture, rispettivamente 4,00 metri da un edificio con aperture;
 - b) nella zona residenziale RSE 8.50: 6,00 metri
 - c) nella zona residenziale RSI 13.00, nella zona residenziale e per attività commerciali RAC-15 e nella zona per attività produttive J2: 8,00 metri;
 - d) nella zona industriale J1: 10,0 metri.
- ² Gli edifici preesistenti possono essere ricostruiti sui vecchi ingombri anche quando le suddette distanze non sono rispettate.
- ³ Il Municipio può concedere deroghe alle disposizioni del cpv. 1 per piccole aggiunte, soprelevazioni o piccoli aumenti di volume necessari per una ragionevole utilizzazione di un fabbricato preesistente. Gli interessi dei vicini devono essere equamente considerati.

Art. 4.

Distanza dai confini

- ¹ Dove non sia diversamente stabilito, le distanze minime dai fondi privati e pubblici sono:
- a) nel nucleo tradizionale: a confine o a ml 1,50, riservate le disposizioni sulla distanza tra edifici;
 - b) nella zona residenziale RSE 8.50: 4,00 metri.



- c) nella zona residenziale RSI 13.00, nella zona residenziale e per attività commerciali RAC-15 e nella zona per attività produttive J2: 4.00 metri;
- d) nella zona industriale J1: 5.00 metri.

² Nel caso particolare di sopraelevazioni di un unico piano di edifici esistenti prima dell'entrata in vigore delle presenti norme (ampliamenti esclusi) le distanze dai confini, rispettivamente da altre costruzioni, possono essere mantenute, ritenuto un minimo di 1.50 ml dal confine.

³ Il Municipio può concedere deroghe alle distanze da confine per permettere l'allineamento delle costruzioni. Per la concessione delle deroghe fanno stato i disposti dell'art. 43 (deroghe).

⁴ Verso un fondo aperto o semplicemente cinto, edifici senza aperture possono essere erette a confine con il consenso del vicino. Quest'ultimo può fabbricare sin contro il muro dell'altro, oppure alla distanza prevista dall'art. 3.

⁵ Sono riservate le disposizioni della legge di applicazione e complemento del Codice Civile svizzero circa l'appoggio agli edifici altrui ed il riscatto dell'area intermedia (art. 121 e 122 LAC).

Art. 4 bis

Supplemento alla distanza per maggior lunghezza delle facciate

- ¹ Nella zona RSE-8.5, se la facciata dell'edificio misura oltre i ml 14.00 di lunghezza, la distanza dal confine verso i fondi privati deve essere aumentata di 1/3 della maggior lunghezza della facciata oltre i ml 14.00 per un massimo pari a 2/3 dell'altezza massima prevista nella zona.



- ² Edifici costruiti in contiguità sono considerati un'unica costruzione ai fini della applicazione della presente clausola, sia che essi si trovino su una sola o su più proprietà.

Art. 5.

Accordi tra i proprietari

- ¹ I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza tra edifici.
- ² Riservata l'approvazione del Municipio i proprietari possono accordarsi anche per ridurre la distanza tra gli edifici quando si ottenga una migliore disposizione delle costruzioni o una più confacente utilizzazione del suolo. La distanza minima non deve comunque essere inferiore a 3,00 metri.
- ³ L'accordo tra i proprietari si ritiene concluso con l'avvenuta iscrizione della relativa servitù a registro fondiario.

Art. 6.

Distanza dal bosco

- ¹ La distanza minima delle nuove costruzioni dal limite del bosco è di 10,0 metri.
- ² Per consentire l'effettiva edificabilità del fondo il Municipio, sentita l'Autorità cantonale competente, può concedere eccezionalmente deroghe fino a una distanza minima di 6,0 metri.



Art. 7.

Distanza dai corsi d'acqua

- ¹ La distanza per edifici, impianti, sistemazioni del terreno, muri di cinta e di sostegno dalla riva varia tra 5 e 15 metri, in funzione della larghezza dell'alveo come previsto dalle specifiche direttive.
- ² Il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente può concedere eccezionalmente deroghe o, rispettivamente, imporre maggiori distanze in casi particolari.

Art. 8.

