

**COMUNE DI ARBEDO-CASTIONE**  
**PIANO REGOLATORE**

---



**NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE**

Aggiornamenti secondo le risoluzioni del Consiglio di Stato:

n°	2284	14 maggio	2002
n°	1039	11 marzo	2003
n°	1041	11 marzo	2003
n°	1036	07 marzo	2006
n°	3796	18 agosto	2009
n°	6003	23 dicembre	2015
n°	3741	21 agosto	2019
n°	3742	21 agosto	2019
n°	5682	13 novembre	2019
n°	0247	15 gennaio	2020
n°	<b>4191</b>	<b>25 agosto</b>	<b>2021</b>

## INDICE

<b>CAPITOLO I</b>	<b>NORME GENERALI.....</b>	<b>3</b>
Articolo 1.	Componenti .....	3
Articolo 2.	Zone, aree e comprensori.....	3
Articolo 3.	Distanza tra edifici .....	4
Articolo 4.	Distanza dai confini .....	4
Articolo 5.	Supplemento alla distanza per maggior lunghezza delle facciate .....	5
Articolo 6.	Accordi tra i proprietari.....	5
Articolo 7.	Distanza dal bosco .....	5
Articolo 8.	Distanza dai corsi d'acqua.....	5
Articolo 9.	Distanza dalle strade .....	6
Articolo 10.	Linea di arretramento e di allineamento .....	6
Articolo 11.	Costruzioni accessorie.....	6
Articolo 12.	Costruzioni sotterranee.....	7
Articolo 13.	Altezza dei tetti, attici, corpi tecnici e altezza dei locali.....	7
Articolo 14.	Muri di sostegno, di controriva e muri di cinta.....	7
Articolo 15.	Attività moleste, poco moleste e non moleste .....	8
Articolo 16.	Superficie di vendita .....	8
Articolo 17.	Ricomposizione particellare.....	8
<b>CAPITOLO II</b>	<b>- PIANO DEL PAESAGGIO .....</b>	<b>9</b>
Articolo 18.	Area forestale .....	9
Articolo 18bis.	Riserva forestale .....	9
Articolo 19.	Zona agricola.....	10
Articolo 20.	Zona di protezione della natura, elementi naturali e strutture protetti.....	10
Articolo 21.	Zone di protezione definite da pianificazioni d'ordine superiore .....	10
Articolo 22.	Zone di pericolo .....	11
Articolo 22 bis	Zona esposta a pericolo di alluvionamento (alluvionamento, flussi di detrito, erosione).....	11
Articolo 22 ter	Zona esposta a pericolo di movimenti di versante (processi di crollo, scivolamenti, fenomeni complessi) .....	12
Articolo 22 quater	Zone di pericolo a carattere indicativo .....	13
Articolo 23.	Area di protezione delle acque sotterranee .....	13
Articolo 24.	Territorio senza destinazione specifica.....	14
Articolo 25.	Beni culturali protetti .....	14
Articolo 25 bis	Perimetri di rispetto .....	15
Articolo 26.	Perimetri di interesse archeologico e beni archeologici.....	15
Articolo 27.	Zona delle Cave .....	16
<b>CAPITOLO III:</b>	<b>PIANO DELLE ZONE .....</b>	<b>17</b>
Articolo 28.	Zona dei Nuclei Tradizionali .....	17
Articolo 29.	Zona Residenziale Semi Estensiva RSE 8.50.....	17
Articolo 30.	Zona Residenziale Speciale RSp (ex Mulino Ghidoni).....	18
Articolo 31.	Zona Residenziale Semi Intensiva RSI 13.00 .....	18
Articolo 32.	Zona Mista Semi Intensiva MSI.....	19
Articolo 33.	Zona Mista Intensiva MI.....	19
Articolo 34.	Zona industriale J1 .....	20
Articolo 35.	Zona per attività produttive J2 .....	21
Articolo 36.	Zona artigianale Art .....	21
Articolo 37.	Zona lavorativa L.....	21
Articolo 38.	Zona, sportiva e commerciale SC.....	22
Articolo 39.	Zona lavorativa e commerciale LC .....	22
Articolo 40.	Zona ferroviaria .....	22
Articolo 41.	Piani di quartiere.....	23

<b>CAPITOLO IV: PIANO DELLE ATTREZZATURE E DEGLI EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO.....</b>	<b>25</b>
Articolo 42. Zona per attrezzature e edifici di interesse pubblico.....	25
<b>CAPITOLO V: PIANO DEL TRAFFICO.....</b>	<b>26</b>
Articolo 43. Aree di circolazione veicolare e pedonale .....	26
Articolo 44. Strade private .....	26
Articolo 45. Posteggi privati .....	26
Articolo 46. Deroghe e contributi sostitutivi.....	27
Articolo 47. Piani di gestione della mobilità aziendale .....	27
Articolo 48. Ostacoli alla visuale e opere di cinta .....	27
<b>CAPITOLO VI: NORME FINALI E TRANSITORIE.....</b>	<b>28</b>
Articolo 49. Costruzioni esistenti in contrasto con il diritto vigente .....	28
Articolo 50. Manutenzione dei fondi.....	28
Articolo 51. Depositi ed estrazioni .....	28
Articolo 52. Attività che generano traffico nelle ore notturne .....	28
Articolo 53. Edifici situati fuori dalle zone edificabili.....	29
Articolo 54. Deroghe.....	29

Il Consiglio Comunale di Arbedo-Castione, vista la Legge di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) del 23 maggio 1990 e della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) del 21 giugno 2011,

D E C R E T A

**CAPITOLO I NORME GENERALI**

**Articolo 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 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)

**Articolo 2.  
Zone, aree e comprensori**

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone ed aree:

- Area Forestale
- Zona Agricola
- Zona di Protezione Naturalistica
- Zone di Protezione definite da Pian. 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 **Mista Intensiva** (MI)
- Zona **Mista Semi-Intensiva** (MSI)
- Zona Industriale (J1)
- Zona per Attività Produttive (J2)
- Zona **Artigianale** (Art)
- Zona Ferroviaria
- Zona per **Attr. Pubbl. e Edifici di int. Pubblico** (AP-EP)

**Articolo 3.**  
**Distanza tra edifici**

<sup>1</sup> 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 mista intensiva (MI), nella zona mista semi-intensiva (MSI), nella zona per attività produttive J2 e nella zona artigianale Art: 8,00 metri
- d) Nella zona industriale J1: 10,00 metri

<sup>2</sup> Gli edifici preesistenti possono essere ricostruiti sui vecchi ingombri anche quando le suddette distanze non sono rispettate.

