

Comune di

MENDRISIO



---

Sezione di Besazio

# REVISIONE PR

Regolamento edilizio

Dicembre 2017

---

**PLANIDEA SA** | URBANISTICA | AMBIENTE | MOBILITÀ

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio

+41 (0)91 220 28 20, [info@planidea.ch](mailto:info@planidea.ch), [www.planidea.ch](http://www.planidea.ch)

**PLAN**  
■  
**IDEA**



# INDICE

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE .....	1
Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione .....	1
Art. 2 Base legale.....	1
Art. 3 Obiettivi.....	1
Art. 4 Componenti.....	1
Art. 5 Regolamento edilizio.....	2
CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI .....	2
Art. 6 Definizioni .....	2
Art. 7 Linee di arretramento e di costruzione (allineamento) .....	6
Art. 8 Distanze minime .....	6
Art. 9 Altezze .....	9
Art. 10 Costruzioni accessorie.....	10
Art. 11 Costruzioni sotterranee .....	10
Art. 12 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva.....	10
Art. 13 Opere e muri di cinta .....	11
Art. 14 Inserimento nel paesaggio .....	12
Art. 15 Obbligo di manutenzione.....	12
Art. 16 Tinteggi .....	12
Art. 17 Edifici in pendio articolati sulla verticale.....	12
Art. 18 Fascia con obbligo di perizia fonica.....	12
Art. 19 Depositi e estrazioni.....	13
CAPITOLO III - NORME PARTICOLARI .....	13
SEZIONE 1 PIANO DELLE ZONE .....	13
Art. 20 Elementi del piano delle zone .....	13
<b>Zona per l'abitazione .....</b>	<b>13</b>
Art. 21 a) Zona intensiva per l'abitazione residenziale Re.....	13
Art. 22 b) Zona intensiva per l'abitazione di completazione del nucleo CN.....	14
Art. 23 c) Zona del nucleo ZN.....	15
<b>Zona degli spazi liberi .....</b>	<b>18</b>
Art. 24 Zona degli spazi liberi.....	18
<b>Zona per scopi pubblici .....</b>	<b>19</b>
Art. 25 Zona per scopi pubblici .....	19
<b>Zona agricola.....</b>	<b>21</b>
Art. 26 Zona agricola estensiva .....	21
<b>Zona di protezione .....</b>	<b>22</b>

Art. 27 b) Zona di protezione della natura .....	22
Art. 28 c) Zona di protezione del paesaggio .....	24
Art. 29 d) Zona di protezione delle acque di superficie .....	25
<b>Zona forestale .....</b>	<b>25</b>
Art. 30 Zona forestale .....	25
<b>Zona senza destinazione specifica.....</b>	<b>26</b>
Art. 31 Zona senza destinazione specifica.....	26
<b>Piani di quartiere .....</b>	<b>26</b>
Art. 32 Piani di quartiere .....	26
<b>Beni culturali .....</b>	<b>26</b>
Art. 33 a) Beni culturali protetti .....	26
Art. 34 b) Perimetri di rispetto .....	27
Art. 35 c) Contributo finanziario alla conservazione .....	27
Art. 36 d) Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici.....	28
<b>Elementi emergenti.....</b>	<b>28</b>
Art. 37 a) Protezione.....	28
<b>Contenuti orientativi.....</b>	<b>29</b>
Art. 38 Zona di protezione delle acque sotterranee .....	29
<b>SEZIONE 2 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI PRIVATI .....</b>	<b>29</b>
<b>Piano dell'urbanizzazione .....</b>	<b>29</b>
Art. 39 a) Elementi.....	29
Art. 40 b) Strade.....	30
Art. 41 c) Percorsi pedonali e ciclabili.....	30
Art. 42 d) Posteggi pubblici .....	30
Art. 43 e) Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi .....	31
<b>Posteggi privati e accessi .....</b>	<b>31</b>
Art. 44 a) Edifici non destinati all'abitazione.....	31
Art. 45 b) Edifici destinati all'abitazione .....	31
Art. 46 c) Deroghe e contributi sostitutivi .....	31
Art. 47 Accessi .....	32
<b>CAPITOLO IV NORME FINALI.....</b>	<b>33</b>
Art. 48 Deroghe .....	33
Art. 49 Entrata in vigore .....	33

## ALLEGATI

**Allegato** Regolamento edilizio dei piani di quartiere

# REGOLAMENTO EDILIZIO (RE)

## Capitolo I - Norme introduttive

### Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione

1. Il piano regolatore di Besazio (in seguito PR) disciplina scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo nel territorio della sezione di Besazio della Città di Mendrisio.
2. Esso si applica all'intero territorio giurisdizionale della Sezione.

### Art. 2 Base legale

1. Il PR si fonda sulla legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT, RS 700), sulla legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst, RL 7.1.1.1), sulla legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE, RL 7.1.2.1), sulle relative normative di applicazione, nonché sulle pertinenti norme delle leggi federali e cantonali speciali che disciplinano aspetti settoriali da integrare nella pianificazione di utilizzazione locale.
2. Per quanto non esplicitamente disposto dal presente Regolamento, sono applicabili le disposizioni delle legislazioni cantonali e federali sulla pianificazione del territorio ed edilizia, e segnatamente la LPT, la LST ed il RLST, la LE ed il RLE, nonché le altre legislazioni federali e cantonali, in particolare quelle sulla protezione della natura e del paesaggio, dei valori storici ed artistici, delle foreste e delle acque.

### Art. 3 Obiettivi

1. Il PR è inteso, in generale, ad adempiere gli scopi e i principi di cui agli artt. 1 e 3 LPT, gli obiettivi pianificatori cantonali e ad attuare le indicazioni del piano direttore cantonale per quanto di pertinenza del Comune.
2. Esso persegue inoltre gli obiettivi indicati nel rapporto di pianificazione.

### Art. 4 Componenti

1. Il PR si compone dei seguenti documenti vincolanti:
  - a) piano delle zone
  - b) piano dell'urbanizzazione
  - c) programma d'urbanizzazione (inserito nel rapporto di pianificazione)
  - d) regolamento edilizio
2. Il PR è accompagnato dai seguenti documenti:
  - a) rapporto di pianificazione con fascicolo allegato "Nuove edificazioni a valle e a monte del nucleo storico"

## Art. 5 Regolamento edilizio

Questo regolamento edilizio esprime le norme di diritto comunale in materia edilizia e in applicazione degli atti normativi citati all'Art. 2.

## Capitolo II - Norme edificatorie generali

### Art. 6 Definizioni

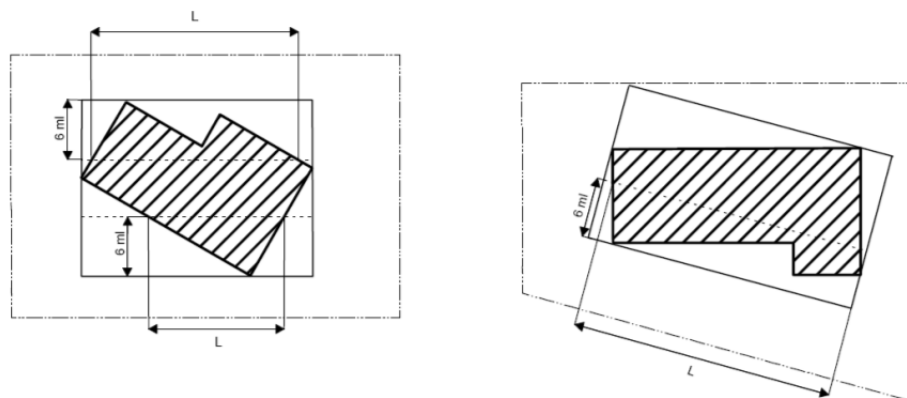
#### **Costruzioni**

1. Costruzione (manufatto): edificio o impianto.
2. Edificio: fabbricato, in superficie o sotterraneo, come pure oggetto mobile ad esso analogo (ad es. costruzione mobiliare), se utilizzato stabilmente in un determinato luogo per un lasso di tempo non irrilevante o per periodi ricorrenti.
3. Impianto: installazione artificiale, duratura, legata al suolo in modo relativamente saldo e atta ad influire sulle concezioni inerenti all'ordinamento delle utilizzazioni, sia che modifichi considerevolmente l'aspetto esterno dei fondi, sia che gravi le opere di urbanizzazione, sia che risulti pregiudizievole per l'ambiente; vi sono equiparati analoghi oggetti mobili, se utilizzati stabilmente in un determinato luogo per un lasso di tempo non irrilevante o per periodi ricorrenti.
4. Costruzioni sensibili: costruzioni destinate a un elevato numero di persone (es. scuole, ospedali, alberghi) o suscettibili di provocare gravi danni (es. costruzioni con sostanze pericolose, discariche, depuratori, centrali elettriche).
5. Costruzioni accessorie: vedi Art. 10.
6. Costruzioni sotterranee: vedi Art. 11.
7. Corpi tecnici: elementi costruttivi che sporgono oltre il tetto e servono alla funzionalità degli edifici che li supportano, in rapporto di subordinazione ai medesimi (per es. vani per scale d'accesso al tetto, uscite di sicurezza, torrioni degli ascensori e degli impianti di raffreddamento, comignoli, ecc.).

#### **Parametri e indici**

8. Indice di sfruttamento (IS), indice di occupazione (IO): vedi art. 37 LE, 40 regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE, RL 7.1.2.1.1).
9. Superficie utile lorda (SUL), superficie edificabile o superficie edificabile del fondo (SEF), superficie edificata (SE): vedi art. 38 LE.
10. Indice di edificabilità (IE): rapporto fra il volume della costruzione fuori terra e la superficie edificabile del fondo (SEF).
11. Volume della costruzione fuori terra: volume della costruzione nelle sue dimensioni esterne, escluse le parti aperte (non completamente chiuse).

12. Lunghezza della facciata: misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio; tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i 10.00 ml dal lato del rettangolo considerato.



13. Area verde: area (minima) da arredare a verde, utilizzando di principio vegetazione indigena, secondo le prescrizioni stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione; sono computabili unicamente superfici di carattere unitario, esclusi quindi scorpori di terreno; nell'area verde è esclusa l'utilizzazione a scopo di posteggio, deposito o destinazioni simili; nelle zone per l'abitazione può essere utilizzata come area di svago.

Valgono pure le seguenti prescrizioni:

1. L'area verde deve essere direttamente accessibile dagli edifici ai quali è annessa; non deve essere pavimentata, ma mantenuta a prato o a giardino e possibilmente alberata.
2. Dal conteggio dell'area verde devono essere pure detratte l'area occupata dalle costruzioni (SE) e le pavimentazioni d'ogni genere, comprese quelle grigliate con erba interposta.
3. Nell'area verde non è concessa alcuna costruzione fuori terra computabile negli indici. Piscine, pannelli solari ecc. devono essere ubicati fuori dalle superfici che costituiscono l'area verde.
4. Al fine di ottenere un disegno urbano qualificato, il Municipio può consentire che l'area verde sia costruita e attrezzata, in parte o totalmente, come elemento di arredo urbano.
5. Sotto le superfici costituenti l'area verde possono essere realizzate costruzioni sotterranee o sporgenti dal terreno naturale al massimo su un solo lato e aventi una copertura praticabile, ricoperta di vegetazione: lo spessore del terreno ricoprente non deve essere inferiore a 50 cm.

### **Interventi**

14. Costruzione (operazione del costruire): esecuzione ex novo o sostituzione di un'opera demolita o distrutta.
15. Trasformazione: cambiamento di destinazione oppure modifica dell'aspetto esterno, segnatamente ad es. a seguito di ampliamento o di un altro intervento.