Distanza dalle strade

- ¹ Dove non viene indicata una linea di arretramento o di allineamento e al di fuori della zona dei nuclei tradizionali, le costruzioni devono rispettare le seguenti distanze dalle strade nazionali, cantonali e comunali:
- a) 25,0 metri dall'asse dell'autostrada e degli svincoli autostradali (Art. 6, Ordinanza sulle strade nazionali);
 - b) 4,0 metri dal ciglio delle strade di collegamento principali, di raccolta e di servizio esistenti o progettate (marciapiede compreso);
 - c) 2,0 metri dai percorsi pedonali, piste ciclabili e sentieri, riservate le distanze minime tra edifici.
- ² Il Municipio può concedere deroghe in casi particolari. Sono riservate le competenze dell'Autorità superiore per le deroghe alle distanze dalle strade nazionale e cantonali.



Art. 11.

Costruzioni sotterranee

- ¹ Le costruzioni sotterranee devono rispettare le linee di arretramento e di allineamento; deroghe possono essere concesse dal Municipio in casi particolari e validamente motivati.
- ² Laddove non sono indicate linee di allineamento o di arretramento le costruzioni sotterranee possono sorgere a confine.
- ³ Se particolari disposizioni di zona non dispongono diversamente, le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo l'80% della superficie edificabile del fondo.

Art. 12.

Altezza dei tetti, attici, corpi tecnici

- ¹ Nei tetti a falde l'altezza al colmo può superare al massimo di 3,50 m l'altezza alla gronda, fatta eccezione per le coperture in pioda.
- ² Gli attici non sono computati nell'altezza dell'edificio, purché il loro volume rientri nel profilo di un tetto a falde con una pendenza di 45% misurati dal filo di facciata e non superino l'altezza di 3,00 metri.
- ³ Per i corpi tecnici (scale, lift, impianti di ventilazione e climatizzazione, ecc.) è concessa una altezza in deroga di 2,50 m. La loro superficie deve essere limitata alle esigenze funzionali e non può superare il 40 % della superficie della copertura.



Art. 13.

Muri di sostegno, di controriva e muri di cinta

- ¹ Riservata la disposizione della Legge edilizia relativa alla sistemazione del terreno, i muri di sostegno e di controriva possono avere un'altezza massima, anche a confine, di ml 2.50 dal terreno sistemato inferiore.
- ² I muri di cinta potranno avere un'altezza massima di ml 1.00; oltre quest'altezza la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche, inferriate o siepi a verde per un'altezza massima complessiva di ml 2.00 (compreso il muro di cinta).
- ³ Nel caso di differenze di quota tra terreni confinanti l'altezza delle reti metalliche, delle inferriate o delle siepi a verde sarà misurata dalla quota del terreno superiore.
- ⁴ In prossimità di accessi veicolari, i manufatti di cinta devono permettere una corretta visibilità verso la strada.
- ⁵ Nelle zone dei nuclei tradizionali sono applicabili disposizioni particolari.
- ⁶ Il Municipio può concedere deroghe per opere esterne di protezione contro l'inquinamento fonico, qualora una specifica perizia fonica ne rilevi la necessità, in conformità con le disposizioni dell'ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF, dicembre 1986).



CAPO II : PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 14.

Area forestale

- ¹ L'area forestale, definita e protetta dalla legislazione federale, è delimitata nei piani con valore indicativo.
- ² In generale il limite esatto dell'area forestale è definito tramite accertamento formale deciso dal Consiglio di Stato.
- ³ Il limite dell'area forestale a contatto con la zona edificabile è fissato da un accertamento formale deciso nell'ambito della procedura di approvazione del PR secondo l'art. 10 cpv. 2 LFo.

Art. 15.

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 conformi all'art. 24 LPT e al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
- ³ L'ubicazione, l'aspetto e la dimensione delle costruzioni e degli impianti, così come la sistemazione generale del terreno, devono rispettare la struttura originaria del paesaggio (percorsi storici murati a secco, terrazzamenti, siepi, boschetti, margini boschivi, ecc.), in special modo nei seguenti comparti di particolare valore paesaggistico e meritevoli di protezione:



- area agricola tradizionale ai Mairi, Arbedo;
- comparto viticolo a ridosso del nucleo di Castione;
- comprensorio dei monti e degli alpi della Valle d'Arbedo.