<sup>3</sup> Il Municipio può concedere deroghe alle disposizioni del cpv. 1 per piccole aggiunte, sopraelevazioni o piccoli aumenti di volume necessari per una ragionevole utilizzazione di un fabbricato preesistente. Gli interessi dei vicini devono essere equamente considerati.

**Articolo 4.**  
**Distanza dai confini**

<sup>1</sup> 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, nella zona residenziale RSI 13.00, nella zona mista intensiva (MI), nella zona mista semi-intensiva (MSI), nella zona per attività produttive J2 e nella zona artigianale Art: 4,00 metri
- c) nella zona industriale J1: 5,00 metri

<sup>2</sup> Edifici esistenti prima dell'entrata in vigore delle presenti norme che non rispettano le distanze da confine, possono essere sopraelevati fino ad un massimo di un piano, a condizione che sia rispettata la distanza di almeno 1.50 ml dal confine. Sono esclusi ampliamenti della planimetria.

<sup>3</sup> 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. 54 (deroghe).

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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).

**Articolo 5.**  
**Supplemento alla distanza per maggior lunghezza delle facciate**

- <sup>1</sup> Nella zona RSE-8.50, 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.
- <sup>2</sup> 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.

**Articolo 6.**  
**Accordi tra i proprietari**

- <sup>1</sup> I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza tra edifici.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> L'accordo tra i proprietari si ritiene concluso con l'avvenuta iscrizione della relativa servitù a registro fondiario.

**Articolo 7.**  
**Distanza dal bosco**

- <sup>1</sup> La distanza minima delle nuove costruzioni dal limite del bosco è di 10,0 metri.
- <sup>2</sup> 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.

**Articolo 8.**  
**Distanza dai corsi d'acqua**

- <sup>1</sup> La distanza dai corsi d'acqua per edifici, impianti, sistemazioni del terreno, muri di cinta e di sostegno è indicata sui Piani del paesaggio e delle zone, conformemente alla Legge federale sulla sistemazione dei corsi d'acqua e relativa ordinanza, nonché alle vigenti Direttive, pubblicate dall'UFAEG. Eventuali deroghe devono essere approvate dal Dipartimento del Territorio.

**Articolo 9.  
Distanza dalle strade**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.

**Articolo 10.  
Linea di arretramento e di allineamento**

La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire; quella di allineamento sancisce l'obbligo di costruire lungo tale limite.

**Articolo 11.  
Costruzioni accessorie**

- <sup>1</sup> Sono costruzioni accessorie quelle al servizio di un edificio principale. Esse non sono utilizzabili per l'abitazione o il lavoro.
- <sup>2</sup> Le dimensioni delle costruzioni accessorie non possono eccedere quanto lo richiedano i bisogni o quanto sia prevedibilmente necessario per l'edificio principale a cui sono annesse.
- <sup>3</sup> L'altezza massima ammessa è di 3,0 metri.
- <sup>4</sup> Le distanze minime ammesse sono:
- a) verso un fondo aperto:
    - a confine, per una lunghezza massima di 10,00 m e senza aperture
    - oppure a 1,50 m;
  - b) verso un edificio senza aperture:
    - in contiguità
    - oppure a 3,00 m;
  - c) verso un edificio con aperture:
    - a 4,00 m;

**Articolo 12.**  
**Costruzioni sotterranee**

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

**Articolo 13.**  
**Altezza dei tetti, attici, corpi tecnici e altezza dei locali**

- <sup>1</sup> 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 piodo.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> L'altezza minima dei locali d'abitazione è di ml. 2,30; i piani ammezzati possono avere un'altezza inferiore.
  - a) Per i sottotetti fa stato l'altezza media.
  - b) Per le costruzioni di montagna, come capanne e baite, l'altezza può essere inferiore ai ml. 2,30.
  - c) Deroghe possono essere concesse nel caso di rinnovazione o trasformazione di edifici esistenti.

**Articolo 14.**  
**Muri di sostegno, di controriva e muri di cinta**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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).
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> In prossimità di accessi veicolari, i manufatti di cinta devono permettere una corretta visibilità verso la strada.
- <sup>5</sup> Nelle zone dei nuclei tradizionali sono applicabili disposizioni particolari.
- <sup>6</sup> 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).



**Articolo 15.**  
**Attività moleste, poco moleste e non moleste**

<sup>1</sup> Si distinguono attività moleste, poco moleste e non moleste:

- per attività non moleste si intendono quelle che non provocano ripercussione diverse da quelle che derivano dalla funzione abitativa;
- per attività poco moleste si intendono quelle esercitate prevalentemente durante le ore diurne e che provocano ripercussioni non compatibili con le caratteristiche e le esigenze della funzione abitativa, con frequenza discontinua e limitata nel tempo;
- per attività moleste si intendono quelle che generano ripercussioni più marcate, in particolare quelle che a causa dell'affluenza di pubblico o del richiamo di traffico sono suscettibili di causare immissioni non compatibili con le caratteristiche e le esigenze della funzione abitativa.

<sup>2</sup> Nella valutazione delle ripercussioni delle attività ai sensi delle già indicate definizioni sono considerate sia le immissioni materiali, sia immateriali (ideali).

**Articolo 16.**  
**Superficie di vendita**

<sup>1</sup> È considerata superficie di vendita, la superficie netta dell'edificio destinata alla vendita della merce.

**Articolo 17.**  
**Ricomposizione particellare**

Abrogato dal Consiglio di Stato nella Risoluzione n° 6003 del 23 dicembre 2015

## CAPITOLO II - PIANO DEL PAESAGGIO

### **Articolo 18. Area forestale**

- <sup>1</sup> L'area forestale, definita e protetta dalla legislazione federale, è delimitata nei piani con valore indicativo.
- <sup>2</sup> In generale il limite esatto dell'area forestale è definito tramite accertamento formale deciso dal Consiglio di Stato.
- <sup>3</sup> 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.