16. Trasformazione sostanziale: intervento che modifica l'identità della costruzione dal profilo delle volumetrie, dell'aspetto o della destinazione, ingenerando ripercussioni sostanzialmente nuove o più estese sull'uso ammissibile del suolo, sull'urbanizzazione o sull'ambiente.
17. Trasformazione non sostanziale: modifica non rilevante della volumetria, dell'aspetto esterno o della destinazione, che non ingenera ripercussioni sostanzialmente nuove o più estese sull'uso ammissibile del suolo, sull'urbanizzazione o sull'ambiente.
18. Restauro: operazione intesa ad assicurare la conservazione e la funzionalità di edifici e a ripristinare, per quanto possibile e opportuno, gli aspetti compromessi.
19. Riattamento: risanamento di un edificio esistente, mediante interventi che travalicano i limiti dell'ordinaria manutenzione, ma che conservano la sostanza della costruzione, senza ampliamenti né cambiamenti di destinazione.
20. Manutenzione ordinaria: interventi periodicamente necessari al fine di mantenere in efficienza la costruzione.
21. Ricostruzione: rifacimento di un edificio demolito o distrutto di recente, nel rispetto delle preesistenze per quanto attiene all'ubicazione, alle dimensioni, alla destinazione ed all'aspetto architettonico.
22. Ampliamento: aumento della volumetria di un edificio esistente.
23. Cambiamento di destinazione: modifica delle condizioni di utilizzazione di un edificio o di un impianto esistente atta a produrre ripercussioni diverse e localmente percettibili sull'ordinamento delle utilizzazioni, come le modifiche dell'utilizzazione che comportano l'applicazione di norme edilizie diverse da quelle applicabili all'uso preesistente, le modifiche che determinano un'intensificazione o comunque un'alterazione apprezzabile delle ripercussioni ambientali, oppure le modifiche delle condizioni di utilizzazione di un'opera edilizia che incidono in misura non trascurabile sulla sua identità dal profilo qualitativo, scostandosi dagli scopi per i quali è stata autorizzata e realizzata.

#### ***Sistemazione del terreno e manufatti di cinta e sostegno***

24. Muro di cinta: manufatto che serve a chiudere un fondo verso l'esterno, allo scopo di proteggerlo da invasioni o immissioni.
25. Muro di sostegno: muro che ha per funzione (anche) di sostenere il terreno (in particolare un terrapieno); allo stesso sono assimilate le opere di sistemazione del terreno formate da vasche di cemento prefabbricate (cd. verduro), posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale.
26. Muro di controriva: muro di sostegno che sorregge il taglio del terreno scavato; allo stesso sono assimilate le opere di sistemazione del terreno formate da vasche di cemento prefabbricate (cd. verduro), posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale.
27. Terreno sistemato: livello del terreno aperto, al servizio di una costruzione in senso lato, come un giardino, un tappeto verde o un cortile, ottenuto mediante modifica

del terreno naturale (ripiena o escavazione).

28. Terreno naturale: terreno mai modificato, oppure modificato nel passato con un inserimento armonioso nella morfologia del terreno adiacente.

### **Utilizzazioni**

29. Abitazione (funzione abitativa): utilizzazione a scopo di residenza, primaria o secondaria.
30. Abitazione primaria e secondaria: fanno stato le definizioni della legge federale sulle abitazioni secondarie del 20 marzo 2015 (RS 702).
31. Attività di produzione di beni: attività produttive del settore secondario dell'economia, con l'impiego di risorse di personale e infrastrutturali (artigianato e industria); attività di produzione intensiva di beni: si caratterizza per rilevanti immissioni, grandi volumi di costruzione, ampie superfici di produzione, deposito, posteggio, ecc.
32. Attività di produzione di servizi: attività legate al settore terziario dell'economia, caratterizzate dalla fornitura di beni (commercio) o da prestazioni d'opera; produzione intensiva di servizi: attività del terziario che necessitano di grandi superfici e generano immissioni importanti, in particolare per il traffico indotto, quali centri commerciali, centri logistici, ecc.
33. Compatibilità con l'ambiente abitativo: idoneità a coesistere con l'abitazione di attività diverse da essa, perché provocano al massimo immissioni occasionali, compatibili per intensità e durata con la funzione abitativa, e per il loro aspetto architettonico s'inseriscono in modo coerente e armonico nel contesto abitativo.
34. Immissioni: ripercussioni ambientali materiali (inquinamento atmosferico, rumore, vibrazioni, odore, polvere, radiazioni non ionizzanti, ecc.) o ideali (quali quelle che scaturiscono da attività sconvenienti, perché atte a turbare la sensibilità morale degli abitanti del luogo, a suscitare sensazioni sgradevoli o ad impoverire la qualità di vita).
35. Aspetto architettonico: insieme delle linee, delle strutture e dei volumi di una costruzione, che, aparendo allo sguardo, ne formano la fisionomia.

### **Posteggi**

36. Posteggio privato: superficie di proprietà privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli accessibile ad una cerchia ristretta e determinata di persone.
37. Posteggio pubblico: superficie di proprietà pubblica o privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli accessibile ad una cerchia indeterminata di persone.

### **Altre definizioni**

38. Urbanizzazione: vedi art. 19 cpv. 1 LPT.
39. Precario: forma di licenza in deroga, subordinata alla condizione che il proprietario si impegni, verificandosi determinati presupposti, segnatamente per motivi d'interesse pubblico e su richiesta del Municipio, a rimuovere l'opera a sue spese, rispettivamente a cessare un'attività, rinunciando al risarcimento degli investimenti

effettuati; la licenza in precario è esclusa per costruzioni principali e per opere che implicano costi di costruzione importanti.

## **Art. 7 Linee di arretramento e di costruzione (allineamento)**

1. Le linee di arretramento fissano il limite fino al quale è possibile costruire.
2. Le linee di costruzione (allineamento) stabiliscono il limite lungo il quale è obbligatorio costruire; sono ammesse rientranze o limitate interruzioni, purché non venga compromessa l'immagine di continuità e di unitarietà spaziale.
3. Il rispetto delle linee di arretramento e di costruzione (allineamento) è obbligatorio per tutte le costruzioni, sia principali che accessorie. In casi particolari, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, il Municipio può concedere, eventualmente a titolo di precario, una deroga alle linee di arretramento; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione. Per le linee di arretramento da strade e piazze fanno stato l'Art. 8 cifra III cpv. 2 e 3 e l'Art. 13.
4. Di regola le facciate lungo le strade devono essere parallele alle linee di arretramento o alle curve di livello del terreno naturale o allinearsi all'edificazione circostante già esistente. In presenza di diverse possibilità decide il Municipio.
5. Lo spazio compreso fra il confine pubblico e gli edifici deve essere sistemato, arredato e mantenuto in modo conveniente. Nel caso particolare di costruzioni previste a livello inferiore rispetto alle quote stradali, può essere fatto obbligo di ripristino di detto spazio a livelli ambientalmente adeguati, al minimo fino a quelli del terreno preesistente.
6. Alle costruzioni sotterranee si applica l'Art. 11.

## **Art. 8 Distanze minime**

### ***I. Dai confini***

1. Riservati i casi in cui siano fissate da linee di arretramento o di costruzione, le distanze minime dai confini privati sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione.
2. Nella zona RE:
  - Per edifici le cui facciate hanno una lunghezza superiore a 16 ml, le distanze minime stabilite dalle norme cui rinvia il precedente cpv. 1 sono aumentate di 0.50 ml per ogni metro o frazione di metro di maggior lunghezza, fino a raggiungere complessivamente una misura pari a 2/3 dell'altezza dell'edificio misurata a metà della lunghezza della facciata riferita al lato del fondo confinante.
  - Per edifici le cui facciate hanno una lunghezza superiore a 30 ml, vale quale distanza minima da confine la misura uguale all'altezza del fabbricato alla gronda.
3. L'edificazione in contiguità o a confine è ammessa a condizione che:

1. non sia vietata dalle prescrizioni applicabili nella zona di utilizzazione interessata
2. il proprietario del fondo contiguo, con dichiarazione da allegare alla domanda di costruzione, assuma l'impegno di rispettare la distanza minima fra edifici, ovvero la maggior distanza dal confine, oppure di costruire in contiguità; tale vincolo viene riportato dal Municipio nel registro comunale delle quantità edificatorie.

Nel caso di costruzione in contiguità, la concezione architettonica dovrà essere il più possibile unitaria.

## **II. Fra edifici**

1. La distanza minima fra edifici corrisponde alla somma delle rispettive distanze minime da confine determinate secondo la precedente cifra I cpv. 1 e 2. Essa si applica anche fra edifici posti sul medesimo fondo, ma non fra edifici principali e costruzioni accessorie.
2. I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza fra edifici; la relativa convenzione è riportata dal Municipio nel registro delle quantità edificatorie.
3. Nuovi edifici, previsti verso edifici eretti su un fondo contiguo prima del 11 luglio 1980 a una distanza inferiore a quella determinata secondo la precedente cifra I cpv. 1 e 2, devono rispettare unicamente la distanza minima dal confine, ritenuta ad ogni modo una distanza minima fra edifici di 6 ml.

## **III. Verso strade, piazze e posteggi pubblici**

1. La distanza minima verso strade, piazze e posteggi pubblici:
  - è fissata dalle linee di arretramento o di costruzione
  - in assenza di siffatte linee, è di:
    - 4.00 ml dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) e piazze cantonali
    - 3.00 ml dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) e piazze comunali
    - 4.00 ml dall'asse dei percorsi pedonali, sentieri e percorsi ciclabili
    - 3.00 ml dal ciglio delle strade private (se esistente, del marciapiede).
    - fino a confine nella zona del nucleo, di completazione del nucleo e nelle zone per scopi pubblici, a condizione che gli edifici si inseriscano in modo adeguato rispetto agli allineamenti storici esistenti e nel rispetto degli arretramenti generati da altri tipi di vincolo.
2. Le distanze minime di cui al precedente cpv. 1 non si applicano agli accessi; per le opere e i muri di cinta fa stato l'Art. 13; edifici e impianti di piccola entità, facilmente amovibili, come pergole ecc. possono essere autorizzate dal Municipio a titolo precario in deroga al precedente cpv. 1, sempre che la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale sia garantita. Il Municipio può pure autorizzare in deroga al precedente cpv. 1 piccoli impianti d'interesse pubblico, come contenitori interrati per la raccolta di rifiuti, cabine elettriche, ecc..

3. In casi particolari, il Municipio, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, e premesso che siano garantite le esigenze di sicurezza del traffico veicolare e pedonale, può concedere una deroga alle distanze minime di cui al precedente cpv. 1; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione.
4. Per le deroghe alle distanze dalle strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

#### **IV. Per costruzioni accessorie**

1. Le costruzioni accessorie possono essere edificate a confine, se senza aperture e con facciate di lunghezza massima di 10 ml, oppure ad una distanza minima di 1.50 ml dal confine, ritenute ad ogni modo le seguenti distanze minime da edifici principali sui fondi confinanti:
  - 3.00 ml, se detto edificio non presenta aperture, (o in contiguità se vi è l'accordo del proprietario del fondo confinante)
  - 4.00 ml, se detto edificio presenta aperture.All'interno della stessa proprietà, non vengono regolamentate le distanze fra le costruzioni principali e quelle accessorie.
2. Una costruzione accessoria può essere edificata verso un'altra costruzione accessoria esistente a confine sul fondo contiguo:
  - se questa non presenta aperture, in contiguità,
  - se questa presenta aperture, ad una distanza minima di 1.50 ml.
3. Verso un fondo destinato ad un edificio o attrezzatura di interesse pubblico si applicano le distanze minime di cui alla precedente cifra I.