⁴ Alla zona è attribuito il grado di sensibilità III. secondo OIF.

Art. 16.

Zona di protezione della natura, elementi naturali e strutture protetti

¹ Il Piano del paesaggio indica le seguenti zone di particolare valore naturalistico meritevoli di protezione:

- zona golenale dei fiumi Ticino e Moesa;
- zona golenale del torrente Traversagna;
- bosco sacro a monte del nucleo e delle cave di Castione;
- bosco naturale spontaneo sulla superficie della frana del Motto d'Arbino e della Val Traversagna.

² Sono inoltre specificatamente protetti ² i seguenti oggetti o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico:

- i corsi d'acqua, le loro rive e la vegetazione ripuale;
- gli ambienti umidi e i siti di riproduzione degli anfibi;
- gli spazi vitali per i rettili;
- i muri a secco.

³ Le caratteristiche fisiche, biologiche e chimiche delle componenti naturali del paesaggio devono essere salvaguardate. Interventi che eccedono la gestione ordinaria devono essere di conseguenza autorizzati dal Municipio – riservate le competenze cantonali e federali – previo un esame di compatibilità naturalistica.



⁴ La gestione di queste aree compete al Municipio ed è di regola organizzata tramite accordo con i proprietari, in collaborazione con le autorità cantonali preposte. In ogni caso, è data facoltà al Municipio di organizzare gli interventi ritenuti necessari alla protezione perseguita. Per ogni intervento deve essere richiesto il preavviso dell'Autorità cantonale competente.

Art. 17.

Zone di protezione definite da pianificazioni d'ordine superiore

Nei comparti naturali definiti dal Piano direttore cantonale (scheda 1.3.5 - 1.3.12 - 1.3.13) ogni intervento che modifica lo stato fisico dei fondi deve essere preavvisato dai competenti servizi cantonali, previo un esame di compatibilità naturalistica.

Art. 18.

Area soggetta a pericolo naturale

¹ Le aree soggette a pericolo naturale sono riportate sui Piani a titolo indicativo.

² In queste aree ogni intervento edificatorio, ad esclusione dei semplici lavori di manutenzione, che modifichi lo stato attuale dei fondi è subordinato alla presentazione di una perizia tecnica che ne comprovi la compatibilità con le esigenze della sicurezza ed indichi, a seconda del caso, misure costruttive di protezione diretta in funzione degli effetti estremi del fenomeno.



Art. 19.

Area di protezione delle acque sotterranee

Nell'area di protezione delle acque sotterranee sono applicabili le disposizioni delle leggi e dei regolamenti speciali.

Art. 20.

Territorio senza destinazione specifica

¹ Il territorio senza destinazione specifica comprende le aree per le quali il Piano regolatore non prevede obiettivi particolari di utilizzazione o di protezione.

² Nel territorio senza destinazione specifica è in principio consentita solo l'attuale utilizzazione dei fondi. Per la costruzione e il cambiamento di destinazione, la rinnovazione, la trasformazione e la ristrutturazione di edifici o impianti valgono le disposizioni dell'art. 24 LPT e della relativa legislazione cantonale di applicazione.



Art. 21.

Beni culturali protetti

a) di interesse cantonale

¹ Sono protetti i seguenti beni culturali di interesse cantonale:

1. Chiesa di S.Paolo (o Chiesa Rossa) (fondo N. 1176)
2. Mulino Erbetta (fondo N. 1000)
3. Roggia Molinara

² I monumenti culturali di interesse cantonale sono soggetti alla legislazione cantonale.

b) di interesse comunale

³ Sono considerati beni culturali di interesse comunale:

3. Chiesa parrocchiale di SS. Gottardo e Nicola (fondo N. 164)
4. Antica Casa Muggiasca, balastrate in pietra XVIII sec. (fondo N. 170)
5. Casa Locatelli, balcone XVIII sec. (fondo N. 589)
6. Casa Luini, affresco popolaresco del 1844 (fondo N. 157)
7. Scuola dell'infanzia di Castione (fondi N. 205)
8. Chiesa parrocchiale della Beata Vergine Assunta (fondo N. 1038)
9. Nuova Chiesa Parrocchiale (fondo N. 771)
10. Cappelle della via Crucis (fondi N. 1322 e 1324 V.M.)