### **Articolo 18bis. Riserva forestale**

- <sup>1</sup> È istituita ai sensi dell'articolo 23 della Legge Cantonale sulle Foreste del 21 aprile 1998 (LCFo, RL 921.100) la riserva forestale del Motto d'Arbino delimitata nel piano del paesaggio - comparto montano.
- <sup>2</sup> Essa persegue i seguenti scopi:
- a) naturalistici:
    - salvaguardare l'evoluzione naturale degli ecosistemi forestali;
    - mantenere e proteggere associazioni forestali particolarmente meritevoli d'attenzione, in particolare l'ulmoacereto nei pressi del lago;
    - tutelare la diversità biologica del bosco.
  - b) etico - didattici:
    - promuovere l'educazione ambientale e sensibilizzare sui valori della natura.
  - c) scientifici:
    - monitorare l'evoluzione naturale di un bosco che si è sviluppato spontaneamente, caratterizzandone le dinamiche e le successioni ecologiche.
- <sup>3</sup> La realizzazione e la gestione della riserva forestale sono affidate al Patriziato di Arbedo, sulla base della apposita convenzione stipulata con l'Autorità cantonale. Quest'ultima è responsabile della sorveglianza dell'area protetta.
- <sup>4</sup> All'interno della riserva forestale il bosco viene lasciato all'evoluzione naturale, salvo le esigenze di manutenzione e di sicurezza lungo i sentieri; in particolare:
- a) sono ammessi unicamente interventi di manutenzione dei sentieri ufficiali, lo svolgimento di attività didattiche e scientifiche e interventi per la sicurezza negli alvei;
  - b) è vietato qualsiasi sfruttamento di legname e intervento suscettibile di modificare lo sviluppo naturale del bosco e il pascolo all'interno della riserva;
  - c) l'accesso è autorizzato unicamente a piedi.

**Articolo 19.**  
**Zona agricola**

- <sup>1</sup> La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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 delle alpi della Valle d'Arbedo;
- <sup>4</sup> Alla zona è attribuito il grado di sensibilità III secondo OIF.

**Articolo 20.**  
**Zona di protezione della natura, elementi naturali e strutture protetti**

- <sup>1</sup> 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;
- <sup>2</sup> Sono inoltre specificatamente protetti 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.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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.

**Articolo 21.**  
**Zone di protezione definite da pianificazioni d'ordine superiore**

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

**Articolo 22.**  
**Zone di pericolo**

Il piano del paesaggio, delle zone e delle EAP definisce le zone di pericolo.

**Articolo 22 bis**  
**Zona esposta a pericolo di alluvionamento (alluvionamento, flussi di detrito, erosione)**

*I. Pericolo elevato*

1 Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti. Con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per strade agricole e opere simili.

2 Trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:

- a) l'intervento comporta una riduzione dei rischi, e
- b) nel caso di edifici abitabili, sono realizzate adeguate misure di protezione esterna (es. muri di deviazione, ecc.).

3 Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. rinforzo dei muri esterni, serramenti stagni, rialzamento o protezione di aperture e accessi). La manutenzione ordinaria è ammessa.

*II. Pericolo medio*

1 Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:

- a) sono realizzate adeguate misure di protezione esterna e, se del caso,
- b) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

2 Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. La manutenzione ordinaria è ammessa.

*III. Pericolo basso*

1 Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione (in locali abitabili) possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. Nel caso di cambiamento di destinazione in locali non abitabili, l'adozione dei citati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.

2 Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi. In caso di riattamento sono consigliati accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

*IV. Pericolo residuo*

L'adozione di adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.

*V. Costruzioni sensibili*

<sup>1</sup> Nelle zone esposte a pericolo elevato e medio sono vietate costruzioni sensibili.

<sup>2</sup> Nelle zone esposte a pericolo basso, esse sono ammesse, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

<sup>3</sup> Nelle zone esposte a pericolo residuo, esse sono ammesse a condizione che:

- a) non si attenda un evento estremo di intensità elevata e
- b) siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

*VI. Disposizioni comuni*

Per le zone esposte a pericolo elevato, medio e basso, il Comune appronta un'organizzazione in caso d'allarme ed un piano di evacuazione.

**Articolo 22 ter**  
**Zona esposta a pericolo di movimenti di versante (processi di crollo,  
scivolamenti, fenomeni complessi)**

*I. Pericolo elevato*

<sup>1</sup> Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti. Con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per strade agricole e opere simili.

<sup>2</sup> Trasformazioni parziali, cambiamenti di destinazione e riattamenti di edifici esistenti possono essere autorizzati unicamente se sono adempite le seguenti condizioni cumulative:

- a) l'intervento comporta una riduzione dei rischi,
- b) sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio, atte a ridurre il pericolo ad un grado adeguato, e
- c) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. muri e solette rinforzati, limitazione delle aperture sulle pareti più esposte, adeguata disposizione dei locali interni, ecc.) in funzione dell'intensità dei fenomeni.

<sup>3</sup> La manutenzione ordinaria è ammessa.

*II. Pericolo medio*

<sup>1</sup> Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, come pure trasformazioni parziali, cambiamenti di destinazione e riattamenti possono essere autorizzati unicamente se sono adempite le seguenti condizioni cumulative:

- a) sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio e, se del caso.
- b) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio in funzione dell'intensità dei fenomeni.

<sup>2</sup> La manutenzione ordinaria è ammessa.

*III. Pericolo basso e residuo*

<sup>1</sup> Nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

<sup>2</sup> Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi.