#### **V. Per costruzioni sotterranee**

1. Alle costruzioni sotterranee non si applicano le distanze da confine e tra edifici.
2. Le costruzioni sotterranee devono invece rispettare le linee di arretramento, di costruzione (allineamento) e le fasce alberate (alberature). Il Municipio può concedere deroghe per casi eccezionali. Nel caso di strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

#### **VI. Per piscine**

1. Per piscine all'aperto sporgenti dal terreno sistemato fino ad un massimo di 1.00 ml, la distanza minima dal confine verso fondi privati è di ml 1.50.
2. In caso di maggior sporgenza si applicano le distanze determinate secondo la precedente cifra I cpv. 1.
3. Verso un fondo destinato ad un edificio o attrezzatura di interesse pubblico si applicano le distanze minime di cui alla precedente cifra IV.
4. Le piscine al coperto sono considerate costruzioni principali e devono rispettare le distanze minime da confine stabilite dalle singole disposizioni di zona.

## **VII. Dal bosco**

1. Per la distanza minima dal bosco fa stato la legislazione forestale.
2. In casi eccezionali, e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe giusta l'art. 13 regolamento della legge cantonale sulle foreste del 22 ottobre 2002 (RLCFo, RL 8.4.1.1.1).

## **Art. 9 Altezze**

### **I. Misura**

1. L'altezza è misurata sulla verticale delle facciate, a partire dal livello del terreno sistemato perpendicolarmente sottostante sino al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.

L'ingombro verticale rappresentato dalle falde del tetto non è computato nell'altezza delle facciate fintanto che gli spioventi non superano la pendenza di 45° (100%) in corrispondenza della base d'appoggio.

Per gli edifici contigui o articolati sulla verticale ("a gradoni") si applica inoltre l'art. 40 cpv. 2 LE.

Nel caso della creazione di rampe e piazzali di accesso ad autorimesse o locali sotterranei, l'altezza dell'edificio non è misurata dalla trincea scavata nel terreno bensì dal terreno sistemato al servizio della costruzione, a condizione che la trincea si sviluppi su un fronte non superiore al 50% della lunghezza della relativa facciata.

2. L'altezza al colmo è la misura della distanza verticale tra il punto più alto del tetto e il livello del terreno sistemato immediatamente sottostante, in proiezione perpendicolare.

### **II. Altezze massime e minime**

1. Le altezze massime e, se del caso, minime degli edifici sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione.
2. È concesso un supplemento d'altezza di 2 ml in presenza di terreni con pendenza uguale o superiore al 30%. La pendenza viene determinata sulla base delle sezioni del terreno naturale allestite da un geometra, in corrispondenza del filo delle facciate. Questo supplemento d'altezza comporta in ogni caso l'obbligo del mantenimento dell'orografia naturale del terreno, che non può subire modifiche superiori a più o meno 50 cm.
3. Nelle zone edificabili per i corpi tecnici può essere concesso un supplemento d'altezza fino a 2.50 ml, a condizione che:
  - la superficie occupata sia ridotta a quanto necessario per motivi di funzionalità e, in ogni caso, non superi il 20% di quella del piano tipo, e
  - i corpi tecnici siano correttamente inseriti nella costruzione dal profilo architettonico, e la loro realizzazione non si ponga in contrasto con gli interessi di tutela del paesaggio.

### **III. Locali d'abitazione**

1. L'altezza minima dei locali d'abitazione è di 2.40 ml; per i sottotetti e in generale per locali con differenti livelli di altezza, fa stato l'altezza media su una superficie base di almeno 8 m<sup>2</sup>. L'altezza minima deve in ogni caso essere di 1.80 ml. Il Municipio può concedere deroghe nel caso di riattamento o trasformazione di edifici esistenti.
2. Locali seminterrati possono essere destinati all'abitazione in quanto sporgano completamente dal terreno almeno su un lato e al minimo di m. 2.00.
3. La superficie minima dei locali d'abitazione è di 8 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 10 Costruzioni accessorie**

1. Le costruzioni accessorie sono costruzioni prive di funzioni autonome ed indipendenti, poste al servizio di una costruzione principale, in rapporto di subordinazione alla medesima (per es. autorimesse, ripostigli, ecc.); per essere considerate tali esse devono inoltre rispettare i seguenti parametri:
  - altezza massima: 3.00 ml alla gronda, 4.00 ml al colmo,
  - lunghezza massima: 10.00 ml, riservate eventuali deroghe concesse dal Municipio per posteggi coperti non chiusi lateralmente.
2. Rientrano nella definizione di costruzioni accessorie anche i capanni per attrezzi da giardino o agricoli, le legnaie ecc. fino ad una superficie di 12 m<sup>2</sup>, ma non i ricoveri per animali.
3. Le costruzioni accessorie non possono eccedere quanto è oggettivamente necessario per il servizio alla costruzione principale.

#### **Art. 11 Costruzioni sotterranee**

1. Sono costruzioni sotterranee quelle che non emergono dal terreno sistemato o che emergono da esso al massimo su un solo lato.
2. Le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo il 75% della superficie edificabile, a condizione che sia comunque garantita la necessaria percolazione delle acque meteoriche. Sono riservate diverse disposizioni di zona.

#### **Art. 12 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva**

1. Di principio, l'andamento naturale del terreno non può essere sostanzialmente modificato mediante opere di sistemazione esterna.
2. Qualora si giustificasse per valorizzare la collocazione nello spazio dell'edificio o dell'impianto, segnatamente per assicurare altimetrie coordinate sul medesimo fondo o verso fondi contigui, il terreno può essere sistemato con la formazione di un terrapieno di altezza fino a 1.50 ml dal terreno naturale. L'altezza del terrapieno viene computata nell'altezza di edifici se distano da esso meno di 3.00 ml.
3. La formazione dei terrapieni giusta il capoverso precedente può essere ottenuta mediante muri di sostegno dell'altezza massima di 1.50 ml misurata dal terreno

naturale e mediante muri di controriva dell'altezza massima di 1.50 ml misurata dal terreno sistemato. L'altezza dei muri di sostegno viene computata nell'altezza di edifici o di altri muri di sostegno, se distano fra loro meno di 3.00 ml; la distanza è misurata dal filo esterno del muro di sostegno.

4. Le distanze minime dai confini giusta l'Art. 8 cifra I non si applicano ai terrapieni e ai muri di sostegno e di controriva ai sensi della presente norma; le distanze minime fra edifici giusta l'Art. 8 cifra II non si applicano ai muri di controriva. Verso strade e piazze, i muri di sostegno e controriva devono rispettare le distanze stabilite dall'Art. 8 cifra III cpv. 1; il Municipio può autorizzare a titolo precario muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di arretramento, sempre che siano garantiti la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e un razionale servizio di spazzaneve; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale. E' inoltre applicabile l'Art. 13 cpv. 4.
5. Il terreno non occupato da costruzioni principali e accessorie e da vie o piazzali d'accesso deve di principio essere mantenuto nella sua configurazione naturale, segnatamente essere sistemato a verde; non può essere pavimentato, nemmeno con elementi sagomati o grigliati.

### **Art. 13 Opere e muri di cinta**

1. In assenza di muri di sostegno, i fondi possono essere delimitati:
  1. con la posa a confine di opere di cinta formate da reti metalliche, inferriate, siepi verdi con un'altezza fino a 2.00 ml dal terreno sistemato, oppure
  2. con muri di cinta a confine con un'altezza massima di 1.50 ml misurata dal terreno sistemato, che possono essere ulteriormente sormontati da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi, in modo che l'altezza complessiva non superi 2.00 ml.
2. I muri di sostegno e di controriva (Art. 12 cpv. 3) possono essere sormontati da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi, in modo che l'altezza complessiva non superi 2.50 ml.
3. Verso strade e piazze, le opere e i muri di cinta devono rispettare le linee di esproprio. Il Municipio può autorizzare a titolo precario opere e muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di esproprio, sempre che siano garantiti la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e un razionale servizio di spazzaneve; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.
4. Il Municipio può imporre tutte le misure necessarie a garantire una sufficiente visuale per la circolazione stradale, come pure e segnatamente in prossimità di accessi veicolari, accessi pedonali (in entrata e in uscita) o curve; in particolare può essere imposta la riduzione delle altezze di cui ai capoversi precedenti. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti (VSS).

**Art. 14 Inserimento nel paesaggio**

1. Gli edifici e gli impianti devono essere inseriti in modo ordinato e armonioso nel paesaggio naturale ed edificato.
2. Una costruzione è inserita nel paesaggio in maniera ordinata e armoniosa quando si integra nello spazio circostante, ponendosi in una relazione di qualità con le preesistenze e le caratteristiche dei luoghi.
3. Le costruzioni o attrezzature non devono compromettere l'aspetto paesaggistico ed in particolare non alterare i siti pittoreschi e non deturpare i paesaggi pittoreschi, conformemente ai disposti della legislazione cantonale sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio.

**Art. 15 Obbligo di manutenzione**

1. Ogni proprietario è tenuto ad assicurare la corretta manutenzione dei propri edifici e impianti, e di ogni altra opera, compreso il terreno annesso, in modo da non offendere il decoro e da non mettere in pericolo le persone, le cose e l'ambiente.
2. Le siepi e le piante devono essere mantenute in modo da non nuocere alla circolazione stradale (cfr. Art. 13 cpv. 4).
3. In caso d'urgenza o di inadempienza, il Municipio procede mediante esecuzione sostitutiva a spese dell'obbligato.

**Art. 16 Tintecci**

1. Il tinteggio delle costruzioni deve permetterne un inserimento paesaggistico ordinato ed armonioso.
2. Sono pertanto escluse le tinte che si discostano in modo marcato dai colori caratteristici della zona, come pure le tinte troppo vivaci o eccessivamente brillanti, sature ed intense. Sono per contro ammessi colori pastello, tenui, nelle cromie dei materiali locali.
3. I colori (facciate, gronda, serramenti, inferriate,...) devono essere approvati dal Municipio, previa presentazione di un campione del colore scelto.

**Art. 17 Edifici in pendio articolati sulla verticale**

Edifici in pendio articolati sulla verticale ("a gradoni") sono vietati.

**Art. 18 Fascia con obbligo di perizia fonica**

All'interno dell'area delimitata nel Piano delle zone e segnatamente da entrambi i lati della strada principale entro una fascia pari a 25 m dall'asse della stessa, le domande di costruzione relative a nuove costruzioni o trasformazioni di edifici esistenti devono essere accompagnate da una perizia fonica comprovante l'efficacia degli interventi necessari, nel rispetto dell'OIF.

**Art. 19 Depositi e estrazioni**

1. Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere al di fuori delle zone appositamente designate.
2. Su tutto il comprensorio comunale sono in linea di principio proibite le estrazioni di ogni genere. In ogni caso le eventuali estrazioni devono rispettare gli obiettivi del piano e in particolare non essere in conflitto con le zone di protezione. Restano riservate le competenze e le disposizioni stabilite dalle legislazioni federali e cantonali in materia.

**Capitolo III - Norme particolari****SEZIONE 1 PIANO DELLE ZONE****Art. 20 Elementi del piano delle zone**

1. Il piano delle zone suddivide il territorio comunale in zone d'utilizzazione e delimita il perimetro della zona edificabile.
2. Esso dispone inoltre vincoli, in particolare urbanistici, di protezione della natura, dei beni culturali e del paesaggio.
3. Il piano delle zone riprende, a titolo orientativo, i comprensori disciplinati da altri strumenti adottati sulla base della legislazione federale e cantonale.

**Zone di utilizzazione****Zona per l'abitazione****Art. 21 a) Zona intensiva per l'abitazione residenziale Re**

1. La zona per l'abitazione Re è destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni:
  - ad uso abitativo o
  - ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. È in particolare ammesso l'inserimento di piccole attività non moleste amministrative, commerciali, di ristorazione e negozi di generi alimentari, purché non in contrasto con la vocazione residenziale della zona.