e inoltre le trincee della prima guerra mondiale tra il Gesero e Biscia



⁴ Il proprietario del bene culturale protetto ha l'obbligo:

- di conservarlo nella sua sostanza senza modifiche né alterazioni e di provvedere alla sua manutenzione regolare;
- di sottoporre ogni progetto di intervento all'Autorità competente;
- di notificare per scritto alla medesima Autorità l'alienazione del bene protetto

⁵ Il Comune può concedere sussidi per le opere di restauro dei beni culturali protetti di interesse comunale quando il sacrificio richiesto al proprietario nell'interesse della comunità risulta eccessivamente oneroso.

⁶ Il Municipio sottopone all'avviso di esperti le domande di costruzione concernenti il restauro e il cambiamento di destinazione dei beni culturali di interesse comunale e consulta preliminarmente l'Autorità cantonale competente.

⁷ Sono applicabili i disposti della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.

Art. 22.

Comprensorio di rispetto archeologico

¹ Nei comparti delimitati sul Piano del paesaggio, al fine di salvaguardare il patrimonio archeologico ogni lavoro di scavo è subordinato alla supervisione dell'Ufficio cantonale competente, che stabilisce le modalità dell'intervento e valuta le necessità di rilievo e recupero degli eventuali reperti presenti. Nel caso di previsti progetti di trasformazione, i proprietari delle particelle incluse nel comprensorio di rispetto archeologico sono tenuti a prendere contatto preliminarmente con il medesimo Ufficio cantonale per segnalare e concordare con anticipo il programma dei lavori.



² Nell'insieme del comprensorio comunale sono applicabili le leggi ed i regolamenti cantonali vigenti in materia di ritrovamenti archeologici.

Art. 23.

Zona delle cave

¹ Il Piano del paesaggio riporta il limite indicativo della zona di estrazione delle cave.

² Il limite definitivo della zona di estrazione è stabilito tramite accertamento forestale, presentato dai beneficiari della concessione di sfruttamento della cava nell'ambito del suo rinnovo.

³ Sono ammesse l'estrazione di materiale e le attività necessarie al trasporto nelle zone di lavorazione. La formazione di costruzioni è ammessa limitatamente al fabbisogno oggettivo determinato dall'attività svolta.

⁴ L'esercizio dell'attività è subordinato:

- alla presentazione di un piano di sfruttamento e di sistemazione (degli accessi, del materiale di scarto, del luogo di estrazione, delle costruzioni e installazioni complementari, ecc.);
- alla presentazione di un piano di sistemazione al termine dello sfruttamento;
- al rispetto delle disposizioni legali superiori vigenti, sia per quanto riguarda l'estrazione che per la protezione ambientale.



CAPO III : PIANO DELLE ZONE

Art. 24.

Zona dei nuclei tradizionali

- ¹ La zona dei nuclei tradizionali comprende gli insediamenti di Ganna, Cantone, Alla Chiesa, Pacciaredo, Fondo, Molinazzo e Castione. Essa è in principio destinata alla residenza ed al commercio. Sono ammesse attività commerciali, di servizio o produttive non moleste, compatibili con la funzione preponderante della zona.
- ² Le nuove costruzioni, ricostruzioni o riattazioni devono adattarsi all'aspetto tradizionale del nucleo.
- In particolare valgono le seguenti regole:
- tetto a falde con modalità di copertura tradizionale;
 - aperture verticali (prevalenza dell'altezza sulla larghezza e del pieno sul vuoto).
- ³ Nel caso di riattazioni di edifici esistenti, dovranno essere mantenuti o ripristinati gli elementi tipologici originari delle facciate, nonché la forma originaria del tetto.
- ⁴ Alla zona è attribuito il grado di sensibilità II secondo OIF.

Art. 25.

Zona residenziale semi-estensiva RSE 8.50

- ¹ La zona residenziale semi-estensiva RSE 8.50 è in principio destinata alla residenza ed al commercio. Sono ammesse attività commerciali, di servizio o produttive non moleste, compatibili con la funzione preponderante della zona.