*IV. Costruzioni sensibili*

- <sup>1</sup> Nelle zone esposte a pericolo elevato sono vietate costruzioni sensibili.
- <sup>2</sup> Nelle zone esposte a pericolo residuo, esse sono ammesse a condizione che non si attenda un evento con intensità estrema, che siano realizzate adeguate misure di protezione e, se del caso, che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio in funzione dell'intensità dei fenomeni.
- <sup>3</sup> Nelle zone esposte a pericolo medio tali costruzioni sono ammesse, a condizione che siano realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio e, se del caso, che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio in funzione dell'intensità dei fenomeni.
- <sup>4</sup> Nelle zone esposte a pericolo basso, tali costruzioni sono ammesse, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

*V. Disposizioni comuni*

Per le zone esposte a pericolo elevato, medio e basso, il Comune appronta un'organizzazione in caso d'allarme ed un piano di evacuazione.

**Articolo 22 quater**  
**Zone di pericolo a carattere indicativo**

- <sup>1</sup> Nel piano del paesaggio, delle zone e delle EAP sono riportate, a titolo indicativo le aree esposte a pericoli, di alluvionamento, di processi di crollo e di scivolamento profondo.
- <sup>2</sup> Ogni intervento nelle aree esposte a pericoli naturali riportate a titolo orientativo nel piano delle zone deve essere sottoposto alla competente autorità cantonale, la quale può esigere la presentazione di una perizia tecnica intesa a determinare il grado di pericolo.

**Articolo 23.**  
**Area di protezione delle acque sotterranee**

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

**Articolo 24.**  
**Territorio senza destinazione specifica**

- <sup>1</sup> Il territorio senza destinazione specifica comprende le aree per le quali il Piano regolatore non prevede obiettivi particolari di utilizzazione o di protezione.
- <sup>2</sup> 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.

**Articolo 25.**  
**Beni culturali protetti**

**a) di interesse cantonale**

<sup>1</sup> Sono protetti i seguenti beni culturali di interesse cantonale:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1. Chiesa di S. Paolo (o Chiesa Rossa) e sagrato   | (fondo N. 1176) |
| 2. Mulino Erbetta e casa del mugnaio   | (fondo N. 1000) |
| 3. Roggia Molinara (fondi N. 820, 881, 882, 883, 885, 895, 943, 945, 951, 987, 1000, 1003, 1012, 1024, 1031, 1095, 1096, 1097, 1257, 1258, 1496, 1736) |                 |
| 4. Chiesa parrocchiale di S. Giuseppe  | (fondo N.1095)  |
| 5. Segheria patriziale   | (fondo N. 881)  |

<sup>2</sup> I beni culturali di interesse cantonale sono soggetti alla legislazione cantonale.

**b) di interesse locale**

<sup>3</sup> Sono considerati beni culturali di interesse locale:

- |  |                  |
|--|------------------|
| 6. Chiesa parrocchiale di SS. Gottardo e Nicola  | (fondo N. 164)   |
| 7. Antica Casa Muggiasca, balaustrate in pietra XVIII sec.   | (fondo N. 1542)  |
| 8. Casa Locatelli, balcone XVIII sec.  | (fondo N. 157)   |
| 9. Casa Luini, affresco popolare del 1844  | (fondo N. 199)   |
| 10. Scuola dell'infanzia di Castione   | (fondi N. 205)   |
| 11. Chiesa parrocchiale della Beata Vergine Assunta  | (fondo N. 1038)  |
| 12. Cappelle della via Crucis  | (fondo N. 11322) |
| 13. Cappella "Delcò"   | (fondo N. 1721)  |
| 14. Cappella "Fam. Bernasconi-Gysin"<br>e inoltre le trincee della Prima guerra mondiale tra il Gesero e Biscia. | (fondo N. 170)   |

<sup>4</sup> 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

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

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

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

**Articolo 25 bis**  
**Perimetri di rispetto**

<sup>1</sup> A tutela dei seguenti beni culturali protetti di interesse cantonale sono istituiti e delimitati nel piano delle zone i seguenti perimetri di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC:

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 1. PRisp 1 a tutela della Chiesa di S. Paolo e del suo sagrato,     | n° scheda SIBC PRisp1862 |
| 2. PRisp 2 a tutela del Mulino Erbetta e della casa del mugnaio,    | n° scheda SIBC PRisp1861 |
| 3. PRisp 3 a tutela della Roggia Molinara e la segheria patriziale, | n° scheda SIBC PRisp1863 |
| 4. PRisp 4 a tutela della Chiesa parrocchiale di S. Giuseppe,       | n° scheda SIBC PRisp1860 |

<sup>2</sup> Entro i perimetri di rispetto non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene culturale immobile protetto. Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per progetto fondi o parti ubicati all'interno di detti perimetri devono essere sottoposte per preavviso all'Ufficio cantonale dei Beni Culturali (UBC).

**Articolo 26.**  
**Perimetri di interesse archeologico e beni archeologici**

Perimetri di rispetto archeologico

<sup>1</sup> Nel piano sono delimitati i seguenti perimetri di interesse archeologico, nei quali sono presenti o possono essere presenti, contenuti archeologici immobili o mobili protetti o da proteggere ai sensi della LBC:

- PIA1 Arbedo, n° scheda SIBC PIA61
- PIA2 Castione, n° scheda SIBC PIA113

<sup>2</sup> Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno, aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno del perimetro di interesse archeologico devono riportare negli appositi moduli l'indicazione "Perimetro di interesse archeologico". L'inizio dei lavori deve essere notificato preliminarmente per iscritto all' UBC.

Beni archeologici

<sup>3</sup> Anche all'esterno del perimetro di interesse archeologico, chiunque scopra un bene archeologico è tenuto ad informare immediatamente il Municipio o l'Ufficio Beni Culturali. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi.



**Articolo 27.**  
**Zona delle Cave**

- <sup>1</sup> Il Piano del paesaggio riporta il limite indicativo della zona di estrazione delle cave.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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.

### CAPITOLO III: PIANO DELLE ZONE

#### **Articolo 28. Zona dei Nuclei Tradizionali**

- <sup>1</sup> 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. Subordinatamente sono ammesse attività, di servizio o produttive non moleste. In particolare, non è ammessa la costruzione, la trasformazione o il cambiamento di destinazione di edifici per l'esercizio della prostituzione.  
Attività commerciali sono ammesse unicamente se volte a soddisfare i fabbisogni locali e con al massimo di 150 mq di superficie di vendita. Non sono ammesse attività che si configurano come "grandi generatori di traffico" ai sensi della legislazione vigente.
- <sup>2</sup> 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).
- <sup>3</sup> Nel caso di riattazioni di edifici esistenti, dovranno essere mantenuti o ripristinati gli elementi tipologici originari delle facciate, nonché la forma originaria del tetto.
- <sup>4</sup> Alla zona è attribuito il grado di sensibilità II secondo OIF.