Attività artigianali non moleste sono ammesse, purché di carattere locale. In particolare sono ammesse piccole attività artigianali a conduzione familiare, piccoli atelier o laboratori non molesti, a condizione che possano essere inserite ed esercitate nello stabile destinato all'attività residenziale principale e che non superino, in linea di principio, né 10 unità lavorative, né 120 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda.

4. Valgono le seguenti norme particolari:
  1. Parametri edificatori:
    - a) indice di sfruttamento massimo: 0.4
    - b) indice di occupazione massimo: 30 %
    - c) altezza massima: 7 ml alla gronda
    - d) distanza minima da confine: 3 ml
    - e) area verde minima: 20 %
  2. La contiguità è ammessa.
  3. Grado di sensibilità al rumore: II.
5. In caso di edificazione sul mapp. 561 valgono anche le disposizioni all'Art. 27 cpv. 4.
6. Nella zona Re con prescrizioni speciali RePs valgono anche le seguenti prescrizioni:
  - a) la posizione degli edifici deve rispettare gli spazi liberi e le linee di costruzione indicati sul piano
  - b) altezza massima: 6.50 ml alla gronda (invece di 7 ml)
  - c) il terreno sistemato deve sostanzialmente rispettare le quote di quello naturale esistente; per effettuare livellamenti giustificati, sono concesse modifiche di quote unicamente nell'intervallo di +/- 0,50 m
  - d) ai mapp. 66 e 67 le opere di cinta sono di principio vietate; eccezioni sono ammesse per opere di cinta in cui le parti vuote prevalgono sulle parti piene e che garantiscono la continuità visiva fra l'interno e l'esterno dei fondi e verso il Municipio e il nucleo storico. La tipologia di cinta dovrà essere approvata dal Municipio prima della sua posa.

#### **Art. 22 b) Zona intensiva per l'abitazione di completazione del nucleo CN**

1. La zona per l'abitazione CN è destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni:
  - ad uso abitativo o
  - ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. È in particolare ammesso l'inserimento di piccole attività non moleste amministrative, commerciali, di ristorazione e negozi di generi alimentari, purché non in contrasto con la vocazione residenziale della zona.

Attività artigianali non moleste sono ammesse, purché di carattere locale. In particolare sono ammesse piccole attività artigianali a conduzione familiare, piccoli atelier o laboratori non molesti, a condizione che possano essere inserite ed esercitate nello stabile destinato all'attività residenziale principale e che non superino, in linea di principio, né 10 unità lavorative, né 120 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda.
4. La tipologia ed il linguaggio architettonico devono essere quelli propri del contesto di nucleo; si applicano i cpv. 10, 11, 12, 13 e 14 dell'Art. 23 c) Zona del nucleo ZN.

5. All'interno dei perimetri di PQ indicati sul piano delle zone valgono anche le disposizioni e i parametri di cui all'Art. 32 e all'**Allegato** del presente regolamento.

## **Art. 23 c) Zona del nucleo ZN**

### ***I. Delimitazione e destinazioni ammesse***

1. La zona del nucleo comprende gli insediamenti che, per la loro struttura edilizia risalente storicamente al passato, sono riconoscibili come nuclei abitativi originali del Comune. Tale struttura è composta dal complesso degli edifici tradizionali e dalle relative aree libere di correlazione (giardini, orti, spazi liberi di contorno).
2. In tale zona sono ammesse l'abitazione e le attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. È in particolare ammesso l'inserimento di piccole attività non moleste amministrative, commerciali, di ristorazione e negozi di generi alimentari, purché non in contrasto con la vocazione residenziale della zona.

Attività artigianali non moleste sono ammesse, purché di carattere locale. In particolare sono ammesse piccole attività artigianali a conduzione familiare, piccoli atelier o laboratori non molesti, a condizione che possano essere inserite ed esercitate nello stabile destinato all'attività residenziale principale e che non superino, in linea di principio, né 10 unità lavorative, né 120 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda.

### ***II. Interventi edilizi ammessi***

Le seguenti norme, che disciplinano gli interventi edilizi nella zona del nucleo, hanno per scopo di preservare la struttura urbanistica ed architettonica esistente, consentendo le migliorie intese a rafforzarne il carattere unitario:

1. Nella zona si applica il criterio del risanamento conservativo.
2. Non sono ammesse nuove costruzioni.
3. Sono ammessi interventi di riattamento e trasformazione degli edifici esistenti, a condizione che ne vengano rispettati il carattere architettonico, la volumetria e le altezze. Devono in particolare essere mantenute o, a dipendenza dell'entità dell'intervento, ripristinate la struttura e le caratteristiche originarie dell'edificio, segnatamente i muri portanti, le facciate (aperture, balconi, loggiati, porticati), e la forma del tetto.

il Municipio può concedere delle modifiche o delle aggiunte limitate di aperture nell'ambito di riordino formale e funzionale che non modifica in modo rilevante l'identità dell'edificio ed in particolare il disegno originale delle facciate.

Di principio non sono ammessi ampliamenti né sopraelevazioni. Eventuali deroghe possono essere concesse dal Municipio, nel caso in cui tali interventi si rivelino oggettivamente necessari per il mantenimento dell'abitazione o delle attività preesistenti; detti interventi devono in ogni caso inserirsi armoniosamente nel

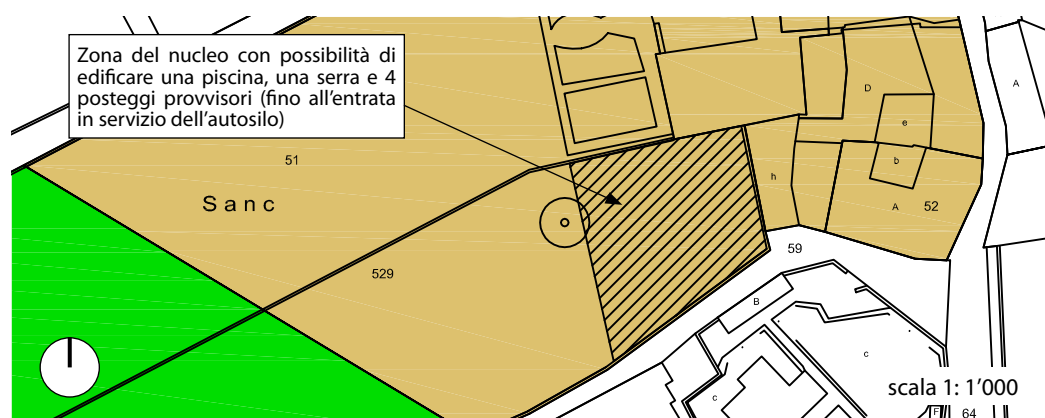
tessuto edilizio, conformarsi alle tipologie architettoniche del nucleo e, per le sopraelevazioni, alle altezze degli edifici contigui. Per questi interventi non sono fissate distanze dalle proprietà vicine, a condizione che non vi siano problematiche di natura igienica.

4. La demolizione di edifici è di regola esclusa salvo nel caso in cui l'edificio si trovi in uno stato di degrado irreversibile dal profilo strutturale ed obiettivamente comprovabile. La ricostruzione deve avvenire nella stessa posizione e con la stessa volumetria dell'edificio demolito.

È pure ammessa la demolizione dell'edificio esistente al mapp. 58, in quanto estraneo al contesto di nucleo. La ricostruzione deve inserirsi armoniosamente nel tessuto edilizio e conformarsi alle tipologie architettoniche del nucleo.

In entrambi i casi, il Municipio può imporre la modifica di posizione e volumetria per consentire l'inserimento ordinato ed armonioso nel contesto.

5. È possibile la demolizione di parti di edifici estranee al contesto di nucleo. In questo caso non è ammessa la ricostruzione.
6. Gli spazi liberi del nucleo e i manufatti esterni (corti, orti, androni, muri, giardini, ecc.) non possono essere alterati nella loro forma e nei loro materiali. Sono concessi: il mantenimento ed il potenziamento della vegetazione nonché degli orti e dei giardini esistenti, lo sfruttamento agricolo e di culture specializzate (escluse le coltivazioni in serra). Nuove alberature d'alto fusto sono possibili a condizione che non creino ostacolo alle visuali esistenti dai punti di vista.  
Si applica anche l'Art. 24.
7. Le piscine sono vietate ad eccezione di quanto ammesso al cpv. 8 del presente articolo.
8. Nell'area tratteggiata riportata nella figura sottostante, è consentita la costruzione di una piscina esterna, che sporga dal terreno per max 50 cm, di una serra di max. 20 m<sup>2</sup> e di quattro posteggi provvisori; questi posteggi possono essere mantenuti solo fino all'entrata in servizio dell'autosilo P4c. I predetti interventi devono consentire un inserimento ordinato e armonioso nel contesto ed in particolare rispetto alla vicina villa (bene culturale BCL3).



## 9. Posteggi privati:

1. La formazione di nuovi posteggi non è, di principio, ammessa nella zona del nucleo. Deroghe possono essere concesse, a titolo eccezionale, per eventuali autorimesse, così come posteggi sotterranei, solo nella misura in cui la situazione particolare lo consenta, ovvero quando possono essere inseriti convenientemente in relazione agli accessi e alle superfici utilizzate, e non incidono negativamente su elementi pregiati della proprietà interessata, come ad esempio corti o giardini e in generale, non sono lese le finalità di conservazione e promozione del nucleo.
2. Posteggi esterni non possono essere realizzati e demarcati all'interno di corti o giardini. Si applica pure quanto previsto dal cpv. 8 del presente articolo.
3. In caso di rinnovazioni, ampliamenti o trasformazioni, compresi cambi di destinazione, il proprietario è tenuto a:
  - procedere alla formazione di posteggi o autorimesse su area privata fuori nucleo
  - oppure, in caso di comprovata impossibilità tecnica alla realizzazione, pagare un contributo sostitutivo, in proporzione alle attività che si intendono insediare, secondo quanto previsto dall'Art. 46.

In caso di ampliamenti o cambiamenti di destinazione sostanziali, tale obbligo vale per l'intero immobile.

4. Il calcolo dei posteggi necessari viene effettuato sulla base dei seguenti parametri:
  - abitazioni: 1 posto auto per appartamento
  - altre attività: secondo il Regolamento cantonale posteggi privati (art. 51 e segg. RLst).

10. Le facciate devono essere in muratura intonacata da tingeggiare al minerale. Sono esclusi tutti i tinteggi sintetici ed i colori fondamentali puri (bianco, rosso, blu, ecc.). I colori delle facciate devono riprendere quelli usati nella tradizione locale.

I materiali di rivestimento delle facciate e i tinteggi esterni devono essere approvati dal Municipio; prima dell'esecuzione, devono essergli sottoposti, per verifica, i relativi campioni.

11. Per le nuove aperture deve essere mantenuta la strutturazione delle facciate con prevalenza del pieno sul vuoto, mantenendo dei ritmi regolari orizzontali e le corrispondenze verticali.

Le finestre devono presentare una forma rettangolare allungata verso l'alto con dimensioni tradizionali. I serramenti e le gelosie devono essere in legno verniciato o alluminio termolaccato con superficie opaca.

Le finestre al piano terreno non devono essere munite di gelosie ma di inferriate.

Le aperture e gli squarci del sottotetto non devono avere gelosie.

Non sono ammesse protezioni solari quali rolladen e simili.

I portoni devono essere mantenuti e non possono essere sostituiti con normali porte d'autorimessa.

12. I tetti di regola devono essere mantenuti nella loro conformazione e nelle loro

pendenze originali. In caso di rifacimento, i tetti devono essere a falde con pendenza tipica degli edifici tradizionali del nucleo.

La copertura deve essere eseguita in coppi.

Non è ammessa la formazione di squarci, terrazze, abbaini, ecc.; sono per contro ammessi i lucernari, purché di dimensione contenuta, se costituiscono l'unica fonte di luce e di aria per il locale.