- ² L'altezza massima delle costruzioni è di 8,50 m.
- ³ L'indice di sfruttamento massimo è dello 0,6.
- ⁴ L'indice di occupazione è del 30%; almeno un terzo della superficie rimanente deve essere sistemato a verde.
- ⁵ Alla zona è attribuito il grado di sensibilità II secondo OIF.

Art. 26.

Zona residenziale semi-intensiva RSI 13.00

- ¹ La zona residenziale semi-intensiva RSI 13.00 è in principio destinata alla residenza ed al commercio. Sono ammesse attività commerciali, di servizio o produttive non moleste, compatibili con la funzione preponderante della zona.
- ² L'altezza massima delle costruzioni è di 13,00 m.
- ³ L'indice di sfruttamento massimo è dello 0,8.
- ⁴ L'indice di occupazione è del 40%; almeno un terzo della superficie rimanente deve essere sistemato a verde.
- ⁵ Alla zona è attribuito il grado di sensibilità II secondo OIF.

Art. 27.

Zona residenziale e per attività commerciali RAC-15

- ¹ La zona residenziale e per attività commerciali RAC-15 è in principio destinata alla residenza, al commercio e ai servizi.



Le attività artigianali sono tollerate se compatibili con la destinazione preponderante di zona.

² L'altezza massima delle costruzioni è di 15,00 m.

³ L'indice di sfruttamento massimo è di 1,0.

⁴ L'indice di occupazione è del 40%; almeno un terzo della superficie rimanente deve essere sistemato a verde.

⁵ Alla zona è attribuito il Grado di sensibilità II secondo OIF.

Art. 28.

Zona industriale J1

¹ La zona industriale J1 è destinata alla produzione ed alle funzioni ad essa connesse (deposito, ecc.).

² Non sono ammesse residenze, ad esclusione di quelle di servizio.

³ L'altezza massima delle costruzioni è di 16,50 m. Deroghe possono essere concesse per necessità determinate dalla pianificazione di livello superiore o per esigenze tecniche o funzionali, se l'istante si impegna a realizzare interventi di interesse pubblico di valore confacente nel comprensorio comunale.

⁴ L'indice di edificabilità massimo è di 7,0 m³/m², calcolato in base al volume emergente dal terreno.



⁵ L'indice di occupazione è del 55%; almeno un terzo della superficie rimanente deve essere sistemato a verde.

⁶ La sistemazione dei fondi deve essere eseguita in modo da assicurare la dispersione di tutta l'acqua piovana che vi si accumuli.

⁷ Le vibrazioni devono conformarsi ai valori limite KBr per le zone artigianali della norma DIN 4150.

⁸ Depositi possono essere autorizzati purché l'istante indichi:

- l'ubicazione degli impianti di lavorazione;
- le modalità di salvaguardia e rispetto dell'ambiente, in particolare per quanto riguarda le immissioni nel suolo e nell'atmosfera.

⁹ In quest'opera deve essere rispettato l'articolo 31 (misure di protezione) dell'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc del 28.11.1998). Chi costruisce o modifica impianti o vi esercita altre attività che rappresentano un pericolo per le acque deve adottare le misure di protezione delle acque imposte dalle circostanze, in particolare deve:

- adottare le misure di cui l'Allegato 4 OPAc cifra 2;
- predisporre i necessari dispositivi di sorveglianza, di allarme e d'intervento.

¹⁰ Alla zona è attribuito il grado di sensibilità III secondo OIF.



Art. 29.

Zona per attività produttive J2

- ¹ La zona per attività produttive J2 è in principio destinata alle attività produttive (artigianali ed industria leggera), commerciali e di servizio.
- ² L'altezza massima delle costruzioni è di 13,00 m.
- ³ L'indice di edificabilità massimo per fabbricati a destinazione artigianale e industriale leggera è di 5,00 m³/m² calcolato per la volumetria emergente dal terreno.
- ⁴ L'indice di sfruttamento massimo per fabbricati a destinazione commerciale e di servizio è dell'1,0.
- ⁵ Per edifici a destinazione mista gli indici sono calcolati in proporzione alle singole utilizzazioni.
- ⁶ L'indice di occupazione è del 50%; almeno un terzo della superficie rimanente deve essere sistemato a verde.
- ⁷ Non sono ammesse residenze, ad esclusione di quelle di servizio.
- ⁸ Alla zona è attribuito il Grado di sensibilità al rumore (GdS) III.