#### **Articolo 29. Zona Residenziale Semi Estensiva RSE 8.50**

- <sup>1</sup> La zona residenziale semi-estensiva RSE 8.50 è in principio destinata alla residenza. Subordinatamente sono ammesse attività di servizio o produttive non moleste. In particolare, non è ammessa la costruzione, la trasformazione o il cambiamento di destinazione di edifici per l'esercizio della prostituzione.  
Attività commerciali sono ammesse unicamente se volte a soddisfare i fabbisogni locali e con al massimo di 150 mq di superficie di vendita. Non sono ammesse attività che si configurano come "grandi generatori di traffico" ai sensi della legislazione vigente.
- <sup>2</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di 8,50 m.
- <sup>3</sup> L'indice di sfruttamento massimo è dello 0,6.
- <sup>4</sup> L'indice di occupazione massimo è del 30%; almeno un terzo della superficie rimanente deve essere sistemato a verde.
- <sup>5</sup> Alla zona è attribuito il grado di sensibilità II secondo OIF.

**Articolo 30.**  
**Zona Residenziale Speciale RSp (ex Mulino Ghidoni)**

- <sup>1</sup> La parte del fondo n. 1120 incluso nella zona residenziale speciale RSp è in principio destinato alla residenza. Attività di servizio sono ammesse se compatibili con la destinazione residenziale.
- <sup>2</sup> Lo stabile dell'ex-mulino/magazzini e la torre dei silos (subalterno A) devono essere conservati, così come le sue caratteristiche architettoniche principali (volumetrie, proporzioni e aperture). Sono ammesse unicamente le modifiche che consentono di rendere abitabile l'edificio.
- <sup>3</sup> Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici.
- <sup>4</sup> La Superficie Utile Lorda massima ammessa è di 3'700 mq.
- <sup>5</sup> Gli edifici accessori (subalterno B, D, E) devono essere abbattuti
- <sup>6</sup> Area verde minima: 30 % della superficie edificabile del fondo.
- <sup>7</sup> Alla zona è attribuito il grado di sensibilità al rumore (GdS) II.
- <sup>8</sup> Con la domanda di costruzione deve essere fornita una perizia fonica comprovante il rispetto dei valori limiti di immissione per le utilizzazioni previste.

**Articolo 31.**  
**Zona Residenziale Semi Intensiva RSI 13.00**

- <sup>1</sup> La zona residenziale semi-intensiva RSI 13.00 è in principio destinata alla residenza. Subordinatamente sono ammesse attività di servizio o produttive non moleste. In particolare, non è ammessa la costruzione, la trasformazione o il cambiamento di destinazione di edifici per l'esercizio della prostituzione.  
Attività commerciali sono ammesse unicamente se volte a soddisfare i fabbisogni locali e con al massimo di 150 mq di superficie di vendita. Non sono ammesse attività che si configurano come "grandi generatori di traffico" ai sensi della legislazione vigente.
- <sup>2</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di 13,00 m.
- <sup>3</sup> L'indice di sfruttamento massimo è dello 0,8.
- <sup>4</sup> L'indice di occupazione massimo è del 40%; almeno un terzo della superficie rimanente deve essere sistemato a verde.
- <sup>5</sup> Alla zona è attribuito il grado di sensibilità II secondo OIF.

**Articolo 32.**  
**Zona Mista Semi Intensiva MSI**

- <sup>1</sup> La zona mista semi-intensiva MSI è in principio destinata alla residenza, al terziario, agli esercizi pubblici e al piccolo commercio. Non sono ammesse attività artigianali. Sono ammesse unicamente attività poco moleste, in particolare non è ammessa la costruzione, la trasformazione o il cambiamento di destinazione di edifici per l'esercizio della prostituzione.
- <sup>2</sup> Non sono ammesse attività che si configurano come "grandi generatori di traffico" ai sensi della legislazione vigente. Sono ammesse attività commerciali con al massimo di 300 mq di superficie di vendita.
- <sup>3</sup> La quota minima di residenza è del 50%.
- <sup>4</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di 15.00 m.
- <sup>5</sup> L'indice di sfruttamento massimo è di 1,0.
- <sup>6</sup> L'indice di occupazione massimo è del 40%; almeno il 20% della superficie deve essere sistemato a verde.
- <sup>7</sup> Alla zona è attribuito il Grado di sensibilità II secondo OIF.

**Articolo 33.**  
**Zona Mista Intensiva MI**

- <sup>1</sup> La zona mista intensiva MI è in principio destinata al terziario, agli esercizi pubblici, all'albergheria e al piccolo commercio. Non sono ammesse attività artigianali. La residenza è ammessa a condizione che nei locali sensibili al rumore siano rispettati i limiti previsti dall'OIF, ma al massimo fino al 50% dell'utilizzazione del fondo. Sono ammesse unicamente attività poco moleste, in particolare non è ammessa la costruzione, la trasformazione o il cambiamento di destinazione di edifici per l'esercizio della prostituzione.  
  