13. Non è ammessa la posa di antenne paraboliche.
14. La posa di pannelli solari è ammessa a condizione di ottenere un adeguato inserimento estetico-ambientale nel complesso dell'edificazione:
  - i pannelli devono essere complanari e integrati nella falda del tetto e poggiare direttamente sopra la copertura; di regola non devono superare il colmo della copertura;
  - i pannelli nel loro insieme devono formare una superficie regolare, generalmente rettangolare;
  - le tubazioni e gli altri raccordi non devono essere visibili;
  - i pannelli non devono alterare le proporzioni del tetto e pertanto devono avere nel loro insieme una dimensione adeguata rispetto alla superficie complessiva del tetto.
15. Oggetti di pregio artigianale o artistico esistenti all'esterno della costruzione (affreschi, stucchi, colonne, capitelli, ecc.) devono essere mantenuti.
16. Le nuove costruzioni accessorie non sono ammesse; sono consentiti unicamente elementi di arredo degli spazi liberi.
17. Grado di sensibilità al rumore: II.

## **Zona degli spazi liberi**

### **Art. 24 Zona degli spazi liberi**

1. La zona per gli spazi liberi è destinata a conservare superfici libere dall'edificazione all'interno o all'esterno dell'insediamento in ragione della loro particolare valenza paesaggistica e urbanistica.
2. Sono consentite unicamente costruzioni sotterranee che non emergono dal terreno sistemato, a condizione che non compromettano lo scopo della zona.
3. La superficie della zona degli spazi liberi è computabile nel calcolo degli indici edificatori.
4. Per gli spazi liberi della zona del nucleo si applicano anche il cpv. 5, 7 e 8 Art. 23.
5. Per gli spazi liberi della zona di completazione del nucleo si applicano anche l'Art. 32 e l'**Allegato** del presente regolamento.
6. Grado di sensibilità al rumore: II.

## Zona per scopi pubblici

### Art. 25 Zona per scopi pubblici

1. La zona per scopi pubblici comprende i terreni necessari all'adempimento di compiti pubblici, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o persone del diritto privato che adempiono compiti pubblici.
2. Sono consentite le costruzioni necessarie all'adempimento di compiti pubblici previsti dal PR. Sono pure ammesse costruzioni complementari, quali chioschi, piccoli esercizi pubblici, ecc..
3. Le costruzioni esistenti non conformi alla zona possono essere mantenute, fintanto che esse o il terreno non siano necessari ai compiti d'interesse pubblico.
4. Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico:
  - 1) centro multiuso (mapp. 54)
  - 2) area per azienda acqua potabile (mapp. 206)
  - 3) cimitero (mapp. 200)
  - 4) ecocentro - piazza di raccolta separata rifiuti (mapp. 202 e 213)
  - 4a) punti di raccolta rifiuti urbani (mapp. 73-533, 94, 97, 134, 141-146, 509)
  - 5) parco-area verde (mapp. 51, 529)
  - 6) Chiesa di S. Antonino (mapp. 4)
  - 7) Chiesa parrocchiale di S. Maria Immacolata (mapp. 69)
  - 8) Battistero (mapp. 7)
  - 9) Tennis (mapp. 340)
5. Le zone elencate alle cifre 6, 7, 8 e 9 si riferiscono ad edifici privati d'interesse pubblico.
6. I fondi inseriti nelle zone di cui alla cifre 1, 2, 3, 4 e 4a, 5 sono soggetti ad espropriazione, ove necessario.
7. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:
  - 1 Centro multiuso  
la destinazione d'uso è quella di centro di aggregazione per attività ricreative, culturali, scolastiche o di servizio a queste attività; sono ammessi contenuti amministrativi e residenziali esclusivamente se di utilità pubblica o sociale (asilo nido, centro diurno anziani, centro giovanile, biblioteca, amministrazione, ...).  
Per gli interventi si applica l'Art. 23 c) Zona del nucleo ZN.
  - 2 Area per azienda acqua potabile  
possono essere effettuate sistemazioni e nuove costruzioni necessarie per lo scopo. Si richiamano inoltre le disposizioni di tutela dell'Art. 34 b) Perimetri di rispetto.  
Parametri edificatori:
    - a) indice di edificabilità massimo: 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
    - b) indice di occupazione massimo: 50 %
    - c) altezza massima: 10 ml alla gronda

- d) distanza minima da confine: 3 ml
- 3 Cimitero  
sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e di riattamento, nonché la realizzazione di costruzioni di supporto alla destinazione d'uso esistente (loculi, locali tecnici, deposito attrezzi, ecc.). Si richiamano inoltre le disposizioni di tutela dell'Art. 34 b) Perimetri di rispetto.
- 4 Ecocentro - piazza di raccolta separata rifiuti  
possono essere realizzate le sistemazioni e le edificazioni necessarie per la raccolta e la differenziazione di materiale di scarto.  
La realizzazione dell'infrastruttura sul mapp. 202 deve prevedere adeguate misure per garantire l'inserimento armonioso rispetto al cimitero (ad esempio alberatura di mascheramento). Si richiamano inoltre le disposizioni di tutela dell'Art. 34 b) Perimetri di rispetto.  
Parametri edificatori:  
a) indice di edificabilità massimo: 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
b) indice di occupazione massimo: 50 %  
c) altezza massima: 10 ml alla gronda  
d) distanza minima da confine: 3 ml
- 4a Punti di raccolta rifiuti urbani  
possono essere realizzate le sistemazioni e le edificazioni necessarie per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.  
Parametri edificatori:  
a) indice di edificabilità massimo: 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
b) indice di occupazione massimo: 100 %  
c) altezza massima: 3 ml alla gronda  
d) distanza minima da confine: a confine  
All'interno del punto di raccolta rifiuti urbani ai mapp. 73-533 sono ammesse anche cabine elettriche; per queste ultime, l'altezza massima è di 3,5 m.
- 5 Parco - area verde  
Il parco è realizzato sopra la copertura dell'autosilo interrato, oggetto di vincolo sovrapposto, Art. 42 d) Posteggi pubblici. Sono ammessi unicamente gli elementi di arredo funzionali al parco pubblico (panchine; cestini; aree pavimentate per la sosta; ...) e arredo verde (siepi; alberature;... La superficie deve di regola essere arredata a verde; eccezioni sono ammesse per la realizzazione degli accessi e degli elementi tecnici (evacuazione fumi;...) dell'autosilo e per piccole aree di sosta. Si richiamano inoltre le disposizioni di tutela dell'Art. 34 b) Perimetri di rispetto.
- 6 Chiesa di S. Antonino  
per la Chiesa di S. Antonino sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento dell'edificio senza ampliamento del volume esistente e nel rispetto dell'impianto e delle caratteristiche architettoniche originali. Si richiamano inoltre le disposizioni di tutela dell'Art. 33 a) Beni culturali protetti e dell'Art. 34 b) Perimetri di rispetto.
- 7 Chiesa parrocchiale di S. Maria Immacolata  
per la Chiesa parrocchiale di S. Maria Immacolata sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento dell'edificio senza ampliamento del volume

esistente e nel rispetto dell'impianto e delle caratteristiche architettoniche originali. Si richiamano inoltre le disposizioni di tutela dell'Art. 33 a) Beni culturali protetti e dell'Art. 34 b) Perimetri di rispetto.

8 Battistero

per il Battistero sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento dell'edificio senza ampliamento del volume esistente e nel rispetto dell'impianto e delle caratteristiche architettoniche originali. Si richiamano inoltre le disposizioni di tutela dell'Art. 34 b) Perimetri di rispetto.

9 Tennis

possono essere realizzate le sistemazioni e le edificazioni necessarie per l'esercizio dell'attività sportiva, comprese eventuali coperture dei campi (provvisorie o definitive) il cui ingombro planivolussere contenuto nei fabbisogni indispensabili.

Parametri edificatori:

- |                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| a) indice di edificabilità massimo: | 1 m3/m2          |
| b) indice di occupazione massimo:   | 20 %             |
| c) altezza massima:                 | 6 ml alla gronda |
| d) distanza minima da confine:      | 3 ml             |

8. Le zone elencate alle cifre 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9 presentano GdS II

9. Le zone elencate alle cifre 2, 4, 4a presentano GdS III

## Zona agricola

### Art. 26 Zona agricola estensiva

1. La zona agricola svolge le funzioni definite negli art. 16 LPT e 27 cifra VIII RLst.
2. Essa comprende:
  - le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC)
  - gli ulteriori terreni idonei alla campicoltura e foraggicoltura di prima e seconda priorità,
  - i terreni che, nell'interesse generale, devono essere coltivati dall'agricoltura.
3. Nella zona agricola sono ammessi, in quanto conformi alle sue funzioni, gli edifici ed impianti secondo gli artt. 16a LPT e 34-38 OPT.  
Per il resto e riservati gli artt. 24 segg. LPT, la zona agricola deve essere tenuta, per quanto possibile, libera da costruzioni.
4. Edifici ed impianti necessari per l'agricoltura devono tener conto delle esigenze delle adiacenti zone residenziali. Sono richiamati l'OIAT, allegato 2.51, e il Rapporto FAT 476. In particolare devono essere controllate le emissioni di odori, tramite la limitazione del numero degli animali.
5. La costruzione e l'esercizio di allevamenti di maiali a scala industriale o comunque superiore a quella corrispondente alle strette necessità di un'azienda locale sono vietati.

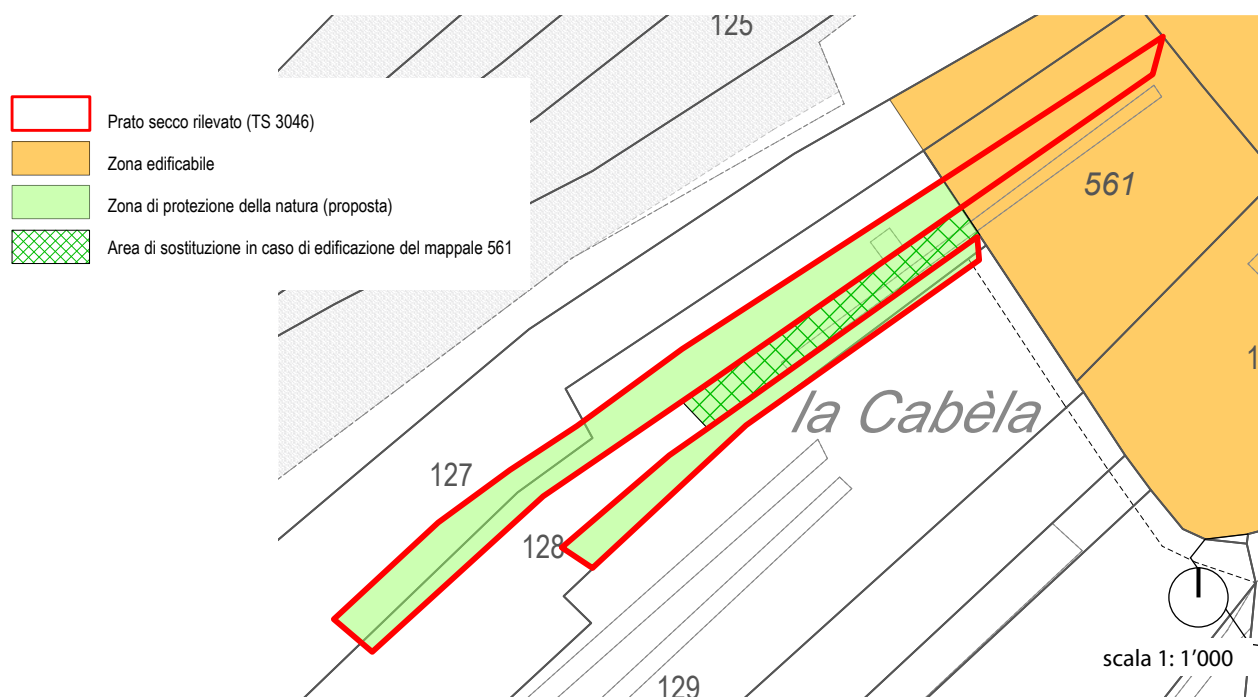
6. Alla zona agricola estensiva è attribuito il grado III di sensibilità al rumore.