Art. 30.

Piani di quartiere

- ¹ Il piano di quartiere secondo le disposizioni della LALPT è un progetto planovolumetrico inteso a favorire insediamenti con qualità urbanistiche particolarmente valide.
- ² Il Piano di quartiere facoltativo (PQF) è applicabile a superfici di almeno 8'000 mq situate nelle zone RSE 8.5, RSI 13.00 e RAC-15.00
- ³ Il PQF deve indicare:
- a) la sistemazione generale dell'intero comparto;
 - b) l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio (posteggi, spazi comuni);
 - c) le aree verdi e di gioco;
 - d) le proposte di riqualificazione ambientale.
- ⁴ I piani di quartiere ai sensi delle presenti normative si suddividono in facoltativi (PQF) e obbligatori (PQO).
- ⁵ I PQF sono elaborati dai proprietari.
- ⁶ Il PQF deve rispettare i parametri edificatori di zona. Quando siano riconosciute particolari qualità urbanistiche, il Municipio può concedere deroghe all'altezza massima, alle distanze tra edifici all'interno del comparto, al rispetto delle linee di arretramento per le costruzioni sotterranee, un bonus dell'indice di sfruttamento fino allo 0,2 e all'indice di occupazione fino a 5 punti percentuali.



⁷ L'edificazione del mappale n. 811 RFD (Molinazzo-Bosciarina) è soggetta all'elaborazione di un piano di quartiere obbligatorio (PQO), sulla base delle disposizioni contenute nella scheda allegata. Per quanto non specificato nella scheda, il PQO deve rispettare i parametri della zona edificabile in cui è situato. Non sono ammesse deroghe alle altezze dei fabbricati.

L'edificazione del mappale n. 811 RFD è subordinata alla presentazione di una perizia fonica.

⁸ In caso di mancata realizzazione totale del PQF, i supplementi delle SUL, e le deroghe alle altezze e alle distanze non possono essere applicati.



Scheda

SEDIMI PROPRIETÀ FFS (Molinazzo-Busciarina)

Definizione

Riferimento NAPR	Piano delle zone: art. 25 RSE 8.50 e art. 30 - Piani di quartiere
Mappali interessati	811 RFD
Superficie complessiva	ca. 11'950 mq.
Disposizioni procedurali	Piano di quartiere obbligatorio (secondo art. 56 LALPT) da applicare ad un appezzamento di almeno 8'000 mq di superficie.

Disposizioni vincolanti

Destinazioni ammesse	cfr. art. 25 NAPR
Parametri edificatori	<ul style="list-style-type: none">- Altezza max. delle costruzioni: 8.50 m- Indice di sfruttamento 0.6 + 0.2 bonus concesso dal Municipio con la licenza edilizia. Il bonus è pure applicabile alle eventuali superfici residue conseguenti al frazionamento.
Condizioni particolari	<ul style="list-style-type: none">- L'ubicazione dei posteggi deve essere razionale e ordinata al fine di ridurre al minimo i percorsi veicolari e evitare i conflitti con gli spazi pedonali e ciclabili.- Diritto di passo pubblico pedonale, larghezza minima di 1.50 m: Obbligo di collegamento dei punti indicati dal piano allegato e di mantenimento del tratto esistente presso il nucleo. Il tracciato è segnalato indicativamente nel piano allegato e dovrà essere definito dal Piano di quartiere. Con il rilascio della licenza edilizia del PQO il tracciato verrà menzionato nel Registro fondiario quale diritto di passo pubblico. In sede di elaborazione del PQO, sul primo tratto a sud che si sviluppa per ca. 90 ml, tra il fronte di via Molinazzo (p.ti di raccordo nr. 4) e la perpendicolare proveniente dal pt.to di raccordo nr. 3, l'assetto proposto dovrà presentare un calibro che permetta la formazione di un viale pedonale con relativo arredo (ev. alberature, panche, ecc.), indicativamente di ca-3-4 m.- Fascia di rispetto del nucleo. Questa zona dev'essere mantenuta libera dall'edificazione di costruzioni principali e possibilmente creare una sorta di corte racchiusa dagli edifici esistenti da una parte e dalle nuove costruzioni dall'altra. L'edificazione di queste ultime può avvenire fino al limite della fascia di rispetto.- Il fronte verso il sottopasso ferroviario dovrà essere integrato nel progetto di rivalorizzazione della piazza e aperto all'uso pubblico.- Orientamento e costruzione degli edifici in modo da attenuare al massimo le immissioni moleste.- L'edificazione è subordinata alla presentazione di una perizia fonica.