All'interno dell'intera zona MI è ammesso il trasferimento di quantità edificatorie residenziali secondo il meccanismo previsto dalla Legge Edilizia.
- <sup>2</sup> Non sono ammesse attività che si configurano come "grandi generatori di traffico" ai sensi dell'apposita scheda del Piano direttore cantonale. Sono ammesse attività commerciali con al massimo di 300 mq di superficie di vendita.
- <sup>4</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di 18.50 m.
- <sup>5</sup> L'indice di sfruttamento massimo è di 1,6.
- <sup>6</sup> L'indice di occupazione massimo è del 40%; almeno il 20% della superficie deve essere sistemato a verde.
- <sup>7</sup> La zona MI è soggetta all'allestimento di un Piano particolareggiato ai sensi della legislazione cantonale in materia di pianificazione del territorio. Esso dovrà stabilire i limiti dell'edificazione, eventuali allineamenti e arretramenti supplementari oltre a quelli indicati dal Piano, le aree che devono rimanere libere da edificazione, eventuali aree verdi, gli accessi e i posteggi.
- <sup>8</sup> Alla zona è attribuito il Grado di sensibilità III secondo OIF.
- <sup>9</sup> Il piano indica l'area edificabile del fondo, il numero di piani ammessi, gli allineamenti obbligatori, specificando i fronti dove è prescritta la contiguità e gli arretramenti da rispettare.
- <sup>10</sup> Le attività esistenti nella zona possono essere mantenute e possono essere trasferite al suo interno, anche se in contrasto con i contenuti previsti, se ciò agevola la realizzazione a tappe del Piano particolareggiato.
- <sup>11</sup> Il piano riporta l'area che deve essere messa a disposizione per uso pubblico. La superficie rimane assegnata alla zona edificabile, la progettazione avviene sulla base di un progetto comune in accordo con il Municipio.
- <sup>12</sup> Il piano riporta in modo indicativo i percorsi pedonali. La loro realizzazione deve essere garantita nell'ambito della procedura edilizia.
- <sup>13</sup> I posteggi per residenti e per gli addetti devono essere interrati, sono ammesse eccezioni per i posteggi di clienti e di visitatori. Gli accessi devono avvenire laddove possibile dal lato di via Stazione.

**Articolo 34.**  
**Zona industriale J1**

- <sup>1</sup> La zona industriale J1 è destinata alla produzione ed alle funzioni ad essa annesse (deposito, ecc.) e può includere un centro per la gestione integrata dei materiali inerti ai sensi dell'apposita scheda di Piano Direttore (scheda V6).
- <sup>2</sup> Non sono ammesse residenze, ad esclusione di quelle di servizio.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di 16,50 m. Deroche 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.
- <sup>5</sup> L'indice di edificabilità massimo è di 7,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, calcolato in base al volume emergente dal terreno.
- <sup>6</sup> L'indice di occupazione è del 55%; almeno un terzo rimanente deve essere sistemato a verde.
- <sup>7</sup> La sistemazione dei fondi deve essere eseguita in modo da assicurare la dispersione di tutta l'acqua piovana che vi si accumuli.
- <sup>8</sup> Le vibrazioni devono conformarsi ai valori limite KBr per le zone artigianali della norma DIN 4150.
- <sup>9</sup> In quest'opera deve essere rispettato l'articolo 31 (misure di protezione) dell'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc de 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 cifra2;
  - predisporre i necessari dispositivi di sorveglianza, di allarme e dell'intervento.
- <sup>10</sup> Alla zona è attribuito il grado di sensibilità (GdS) III secondo OIF.

**Articolo 35.**  
**Zona per attività produttive J2**

<sup>1</sup> La zona per attività produttive J2 è in principio destinata alle attività produttive (artigianali ed industria leggera), e di servizio.

Attività commerciali sono ammesse unicamente se connesse con la destinazione principale della zona e a condizione che non si configurino come dei grandi generatori di traffico ai sensi dell'apposita scheda del Piano direttore cantonale.

Nell'area situata a est di Via S. Gottardo è ammessa la lavorazione del materiale estratto dalle cave.

Non è ammessa la realizzazione depositi di materiale terroso o scarti edili all'aperto.

Nel comparto "Galletto", a est di Via S. Gottardo è ammessa la lavorazione del materiale estratto dalle cave.

Nei comparti "Campagna/Semunz", tra via del Carmagnola e la ferrovia, "Prati di S. Cristoforo", tra la strada cantonale, la ferrovia e la Moesa e "Prati dei Mulini", tra via S. Bernardino e la strada nazionale A13, in considerazione della prossimità dei quartieri abitativi, sono escluse le attività che generano immissioni immateriali moleste. In particolare, non è ammessa la costruzione, la trasformazione o il cambiamento di destinazione di edifici per l'esercizio della prostituzione.

<sup>2</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di 13,00 m.

<sup>3</sup> L'indice di edificabilità massimo per fabbricati a destinazione artigianale e industriale leggera è di 5,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> calcolato per la volumetria emergente dal terreno.

<sup>4</sup> L'indice di sfruttamento massimo per fabbricati a destinazione commerciale e di servizio è dell'1,0.

<sup>5</sup> Per edifici a destinazione mista gli indici sono calcolati in proporzione alle singole utilizzazioni.

<sup>6</sup> L'indice di occupazione massimo è del 50%; almeno un terzo della superficie rimanente deve essere sistemato a verde.

<sup>7</sup> Non sono ammesse residenze, ad esclusione di quelle di servizio.

<sup>8</sup> Alla zona è attribuito il Grado di sensibilità al rumore (GdS) III.

**Articolo 36.**  
**Zona artigianale Art**

<sup>1</sup> La zona per attività artigianali Art è destinata alle attività artigianali. Sono ammesse attività commerciali ed espositive connesse con l'attività artigianale.

<sup>2</sup> Non sono ammesse residenze, ad esclusione di quelle di servizio e non è ammessa la costruzione, la trasformazione o il cambiamento di destinazione di edifici per l'esercizio della prostituzione

<sup>3</sup> Non sono ammessi esercizi pubblici di ogni genere e attività che si configurano come "grandi generatori di traffico" ai sensi dell'apposita scheda del Piano direttore cantonale.

<sup>4</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di 15,00 m.

<sup>5</sup> L'indice di sfruttamento massimo è di 1,0.

<sup>6</sup> L'indice di occupazione è del 40%; almeno il 20% della superficie deve essere sistemato a verde.

<sup>7</sup> Alla zona è attribuito il Grado di sensibilità al rumore (GdS) III.

**Articolo 37.**  
**Zona lavorativa L**

**Articolo 38.**  
**Zona, sportiva e commerciale SC**

Abrogato dal Consiglio di Stato nella Risoluzione n° 6003 del 23 dicembre 2015

**Articolo 39.**  
**Zona lavorativa e commerciale LC**

Abrogato dal Consiglio di Stato nella Risoluzione n° 6003 del 23 dicembre 2015

**Articolo 40.**  
**Zona ferroviaria**

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

**Articolo 41.**  
**Piani di quartiere**

<sup>1</sup> Il piano di quartiere secondo le disposizioni della LST è un progetto plano-volumetrico inteso a favorire insediamenti con qualità urbanistiche particolarmente valide.