## Zona di protezione

### Art. 27 b) Zona di protezione della natura

1. Sono istituite le seguenti zone di protezione della natura ai sensi dell'art. 13 cifra II RLCNa protezione di biotopi e geotopi d'importanza locale:
  - ZPN1 corridoio faunistico
  - ZPN2 prato secco
  - ZPN3 zona umida
  - ZPN4 zona di protezione naturale località Selva
  - ZPN5 zona di protezione naturale località Baròzz e Buscasc
  - ZPN6 Pre Murin
2. La zona di protezione della natura comprende le aree di particolare valore naturalistico. I suoi contenuti sono protetti.
3. Riservata l'applicazione degli artt. 24 e segg. LPT, valgono inoltre le seguenti norme particolari:
  1. sono ammesse le utilizzazioni compatibili con le finalità di protezione;
  2. sono vietati tutti gli interventi suscettibili di alterare, direttamente o indirettamente, l'ambiente naturale,
  3. all'interno della ZPN1 corridoio faunistico:
    - lo scopo è ottenere una rete funzionale alla diversità biologica del territorio ed evitarne l'eccessiva frammentazione, in particolare nei fondovalle e nella fascia collinare. Il Cantone provvede a promuovere la funzione di collegamento ecologico e realizzare i progetti di interconnessione nel territorio agricolo, ovvero di arricchimento delle campagne tramite elementi naturali e seminaturali
    - sono vietati tutti gli interventi suscettibili di alterare, direttamente o indirettamente, l'ambiente naturale. Sono in particolare vietate le costruzioni di intralcio (recinzioni, muretti, ecc.) o attività di disturbo ai movimenti della fauna selvatica
    - per ogni intervento deve essere richiesta l'autorizzazione dell'Autorità cantonale competente; le domande di costruzione devono essere accompagnate in particolare da un piano di sistemazione dettagliato, che deve precisare tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni, ecc.
4. all'interno della ZPN2 prato secco:
  - sono vietate tutte le attività che ne compromettano l'esistenza, come l'aratura, la concimazione, l'impiego di pesticidi, il pascolo intensivo, l'irrigazione, la distruzione completa o parziale, il deposito di materiale;
  - sul mapp. 561 in zona edificabile oggi esiste un prato secco contiguo alla

ZPN2. Se, tenuto conto di tutti gli interessi, non è possibile evitare che gli interventi su questo fondo pregiudichino il prato secco esistente, chi opera l'intervento deve prendere misure speciali onde assicurarne la migliore protezione possibile, il ripristino o una sostituzione confacente, ai sensi dell'art. 18 cpv.1 LPN. L'eventuale sostituzione deve avvenire come indicato nella figura sottostante.



5. all'interno delle zone ZPN3, ZPN4 e ZPN5:
  - sono vietati il deposito di materiale e di rifiuti, e i dissodamenti degli oggetti protetti
  - Scavi, interventi idrici, concimazioni e impiego di pesticidi sono vietati all'interno delle zone protette, mentre all'esterno sono ammessi soltanto a condizioni che non alterino le condizioni delle zone protette e dei loro contenuti.
  - è ammessa l'agricoltura solo se estensiva
  - nella zona umida è vietata la pascolazione
6. all'interno delle zone ZPN6:
  - Gli obiettivi di protezione descritti nelle ordinanze federali sulla protezione dei siti di riproduzione di anfibi di importanza nazionale e, laddove pertinente, sulla protezione delle paludi d'importanza nazionale devono essere applicati nell'intera zona di protezione.
  - È in particolare vietato ogni intervento di modifica del terreno o del regime idrico non finalizzato alla tutela delle specie indigene floristiche e faunistiche
  - La pratica agricola, di natura estensiva e senza impiego di concimazioni o pesticidi, è ammessa laddove questa non entri in conflitto con i summenzionati obiettivi di protezione.

4. Il Municipio è tenuto alla sorveglianza delle zone di protezione della natura.
5. Il Comune gestisce le zone di protezione della natura d'interesse locale; a tal fine, il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della gestione, nonché i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale.

#### **Art. 28 c) Zona di protezione del paesaggio**

1. Sono istituite le seguenti zone di protezione del paesaggio ai sensi dell'art. 95 Lst e dell'art. 13 cifra III RLCN:
  1. a protezione di paesaggi d'importanza nazionale:
    - ZPP1 intero territorio di Besazio
  2. a protezione di paesaggi d'importanza locale:
    - ZPP2 intorno del nucleo storico
    - ZPP3 zona del substrato roccioso (calcare di Besazio)
    - ZPP4 paesaggio del quaternario con elementi naturalistici particolari
2. Lo scopo delle zone di protezione del paesaggio è:
  - per la ZPP1 proteggere le componenti geologiche, in particolare i giacimenti triassici; il paesaggio, in particolare la flora insubrica; i villaggi ticinesi caratteristici del Sottoceneri (stile lombardo).
  - per la ZPP2 proteggere le componenti storiche e architettoniche del nucleo storico e degli edifici ecclesiastici, nonché gli spazi liberi circostanti che ne consentono la riconoscibilità
  - per la ZPP3 proteggere il substrato roccioso (calcare di Besazio) e gli eventuali affioramenti
  - per la ZPP4 proteggere gli elementi naturalistici particolari tipici del paesaggio del quaternario
3. In generale si applicano le seguenti norme:
  1. il carattere del paesaggio va salvaguardato e promosso;
  2. sono ammesse unicamente le utilizzazioni che non compromettano la qualità delle ZPP;
  3. ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia presenti nel territorio protetto. In particolare, l'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio;
  4. sono vietati tutti gli interventi e le costruzioni che compromettano la qualità del paesaggio protetto, quali l'eliminazione o la trasformazione di elementi naturali e storico-culturali caratteristici, le grosse modifiche della morfologia del terreno, la costruzione di nuovi elettrodotti e le coltivazioni in serra su grandi superfici;
  5. per ogni intervento deve essere richiesta l'autorizzazione dell'Autorità cantonale competente; le domande di costruzione devono essere accompagnate in

particolare da un piano di sistemazione esterna dettagliato, che deve precisare tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni, ecc..

4. Inoltre per la ZPP2:
  1. sono incentivate le utilizzazioni che contribuiscano alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio protetto quali la coltivazione dei vigneti, la sistemazione a verde degli spazi liberi, la conservazione della morfologia naturale dei terreni, gli interventi di riattamento conservativo sugli edifici storici;
  2. i percorsi pedonali devono essere pavimentati con pietra naturale.
5. Inoltre per la ZPP3 e la ZPP4:
  1. Gli interventi ammessi nelle singole zone di base (zone agricola; zona Re;...) devono essere realizzati in modo da preservare nella misura massima possibile la natura geologica e gli elementi naturalistici tipici di queste zone. Si applica anche il cpv. 2 Art. 37 (massi erratici; affioramenti geologici).

#### **Art. 29 d) Zona di protezione delle acque di superficie**

1. La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAC, RS 814.20), 41a e 41b dell'ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAC, RS 814.201). Al suo interno è consentito realizzare interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.
2. Nelle zone densamente edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione della zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.
3. In assenza della delimitazione dello spazio riservato alle acque, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAC del 4 maggio 2011.
4. La costruzione di nuovi edifici e manufatti sopra corsi d'acqua intubati è vietata. Verso questi corsi d'acqua è stabilita su ogni lato una distanza tecnica di arretramento a partire dal bordo esterno del canale intubato pari alla profondità di interrimento più 3 m per garantire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il tracciato dei corsi d'acqua intubati riportato sul piano è indicativo.

#### **Zona forestale**

##### **Art. 30 Zona forestale**

1. La zona forestale svolge le funzioni, ed è protetta, secondo la legislazione federale e cantonale sulle foreste.
2. I limiti del bosco a contatto con le zone edificabili riportati nel piano delle zone hanno carattere vincolante. Per il resto i limiti del bosco riportati nel piano hanno

valore indicativo.

3. L'attribuzione ad una zona edificabile di un'area liberata da vincoli forestali è soggetta a variante di piano regolatore.

## Zona senza destinazione specifica

### Art. 31 Zona senza destinazione specifica

1. La zona senza destinazione specifica comprende:
  - i terreni che non si prestano ad alcuna utilizzazione, segnatamente i terreni improduttivi,
  - i terreni prevalentemente edificati che non possono essere assegnati ad alcun'altra zona.
2. Nella zona senza destinazione specifica si applicano gli artt. 24 e segg. LPT.

## Vincoli

### Piani di quartiere

#### Art. 32 Piani di quartiere

Nei comparti di seguito elencati, delimitati nel piano delle zone, l'edificazione è soggetta a piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. LST:

- PQ1 a valle del nucleo
- PQ2 a monte del nucleo.

Per quanto concerne le specifiche prescrizioni si rimanda al regolamento edilizio dei piani di quartiere riportate in **Allegato** al presente regolamento.

## Beni culturali

#### Art. 33 a) Beni culturali protetti

1. Sono beni culturali protetti di interesse cantonale ai sensi della LBC:

	Bene culturale	Mapp.	n° scheda SIBC
BCC 1	chiesa parrocchiale di S. Maria Immacolata e croce stazionale	69, 2	7166, 13421
BCC 2	antica chiesa di S. Antonino Martire comprendente la chiesa, il sagrato e l'antico cimitero	3, 4	7165, 18175, 9504

2. Sono beni culturali protetti di interesse locale ai sensi della LBC:

	Denominazione	Mapp.	n° scheda SIBC
BCL 1	croce stazionale	4	30061
BCL 2	fonte battesimale	6	13422
BCL 3	<i>casa (parti e strutture esterne)</i> <i>(non oggetto di revisione di PR)</i>	51	8836

3. Ove non diversamente specificato ai precedenti cpv. 1 e 2, la protezione del bene culturale immobile protetto si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne.
4. I proprietari di beni culturali immobili protetti hanno l'obbligo di conservarli nella loro sostanza, provvedendo alla manutenzione regolare.
5. Per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse cantonale valgono le disposizioni dell'art. 24 LBC, per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse locale quelle dell'art. 25 LBC.
6. Per il BCL1 e BCL3 si applica inoltre l'Art. 23 c) Zona del nucleo ZN.
7. Il Municipio fa menzionare a registro fondiario l'assoggettamento alla LBC dei beni culturali elencati al cpv. 1.

#### **Art. 34 b) Perimetri di rispetto**

1. A tutela dei seguenti beni culturali protetti di interesse cantonale è istituito e delimitato nel piano delle zone il seguente perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC:

	denominazione	n. scheda SIBC
PRisp 1	a tutela degli immobili denominati Chiesa di S. Antonino e S. Maria Immacolata	-

2. 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 oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno di detti perimetri devono essere sottoposte per preavviso all'Ufficio cantonale dei beni culturali (UBC).

#### **Art. 35 c) Contributo finanziario alla conservazione**

1. Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.
2. Si applicano gli artt. 8 e segg. LBC e 6 e segg. regolamento sulla protezione dei beni culturali del 6 aprile 2004 (RBC, RL 9.3.2.1.1).

**Art. 36 d) Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici*****Perimetro di interesse archeologico***

1. Nel piano delle zone 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:

	denominazione	n. scheda SIBC
PIA1	S. Antonino	-
PIA2	Cesmo	-

2. 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***

3. Anche all'esterno del perimetro di interesse archeologico, chiunque scopra un bene archeologico è tenuto ad informarne immediatamente il Municipio o l'UBC.

Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi.

**Elementi emergenti****Art. 37 a) Protezione**

1. I seguenti elementi emergenti indicati nel piano delle zone sono protetti come monumenti naturali ai sensi della LCN:

- EN1 - muri a secco  
i muri a secco devono essere regolarmente mantenuti. E' vietata qualsiasi opera di stabilizzazione con materiali estranei.
- EN2 - ronco con muri a secco
- EN3 - siepi naturali/boschetti  
nelle zone non ancora edificate, lungo i margini delle siepi e dei boschetti vale una fascia di rispetto di almeno 10 m che va mantenuta a prato naturale. Le siepi devono essere mantenute e curate regolarmente e, se del caso, reintegrate
- EN4 - cave  
è vietato depositare materiale di qualsiasi genere, edificare o riprendere gli scavi. È altresì vietato asportare fossili o altri ritrovamenti geologici.

2. Sono pure da considerare protetti i seguenti elementi emergenti:

- i corsi d'acqua, le loro rive e gli ambienti particolari (zone umide, siti di riproduzione di anfibi, risorgive ecc.) lungo il loro corso

In caso di captazione d'acque deve essere garantito un deflusso minimo tale da conservare gli ambienti igrofilo da essi influenzati. È vietato qualsiasi intervento

che possa alterare le caratteristiche naturali dei corsi d'acqua e delle loro rive. Deroghe possono essere concesse dall'autorità competente.

- i massi erratici  
i massi possono essere spostati dal luogo di ritrovamento, dopo averne annunciato il ritrovamento agli uffici cantonali competenti ed averne ricevuta l'autorizzazione.
  - gli affioramenti geologici  
è fatto obbligo di segnalare ogni scavo agli uffici cantonali competenti.
3. Gli elementi emergenti protetti devono essere conservati e valorizzati. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico. Deroghe in casi eccezionali possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Ufficio della natura e del paesaggio.
  4. Per assicurare la salvaguardia di singoli elementi emergenti protetti il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della protezione, nonché i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale.
  5. I ritrovamenti di elementi naturali particolari, come ad esempio massi erratici e depositi di torba infra morenica che venissero alla luce, sono da considerare protetti.

## **Contenuti orientativi**

### **Art. 38 Zona di protezione delle acque sotterranee**

1. Il piano delle zone riporta a titolo orientativo le zone di protezione delle acque sotterranee ai sensi della legislazione federale e cantonale sulla protezione delle acque.
2. Per gli interventi all'interno di dette zone valgono le disposizioni del regolamento delle zone di protezione del 1.5.2008 relativo alle sorgenti esistenti sul territorio di Rancate.

## **SEZIONE 2 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI PRIVATI**

### **Piano dell'urbanizzazione**

#### **Art. 39 a) Elementi**

1. Il piano dell'urbanizzazione stabilisce tutti gli elementi dell'urbanizzazione, vincolanti sia per l'ente pubblico che per i privati, e segnatamente:
  1. la rete delle vie di comunicazione, con:
    - a) strade
    - b) percorsi pedonali
    - c) percorsi ciclabili
    - d) posteggi pubblici

- e) linee di arretramento e di costruzione (cfr. Art. 7).
  - 2. lo schema del piano generale di smaltimento delle acque,
  - 3. lo schema delle reti di distribuzione di:
    - a) acqua potabile
  - 4. il perimetro della zona edificabile.
2. Il piano dell'urbanizzazione è costituito dai seguenti documenti:
- 1. Rete delle vie di comunicazione PU1
  - 2. Rete di smaltimento delle acque PU2a
  - 3. Rete di approvvigionamento idrico PU2b

#### **Art. 40 b) Strade**

- 1. Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:
  - 1. strade principali: strade che assicurano il collegamento tra le regioni,
  - 2. strade di collegamento: strade che assicurano il collegamento tra le località,
  - 3. strade di servizio: strade che servono i fondi,
  - 4. strade ad uso prevalentemente pedonale: strade utilizzate prevalentemente dai pedoni. È consentito il transito di percorsi ciclabili segnalati; il passaggio di veicoli a motore è di principio ammesso per i confinanti e il servizio a domicilio. Sono riservate contrarie misure di polizia.
- 2. Il piano dell'urbanizzazione disciplina le strade di competenza comunale e riporta a titolo orientativo le strade di competenza federale o cantonale.
- 3. Nell'ambito dei progetti stradali comunali sono possibili, rispetto al tracciato indicato nel piano dell'urbanizzazione, piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

#### **Art. 41 c) Percorsi pedonali e ciclabili**

- 1. Il piano dell'urbanizzazione fissa:
  - 1. i percorsi pedonali, che costituiscono la viabilità pedonale comunale.
  - 2. i percorsi ciclabili locali.
- 2. Il piano dell'urbanizzazione riporta, a titolo orientativo, i sentieri definiti nel Piano cantonale ai sensi dell'art. 5 della legge sui percorsi pedonali ed i sentieri escursionistici (LCPS).

#### **Art. 42 d) Posteggi pubblici**

- 1. I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive, in
  - posteggi all'aperto,
  - posteggi coperti,e secondo la loro destinazione e modalità d'uso (park & ride, corta durata, lunga durata per residenti, ecc.).

2. Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

P1	Posteggio all'aperto	(regolamentati)	12 posti auto
P2	Posteggio all'aperto	(regolamentati)	13 posti auto
P3	Posteggio all'aperto	(regolamentati)	40 posti auto
P4c	Posteggio coperto sotterraneo	(regolamentati)	40 posti auto
3. Nei piani, la posizione del posteggio P3 è indicativa. La sua realizzazione deve prevedere adeguate misure per garantire l'inserimento armonioso rispetto al cimitero (ad esempio alberatura di mascheramento).
4. La realizzazione dell'autosilo P4c deve prevedere adeguate misure per garantire l'inserimento armonioso rispetto all'edificio ed allo spazio libero dell'oggetto BCL3. L'accesso veicolare all'autosilo deve essere ubicato all'inizio della via Purascia, subito dopo l'incrocio con via Besazio; gli accessi veicolare e pedonali devono occupare la superficie strettamente necessaria allo scopo.

#### **Art. 43 e) Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi**

Nelle aree destinate al traffico sono ammessi filari alberati, sistemazioni di aree verdi ed elementi di arredo urbano (servizi igienici, cabine, tettoie, strutture per la raccolta dei rifiuti domestici, sculture, fioriere, aiuole e singoli alberi, ecc.).

#### **Posteggi privati e accessi**

#### **Art. 44 a) Edifici non destinati all'abitazione**

Per il calcolo del fabbisogno massimo di riferimento di posteggi privati in caso di nuove costruzioni, riattazioni e cambiamenti di destinazione di edifici non destinati all'abitazione fanno stato gli artt. 42 s. Lst e gli artt. 51 segg. RLst

#### **Art. 45 b) Edifici destinati all'abitazione**

1. In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o trasformazioni di edifici destinati all'abitazione che comportano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le pertinenti norme dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti.
2. Il fabbisogno è calcolato in funzione di 1 posto auto ogni 100 mq di SUL o frazione superiore, ritenuto ad ogni modo 1 posto auto per unità abitativa.
3. Per la zona del nucleo, si applica il cpv. 9 Art. 23.

#### **Art. 46 c) Deroghe e contributi sostitutivi**

1. Qualora il numero di posteggi prescritto non possa, in tutto o in parte, essere realizzato per motivi tecnico-costruttivi oppure perché la loro realizzazione si pone in

contrasto con altre norme o vincoli del PR, è dovuto, per ogni posteggio non realizzato, un contributo sostitutivo da un minimo di Fr.2'000 ad un massimo di Fr.4'000 per posto auto.

2. Il contributo è richiesto pure nei casi nei quali, in applicazione al presente Regolamento, viene vietata la formazione di posteggi privati: in particolare, nella zona del nucleo; in questa zona, si applica anche l'Art. 23.

#### **Art. 47 Accessi**

1. Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono essere compatibili con la funzione della strada, permettere una buona visibilità e non arrecare disturbo o pericolo alla circolazione. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti.
2. Di regola non sono autorizzati accessi privati sulle strade cantonali; sono comunque riservate le prescrizioni delle autorità cantonali.
3. Quando sia possibile la formazione di un accesso su diverse strade, di regola esso deve essere realizzato sulla strada gerarchicamente inferiore.
4. Valgono inoltre le seguenti disposizioni:
  1. i posteggi devono essere comodamente accessibili ed utilizzabili, e non devono, per la loro ubicazione, ostacolare il traffico veicolare, ciclabile e pedonale,
  2. le autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di 5.50 ml dal ciglio stradale, compreso il marciapiede; deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa sia munita di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza o l'autorimessa sia priva di porta; in presenza di strade cantonali, per le deroghe è necessario il consenso dell'Autorità cantonale,
  3. gli accessi possono essere muniti di cancelli solo ad una distanza minima di 5.50 ml dal ciglio stradale, compreso il marciapiede; deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui il cancello sia munito di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza; in presenza di strade cantonali, per le deroghe è necessario il consenso dell'Autorità cantonale,
  4. di regola, le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%,
  5. tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno 5 ml dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%; inoltre i raccordi laterali devono avere un raggio minimo di 3 ml,
  6. muri di cinta, di sostegno, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visuale agli utenti delle strade pubbliche.
  7. il Municipio ha facoltà di deroga per gli accessi sulle strade comunali; esso ha pure il diritto di imporre limitazioni e restrizioni quando ciò si riveli di utilità pubblica, anche per motivi urbanistici ed architettonici.

## **Capitolo IV    Norme finali**

### **Art. 48    Deroghe**

Oltre che nei casi previsti nelle norme precedenti, nel rispetto delle finalità e dello spirito del PR il Municipio può concedere deroghe conformemente all'art. 66 Lst.

### **Art. 49    Entrata in vigore**

Il presente regolamento edilizio, adottato dal Consiglio comunale il ..., entra in vigore con la sua approvazione da parte del Consiglio di Stato.



## **ALLEGATO**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO DEI PIANI DI QUARTIERE**

---



# INDICE

Art. 1	PQ Piani di quartiere.....	2
Art. 2	PQ1 Piano di quartiere a valle del nucleo storico) .....	4
Art. 3	PQ2 Piano di quartiere a monte del nucleo storico (mapp. 22-23-24).....	5

**Art. 1 PQ Piani di quartiere**

1. Nei comparti elencati al cpv. 2 del presente articolo, delimitati dal piano delle zone, l'edificazione è soggetta a piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. Lst.
2. Elenco dei piani di quartiere
  - PQ1 a valle del nucleo storico (mapp. 73): si applica anche l' Art. 2 del presente Allegato
  - PQ2 a monte del nucleo storico (mapp.22-23-24): si applica anche l'Art. 3 del presente Allegato
3. Oltre ai requisiti qualitativi specifici, prescritti agli articoli relativi ai singoli PQ, tutti i piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:

**Quartiere**

1. chiari elementi di identificazione per chi abita o lavora nel quartiere, sia nell'immagine che esso offre nel paesaggio, sia nella qualità degli spazi interni, il cui ruolo è aggregativo e di riconoscibilità.

**Edifici - Modo di aggregazione**

2. chiaro concetto urbanistico nella disposizione dei diversi edifici e nel loro modo di aggregazione
3. edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta e con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio;
4. in particolare, inserimento ordinato ed armonioso con il contesto di nucleo storico ed in particolare rispetto ai muri di confine ed agli edifici di nucleo esistenti; volumetria tale da completare/integrare la trama insediativa originaria

**Edifici - Forme e materiali**

5. tipologia e linguaggio architettonico unitari
6. concetto unitario e coerente nelle forme e nei materiali dei singoli volumi architettonici
7. pendenza dei tetti adeguata a quella degli edifici storici circostanti
8. criteri architettonico-costruttivi (riduzione al minimo delle perdite caloriche, isolamento termico, sfruttamento ottimale di fonti energetiche rinnovabili indigene,...) e d'inserimento spaziale (orientamento in funzione dell'orografia del terreno, del potenziale sfruttamento di energie rinnovabili,...) volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità, compatibilmente con le esigenze dell'inserimento ordinato e armonioso nel contesto.