Indicazioni non vincolanti

- Possibilità di riordino fondiario. È mantenuta la possibilità di frazionamento particellare, garantendo però il mantenimento di un fondo di almeno 8'000 mq su cui allestire il PQO. Per le eventuali superfici residue valgono i parametri edificatori del PQO.
- Possibilità di realizzazione a tappe (da precisare nell'ambito dell'allestimento del piano di quartiere).
- Convenzione tra i privati e il Comune per regolare le modalità esecutive e la ripartizione degli oneri derivanti dalla realizzazione degli impianti aperti all'uso pubblico.

Allegati

Piano in scala 1:2'000



Art. 31.

Zona ferroviaria

Nella zona ferroviaria sono ammessi solo edifici ed impianti inerenti l'attività ferroviaria. In principio è comunque consentita l'attuale utilizzazione dei fondi.

**CAPO IV : PIANO DELLE ATTREZZATURE E
DEGLI EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO**

Art. 32.

Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico

- ¹ Il piano indica i fondi riservati alla realizzazione di attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AP/EP) e le relative destinazioni.
- ² Nella zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico si applicano di regola i medesimi parametri edilizi della zona edificabile adiacente più favorevole.
- ³ Il fondo numero 960 è riservato alla costruzione del Centro civico. Per l'edificazione di questo fondo valgono le seguenti prescrizioni particolari:
- i tre stabili esistenti non possono essere sopraelevati;
 - distanza minima da confine:6,00 m;
 - altezza massima degli edifici:9,50 m;
 - indice di occupazione massimo:30 %
 - indice di sfruttamento massimo:0,9.



- ⁴ Deroghe alle disposizioni edilizie sono ammesse quando siano dati i presupposti di un bisogno oggettivamente fondato in relazione alla particolare natura e necessità degli edifici e degli impianti.

CAPO V : PIANO DEL TRAFFICO

Art. 33.

Aree di circolazione veicolare e pedonale

- ¹ Il piano del traffico indica la destinazione, la funzione, il carattere e la sistemazione generale delle superfici per il traffico.
- ² La gerarchia delle strade è definita dal piano del traffico e delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico in scala 1:2'000.
- ³ La rappresentazione grafica del tracciato e del calibro delle strade e dei posteggi ha carattere indicativo; l'esatta ubicazione e ingombro saranno precisati nei progetti esecutivi.
- ⁴ Sulla base di un progetto di dettaglio potranno essere eseguite delle opere di moderazione del traffico su strade singole o l'introduzione di comparti "zona 30".



Art. 34.

Strade private

¹ Su richiesta dei proprietari il Comune può assumere in proprietà a titolo gratuito le strade private, compreso il sedime, che:

- a) servono in modo adeguato almeno 5 fondi edificabili;
- b) sono state eseguite secondo le regole dell'arte e hanno una larghezza di almeno m 3,50;
- c) sono provviste delle necessarie infrastrutture per l'evacuazione delle acque meteoriche.

Art. 35.

Posteggi privati

Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse. I seguenti valori interpretano le indicazioni delle norme VSS-SN 640.290 (Unione dei professionisti della strada) per una località corrispondente alle caratteristiche di Arbedo-Castione.

In particolare sono necessari:

- a) per abitazione: 1 posto auto ogni appartamento; per appartamenti superiori a 100 mq, 1 posto auto ogni 100 mq di SUL o frazione superiore a 50 mq.

Art. 35: sono abrogate le prescrizioni delle lettere da b) a j) riferite al calcolo del fabbisogno (vedi Rcpp del 01.01.2006)



Art. 36.