<sup>3</sup> Il Piano di quartiere 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.

<sup>5</sup> Il Piano di quartiere è elaborato dai proprietari.

<sup>6</sup> Il Piano di quartiere, laddove non è indicato diversamente, deve rispettare i parametri edificatori di zona. Quando siano riconosciute particolari qualità urbanistiche, il Municipio può concedere deroghe all'altezza massima fino ad un massimo di un piano, alle distanze tra edifici all'interno del comparto, al rispetto delle linee di arretramento per le costruzioni sotterranee, e può concedere un bonus dell'indice di sfruttamento fino allo 0,2 e all'indice di occupazione fino a 5 punti percentuali.

<sup>7</sup> Sono previsti i seguenti Piani di quartiere (indicati sul Piano delle zone):

**PQ1: Molinazzo-Bosciarina** (fondo n. 811 RFD), Le disposizioni particolari sono indicate nella scheda allegata. Per quanto non specificato nella scheda, il Piano di quartiere 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.

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

**PQ2: Prati dei Mulini** (fondo n. 277 RFD)

Lo scopo è la riconversione alle attività residenziali.

L'edificazione deve avere un carattere unitario e lo standard energetico degli edifici deve essere superiore o equivalente a Minergie.

Almeno la metà dell'area verde deve essere raggruppata in un'unica superficie.

Non è ammessa circolazione veicolare all'interno del sedime, ad eccezione delle attività di carico-scarico e fornitura. I posteggi devono essere interrati o in autosilo, ad eccezione di quelli destinati ai visitatori.



**Scheda**  
**SEDIMI PROPRIETÀ FFS**  
**(Molinazzo-Bosciarina)**

**Definizione**

Riferimento NAPR	Piano delle zone: art. 25 RSE 8.50 e art. 41 - 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.
<b>Disposizioni vincolanti</b>	
Destinazioni ammesse	cfr. art. 41 NAPR
Parametri edificatori	<ul style="list-style-type: none"><li>- Altezza max. delle costruzioni: 8.50 m</li><li>- 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.</li></ul>
Condizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- 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 PQ il tracciato verrà menzionato nel Registro fondiario quale diritto di passo pubblico. In sede di elaborazione del PQ, 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.</li><li>- 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.</li><li>- Il fronte verso il sottopasso ferroviario dovrà essere integrato nel progetto di rivalorizzazione della piazza e aperto all'uso pubblico.</li><li>- Orientamento e costruzione degli edifici in modo da attenuare al massimo le immissioni moleste.</li><li>- L'edificazione è subordinata alla presentazione di una perizia fonica.</li></ul>
<b>Indicazioni non vincolanti</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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 PQ. Per le eventuali superfici residue valgono i parametri edificatori del PQ.</li><li>- Possibilità di realizzazione a tappe (da precisare nell'ambito dell'allestimento del piano di quartiere).</li><li>- 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.</li></ul>
<b>Allegati</b>	Piano in scala 1:2'000

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

**Articolo 42.  
Zona per attrezzature e edifici di interesse pubblico**

- <sup>1</sup> Il piano indica i fondi riservati alla realizzazione di attrezzature e edifici di interesse pubblico (AP/EP) e le relative destinazioni.
- <sup>2</sup> Nella zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico si applicano di regola i medesimi parametri edilizi della zona edificabile adiacente più favorevole.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> I fondi numero 205, 290 e 1720 è riservato alla costruzione della scuola dell'infanzia. Per l'edificazione di questi fondi valgono le seguenti prescrizioni particolari:
- distanza minima da confine: 6,00 m;
  - altezza massima degli edifici: 8,50 m;
  - indice di occupazione massimo: 30 %, almeno un terzo della superficie rimanente deve essere sistemato a verde.
  - indice di sfruttamento massimo: 0,6;
- <sup>5</sup> Il fondo numero 289 è riservato alla realizzazione di un centro polivalente, asilo nido, centro diurno, spazi aggregativi. Per l'edificazione di questo fondo valgono le seguenti prescrizioni speciali:
- distanza minima da confine: 3,00 m;
  - altezza massima degli edifici: 8,50 m;
  - indice di sfruttamento massimo: 0,60;
  - indice di occupazione massimo: 30 %, almeno un terzo della superficie rimanente deve essere sistemato a verde.
- <sup>6</sup> Il fondo numero 34 è riservato alla costruzione di magazzini intercomunali. Per l'edificazione di questo fondo valgono le seguenti prescrizioni particolari:
- distanza minima da confine: 6,00 m;
  - altezza massima degli edifici: 10,50 m;
  - indice di occupazione massimo: 40 %, almeno un terzo della superficie rimanente deve essere sistemato a verde.
  - indice di sfruttamento massimo: 0,8.
- <sup>7</sup> 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.
- <sup>8</sup> Alle zone AP-EP è attribuito il GdS II secondo OIF.

## CAPITOLO V: PIANO DEL TRAFFICO

### Articolo 43. Aree di circolazione veicolare e pedonale

- <sup>1</sup> Il piano del traffico indica la destinazione, la funzione, il carattere e la sistemazione generale delle superfici per il traffico.
- <sup>2</sup> La gerarchia delle strade è definita dal piano del traffico e delle attrezzature e edifici di interesse pubblico in scala 1:2'000.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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".

### Articolo 44. Strade private

- <sup>1</sup> 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.

### Articolo 45. Posteggi privati

- <sup>1</sup> 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.  
Per abitazione sono necessari:  
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.  
Per le altre utilizzazioni si applica la legislazione cantonale vigente.
- <sup>2</sup> Per la zona J1, laddove non è disposto altrimenti, è obbligatorio realizzare i posteggi per dipendenti e per visitatori in modo raggruppato, lungo le strade di servizio e organizzati in modo da limitare al massimo gli accessi sulle vie pubbliche e da poter permettere un'utilizzazione in comune con i fondi contigui.  
I posteggi devono essere organizzati in modo tale da poter essere utilizzati anche da terzi.
- <sup>3</sup> Il municipio può imporre l'obbligo di tassazione dei posteggi aventi un numero superiore a 30 posti.