**Spazi liberi**

9. concetto unitario nel disegno degli spazi liberi concernente la loro concatenazione, la loro integrazione con i volumi edificati e il loro ruolo qualificante la vita comunitaria degli abitanti, nonché delle possibili funzioni che possono svolgere (aree di sosta, d'incontro, di gioco, aree verdi e a parco).
10. disegno qualificato e, per quanto possibile, apertura all'uso collettivo di superfici d'incontro e di svago, come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali

11. sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale
12. mantenimento degli spazi liberi indicati sul piano a livello di morfologia del suolo e contenuti paesaggistici
13. razionale organizzazione delle aree di raccolta dei rifiuti

#### **Sistema viario**

14. chiaro concetto del sistema viario interno al quartiere, sia di quello veicolare, sia di quello della mobilità lenta e pedonale. Tale concetto deve comprendere quello dei parcheggi esterni e interrati
15. tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, separati dalle strade aperte al transito veicolare;
16. aree veicolari ridotte al minimo
17. razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie per visitatori e fornitori, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori

#### **Percorsi e relazione urbanistiche**

18. percorsi qualificati verso gli elementi focali dei quartieri circostanti (fermate dei mezzi pubblici di trasporto, scuole, negozi, aree centrali e di relazione sociale, piazze e aree di svago), affinché chi abita il quartiere o chi vi lavora possa relazionarsi con i dintorni
  19. spazi di relazione, da aprire eventualmente anche all'uso pubblico
4. Oltre ai criteri di giudizio specifici, prescritti agli articoli relativi ai singoli PQ, tutti i piani di quartiere devono dimostrare qualità (nel disegno e nella motivazione scritta) rispetto ai seguenti criteri di valutazione generali:
1. Attenzione per il paesaggio alle diverse scale territoriali
  2. Immagine e identità del quartiere, che costituisca un valore aggiunto per il comparto in cui si inserisce
  3. Momento evolutivo del territorio a livello storico, urbanistico e funzionale
  4. Completezza del progetto
5. Qualora lo sfruttamento delle possibilità edificatorie avvenisse a tappe, ovvero con più di un intervento edilizio, al termine di ogni tappa deve essere garantita la qualità paesaggistica, in particolare con l'adeguata sistemazione degli spazi liberi.
6. Le componenti del PQ sono quelle prescritte dal cpv. 2 art. 54 Lst. I piani di quartiere devono inoltre essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione. Fa stato il disciplinamento della zona cui il PQ appartiene, riservati i parametri edificatori di cui all'Art. 2 e all'Art. 3 del presente Allegato.
7. Il Municipio può chiedere, nell'ambito della procedura di approvazione, ogni completamento degli atti utile al giudizio.

**Art. 2 PQ1 Piano di quartiere a valle del nucleo storico**

## 1. Requisiti qualitativi specifici:

**Edifici**

1. rispetto della la linea di costruzione indicata sul piano (fronte est); il fronte degli edifici verso sud deve essere perpendicolare a questa linea di costruzione
2. In caso di ampliamento degli edifici esistenti o di sostituzione completa o parziale degli edifici esistenti, il volume più a valle con tetto piano deve essere demolito.

**Spazi liberi**

3. conservazione in particolare del vigneto esistente
4. raccordo armonioso con il pendio vignato da preservare e con il muro che delimita il nucleo ed il parco dell'ex Municipio
5. mantenimento dell'andamento naturale del terreno. Il terreno può essere sistemato nell'intervallo massimo di +/- 0.50 metri, per consentire l'inserimento della nuova edificazione
6. le opere di cinta sono di principio vietate; eccezioni possono essere ammesse per opere di cinta in cui le parti vuote prevalgono sulle parti piene e che garantiscono la continuità visiva fra l'interno e l'esterno dei fondi e verso il Municipio e il nucleo storico. La tipologia di cinta dovrà essere approvata dal Municipio prima della sua posa.

**Sistema viario:**

7. posteggi sotterranei o integrati negli edifici principali, con accesso dalla strada esistente sullo stesso mapp. 73. La formazione di posteggi all'aperto non è ammessa.

## 2. Parametri edificatori:

	Min.	Max.
a) Indice di sfruttamento:	0	0.35
b) Indice di occupazione:	0	0.2
c) Altezza: <i>nel caso di edifici contigui, l'altezza si misura a valle del singolo edificio</i>	0 m	9.5 m
	a condizione che sia garantito l'inserimento ordinato e armonioso nel contesto	
d) Distanze:		
- verso un fondo aperto:	a confine senza aperture;	<i>illimitata</i>
	a 1.50 m con aperture	<i>illimitata</i>
- verso un edificio senza aperture:	in contiguità o a 3 m	<i>illimitata</i>
- verso un edificio con aperture:	a 4 m	<i>illimitata</i>

## 3. Criteri di giudizio:

Il PQ deve dimostrare qualità (nel disegno e nella motivazione scritta) rispetto ai seguenti criteri di giudizio:

**Quartiere:**

1. la capacità di preservare i valori esistenti, con particolare riferimento ai muri di confine, al vigneto ed all'emergenza dell'ex Municipio
2. la vista/percezione dell'intorno ed in particolare il rapporto armonioso con il parco e con l'edificio dell'ex Municipio
3. la capacità di dotare il nucleo di un fronte di qualità, che costituisca, per dimensioni, forma e caratteristiche architettoniche, l'adeguato corrispettivo "costruito" dei generosi spazi liberi di pregio che contornano il nucleo stesso

**Edifici**

4. il rapporto con il contesto di nucleo storico, a livello volumetrico, tipologico e di linguaggio architettonico
5. la gerarchia dei volumi costruiti che si vengono a creare
6. l'ordine compositivo dei volumi che compongono l'edificazione
7. la scelta e l'accostamento dei materiali utilizzati

**Spazi liberi**

8. la gerarchia degli spazi liberi che si vengono a creare
9. la capacità di preservare l'integrità e le caratteristiche attuali degli spazi liberi, con particolare riferimento al vigneto esistente

**Sistema viario:**

10. la capacità di ridurre al minimo le superfici carrabili interne al comparto e di integrare i posteggi in un progetto architettonico unitario
11. la concentrazione degli accessi carrabili preferibilmente in un unico punto

**Percorsi e relazione urbanistiche**

12. la possibilità per i pedoni di accedere alle strade pubbliche preferibilmente da più punti e da diverse quote, tenuto conto dei dislivelli esistenti
  13. la disponibilità di spazi di relazione, da aprire anche all'uso pubblico.
4. Realizzazione a tappe:
    1. è possibile la realizzazione a tappe.

**Art. 3 PQ2 Piano di quartiere a monte del nucleo storico**

1. Requisiti qualitativi specifici:

**Edifici**

1. rispetto della linea di costruzione indicata sul piano (parte del fronte sud)
2. dove non è presente la linea di costruzione, inserimento di un edificio a corte a confine con la strada pubblica. La corte deve aprirsi verso sud ed avere una superficie minima di 90 m2.
3. rapporto armonioso dell'edificazione con il muro a confine con la strada di nucleo, laddove esso viene conservato
4. edificazione compatta, con fronti verso valle costruiti o con le facciate degli edifici o con muri

5. fronti a confine con la strada privi di aggetti; su questi fronti sono in particolare vietati i balconi; è possibile la realizzazione di loggiati al piano sottotetto
6. rispetto in particolare delle normative antincendio.

### Spazi liberi

7. raccordo armonioso con il pendio verde a monte e con il muro di confine a valle, nella misura in cui esso viene conservato
8. gli elementi identitari del nucleo, quali il muro di controriva sul confine stradale, devono essere mantenuti nella misura massima possibile. Questo muro può essere demolito completamente o in parte se sostituito dal fronte dei nuovi edifici, nell'ambito di un progetto che si integra in modo armonioso con il fronte del nucleo storico
9. lungo lo stesso muro, ove mantenuto, è vietato realizzare parapetti o siepi. È ammessa la formazione di aperture, di ampiezza limitata, o la ristrutturazione di quelle esistenti, per la realizzazione di accessi. Il terreno a monte del muro può essere sistemato nell'intervallo massimo di +/- 0.50 metri, restando comunque sotto all'attuale quota della copertina del muro

### Sistema viario

10. i posteggi devono essere sotterranei o integrati negli edifici principali. La formazione di posteggi all'aperto non è ammessa.

### 2. Parametri edificatori:

	Min.	Max.
a) Indice di sfruttamento:	0	1.3
b) Indice di occupazione:	0	60%
c) Altezza:	6 m	9 m per l'edificio a corte, misurata alla estremità ovest del PQ lungo la strada 6.5 m per l'edificio lungo la linea di costruzione, misurata alla estremità est del PQ lungo la strada
d) Distanze:		
- verso un fondo aperto:	a confine senza aperture; a 1.50 m con aperture	<i>illimitata</i> <i>illimitata</i>
- verso un edificio senza aperture:	in contiguità o a 3 m	<i>illimitata</i>
- verso un edificio con aperture:	a 4 m	<i>illimitata</i>

Nel caso di edifici prospicienti, separati da un'area pubblica, la distanza fra edifici non si applica.

### 3. Criteri di giudizio:

Il PQ deve dimostrare qualità (nel disegno e nella motivazione scritta) rispetto ai seguenti criteri di giudizio:

**Quartiere**

1. la capacità di preservare i valori esistenti, con particolare riferimento ai muri di confine ed alle tipologie ed alla compattezza dell'edificazione del nucleo.
2. la vista/percezione dell'intorno ed in particolare il rapporto armonioso con il fronte del nucleo storico e con il muro di confine con la strada di nucleo a valle
3. la capacità di dotare il nucleo di un fronte di qualità, che si relazioni in modo adeguato - per dimensioni, forma e caratteristiche architettoniche - a valle con il fronte edificato storico ed a monte con i prati ed i vigneti che contornano il nucleo stesso
4. il grado di riqualifica del comparto, oggi caratterizzato dalla presenza di edifici in stato di degrado
5. la capacità di formare una "porta" est di ingresso al nucleo

**Edifici**

6. il rapporto con il contesto di nucleo storico, a livello volumetrico, tipologico e di linguaggio architettonico
7. la gerarchia dei volumi costruiti che si vengono a creare
8. l'ordine compositivo dei volumi che compongono l'edificazione
9. la scelta e l'accostamento dei materiali utilizzati

**Spazi liberi**

10. la gerarchia degli spazi liberi che si vengono a creare
11. la capacità di preservare l'integrità e le caratteristiche attuali degli spazi liberi
12. il rapporto con la morfologia del terreno e con i muri esistenti

**Sistema viario**

13. la capacità di ridurre al minimo le superfici carrabili interne al comparto e di integrare i posteggi in un progetto architettonico unitario
14. la concentrazione degli accessi carrabili preferibilmente in un unico punto

**Percorsi e relazione urbanistiche**

15. la possibilità per i pedoni di accedere alle strade pubbliche preferibilmente da più punti e da diverse quote, tenuto conto dei dislivelli esistenti
  16. la disponibilità di spazi di relazione, da aprire anche all'uso pubblico.
4. Realizzazione a tappe:
1. è possibile la realizzazione a tappe
  2. al termine di ogni tappa, in particolare il muro a valle ed il terreno circostanti devono essere ripristinati nello stato precedente, laddove non interessati dall'intervento edilizio.