Deroghe e contributi sostitutivi

- ¹ Qualora la formazione di posteggi fosse tecnicamente difficile, eccessivamente onerosa o impedita da prescrizioni legali, il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo sostitutivo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.
- ² Il contributo sostitutivo è fissato nella licenza edilizia comunale, diventa esigibile con la crescita in giudicato della stessa e deve essere pagato prima dell'inizio dei lavori. La licenza che fissa il contributo costituisce titolo esecutivo ai sensi dell'art. 80 LEF.
- ³ Resta riservato il conteggio del numero di posteggi al momento del collaudo dell'edificio.

Art. 37.

Ostacoli alla visuale e opere di cinta

Sono vietati tutti quegli ingombri, manufatti e costruzioni che, impedendo la visuale, pregiudicano la sicurezza del traffico ad eccezione delle opere di cinta nella zona del nucleo.



CAPO VI : NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 38.

Costruzioni esistenti in contrasto con il diritto vigente

Le costruzioni esistenti in contrasto con il diritto vigente possono essere mantenute e migliorate senza ampliamenti sostanziali di volume.

Art. 39.

Manutenzione dei fondi

¹ I proprietari devono provvedere ad un'adeguata manutenzione dei fondi.

² In caso di inadempienza il Municipio, previa diffida, può provvedere direttamente alla manutenzione a spese dell'obbligato, oppure, se le circostanze lo consentono, affidare a terzi la coltivazione dei fondi per un periodo determinato.

Art. 40.

Depositi ed estrazioni

¹ Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere, salvo in zona industriale J1 e nelle zone appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le Autorità cantonali competenti.



² L'apertura di nuove zone di estrazione, come pure per il rinnovo di concessioni esistenti, sono ammesse unicamente previo la presentazione di:

- un piano preliminare di sfruttamento e di sistemazione (degli accessi, del materiale di scarto, del luogo di estrazione, delle costruzioni e le installazioni complementari, ecc.);
- un piano di sistemazione al termine dello sfruttamento (realizzabile a tappe in relazione all'avanzamento dei lavori).

Art. 41.

Attività che generano traffico nelle ore notturne

Nelle zone residenziali e nella zona residenziale e per attività commerciali RAC-15 non sono ammessi locali (night-clubs e/o discoteche e/o sale giochi) e in genere attività o insediamenti che generano traffici veicolari dovuti alla clientela e alle forniture nelle ore notturne.

Art. 42.

Edifici situati fuori dalle zone edificabili

¹ In principio la trasformazione degli edifici situati fuori dalle zone edificabili è soggetta alle disposizioni della legislazione federale e cantonale in materia ed in particolare degli art. 22 e 24 della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT).



- ² Per i fabbricati indicati nell'elenco degli edifici situati fuori zona edificabile e inclusi nelle categorie meritevoli 1a e 1b è ammesso il cambiamento di destinazione, per quelli trasformati 3 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (autorizzati pure per gli edifici rilevati 4) o finalizzati all'effettivo recupero del fabbricato originario. Per gli edifici inclusi nella categoria diroccato 2 non è ammessa la ricostruzione.
- ³ Il riattamento deve essere eseguito senza ampliamenti di volume e nel rispetto delle caratteristiche edilizie peculiari ad ogni edificio.
- ⁴ Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento per gli edifici 1a e 3, unicamente nel caso in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione.
- ⁵ L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è esclusa. Quelle esistenti al momento dell'entrata in vigore del Piano Regolatore possono essere mantenute. In caso di cambiamento di destinazione esse devono però sottostare alle disposizioni del presente capoverso. Il Municipio istituisce un inventario delle residenze primarie entro un anno dall'entrata in vigore del PR previo avviso all'albo comunale.
- ⁶ Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della Legge edilizia. La documentazione per la domanda di costruzione comprende:
- il rilievo fotografico completo dell'edificio documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione;
 - i piani (piante, sezioni, facciate) in scala 1:50 necessari alla completa comprensione del progetto in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) dell'edificio esistente.



Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria e i materiali che si intendono utilizzare. Qualora ci fossero elementi di pregio (affreschi, graffiti, portali, ecc.) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda, al fine di salvaguardarne il mantenimento.

Art. 43.

Deroghe

¹ La concessione della deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:

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

² La decisione sulle deroghe è motivata in modo esauriente concedendo la licenza edilizia.