**Articolo 46.**  
**Deroghe e contributi sostitutivi**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Resta riservato il conteggio del numero di posteggi al momento del collaudo dell'edificio.

**Articolo 47.**  
**Piani di gestione della mobilità aziendale**

- <sup>1</sup> Aziende con più di 50 impiegati o la cui attività è tale da essere considerata un grande generatore di traffico ai sensi dell'apposita scheda del Piano direttore sono tenute ad allestire un Piano di gestione della mobilità aziendale che illustra le misure intraprese per ridurre i volumi di traffico generati dalla propria attività.
- <sup>2</sup> Il Piano di gestione della mobilità aziendale deve essere presentato con la domanda di costruzione e approvato dal municipio con il rilascio della licenza edilizia.

**Articolo 48.**  
**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.

## CAPITOLO VI: NORME FINALI E TRANSITORIE

### **Articolo 49. 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.

### **Articolo 50. Manutenzione dei fondi**

- <sup>1</sup> I proprietari devono provvedere ad un'adeguata manutenzione dei fondi.
- <sup>2</sup> 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.

### **Articolo 51. Depositi ed estrazioni**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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).

### **Articolo 52. Attività che generano traffico nelle ore notturne**

Nelle zone a vocazione residenziale 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.

**Articolo 53.**  
**Edifici situati fuori dalle zone edificabili**

- <sup>1</sup> 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).
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Il riattamento deve essere eseguito senza ampliamenti di volume e nel rispetto delle caratteristiche edilizie peculiari ad ogni edificio.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> 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.
- <sup>6</sup> 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.

**Articolo 54.**  
**Deroghe**

- <sup>1</sup> 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).
- <sup>2</sup> La decisione sulle deroghe è motivata in modo esauriente concedendo la licenza edilizia.

COMUNE DI ARBEDO-CASTIONE  
Norme di attuazione del Piano regolatore

ALLEGATO: Elenco indicativo delle essenze locali raccomandate per l'arredo per i filari alberati.

<b>Specie</b>	<b>Nome italiano</b>	<b>Habitus</b>	<b>Crescita</b>
<i>Amelanchier ovalis</i>	<b>Pero corvino</b>	Arbusto	1-2 m
<i>Berberis vulgaris</i>	<b>Crespino comune</b>	Arbusto	1-2 m
<i>Cornus mas</i>	<b>Corniolo maschio</b>	Arbusto	2-5 m
<i>Cornus sanguinea</i>	<b>Corniolo sanguinello</b>	Arbusto	2-4 m
<i>Corylus avellana</i>	<b>Nocciolo</b>	Arbusto	2-5 m
<i>Crataegus monogyna</i>	<b>Biancospino</b>	Arbusto	2-4 m
<i>Euonymus europaeus</i>	<b>Fusaggine</b>	Arbusto	1-7 m
<i>Frangula alnus</i>	<b>Frangola comune</b>	Arbusto	1-2 m
<i>Ligustrum vulgare</i>	<b>Ligustro</b>	Arbusto	1-2 m
<i>Prunus mahaleb</i>	<b>Ciliegio canino</b>	Arbusto	2-6 m
<i>Prunus spinosa</i>	<b>Prugnolo</b>	Arbusto	1-3 m
<i>Rosa canina</i>	<b>Rosa canina</b>	Arbusto	1-5 m
<i>Viburnum lantana</i>	<b>Viburno lantana</b>	Arbusto	1-2 m
<i>Viburnum opulus</i>	<b>Palle di neve</b>	Arbusto	1-3 m
<i>Tilia platyphyllos</i>	<b>Tiglio nostrano</b>	Albero grossa taglia	20-30 m
<i>Acer campestre</i>	<b>Acer oppio</b>	Albero piccola taglia	2-8 m
<i>Laburnum anagyroides</i>	<b>Maggiociondolo</b>	Albero piccola taglia	2-7 m
<i>Salix caprea</i>	<b>Salice delle capre</b>	Albero piccola taglia	2-9 m
<i>Sorbus aria</i>	<b>Farinaccio o Sorbo montano</b>	Albero piccola taglia	3-10 m
<i>Sorbus aucuparia</i>	<b>Sorbo degli uccellatori</b>	Albero piccola taglia	3-10 m
<i>Ulmus glabra</i>	<b>Olmo di montagna</b>	Albero piccola taglia	10 m
<i>Alnus glutinosa</i>	<b>Ontano nero</b>	Albero	15-20 m
<i>Betula pendula</i>	<b>Betulla</b>	Albero	15-20 m
<i>Carpinus betulus</i>	<b>Carpino bianco</b>	Albero	15-20 m
<i>Juglans regia</i>	<b>Noce</b>	Albero	5-25 m
<i>Populus tremula</i>	<b>Pioppo tremulo</b>	Albero	15-20 m
<i>Prunus avium</i>	<b>Ciliegio selvatico</b>	Albero	10-18 m
<i>Salix alba</i>	<b>Salice comune</b>	Albero	6-20 m
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<b>Acer di monte</b>	Albero grossa taglia	20-30 m
<i>Fagus sylvatica</i>	<b>Faggio</b>	Albero grossa taglia	30-40 m
<i>Fraxinus excelsior</i>	<b>Frassino</b>	Albero grossa taglia	30-35 m
<i>Quercus robur</i>	<b>Farnia</b>	Albero grossa taglia	25-30 m
<i>Tilia cordata</i>	<b>Tiglio selvatico</b>	Albero grossa taglia	20-30 m

Riferimento bibliografico: Zaric Nikola, Koller Natacha, Détraz-Méroz Jacqueline, 2002, *Guide des buissons et arbres des haies et lisières: identification et entretien*. SRVA. 115 pp.

Riferimenti relativi all'autoctonia delle specie:

- Konrad Lauber, Gerhart Wagner, Andreas Gyga, 2012: *Flora Helvetica*. Haupt Verlag.  
- www.crsf.ch