COMUNE DI CHIASSO

PIANO REGOLATORE

NORME DI ATTUAZIONE, PARTE PRIMA

Approvazione del Consiglio di Stato del 10 agosto 1988 e successive approvazioni

l'ultima il 29 agosto 2018

Versione marzo 2019

Titolo primo: Norme introduttive

1		Base legale	1
2		Comprensorio	1
3		Componenti	1
4		Obiettivi del PR	2
5		Ripartizione del territorio comunale in zone	3

Titolo secondo: Norme edificatorie generali

6		Condizioni per l'edificabilità di un fondo	4
7		Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal cantone	4
8		Definizioni	4
9		Distanze	6
9	bis	Costruzioni accessorie	8
10		Supplementi di altezza per rampe	9
11		Tetti piani, corpi tecnici	10
12		Distanze per costruzioni interrate	10
13		Distanze per piscine	10
14		Costruzioni su grandi superficie	11
14	*bis*	Piano di quartiere	11
15		Bonus per case a schiera	13
15	*bis*	Bonus per alloggi a pigione moderata	14
15	*ter*	Bonus per costruzioni alberghiere, case di cura e case private per anziani	14
16		Area di svago per bambini	16
17		Terrapieni, muri di cinta, muri di sostegno e di controriva, scarpate (vedasi schizzi esplicativi)	16
18		Aree a verde	18
19		Ubicazione degli edifici	18
20		Indici e loro utilizzazione	19
21		Sedimi a cavallo di due zone	19
22		Piani di lottizzazione	19
23		Deroghe	20

Titolo terzo: Prescrizioni particolari

Capitolo 1: Paesaggio

24		Area forestale	21
25		Zona agricola	22
26		Territorio senza destinazione specifica	22
26	*bis*	Edifici situati fuori zona edificabile (inventario)	22
27		Zone di protezione del paesaggio	26
27	*bis*	Zone di protezione della natura	27
27	*ter*	Elementi naturali protetti	29
28		Protezione del verde e alberature	30
28	*bis*	Corsi d'acqua	30
29		Punti di vista	31
30		Edifici di valore storico-ambientale	31
30	*bis*	Tutela dei ritrovamenti archeologici	32
31		Manutenzione dei terreni e depositi	32
31	*bis*	Zona soggetta a pericolo naturale	33
32		Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile	33
32	*bis*	Protezione dalle immissioni foniche	34

Capitolo 2: Zone

		TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PRESCRIZIONI PER LE ZONE EDIFICABILI	35
33		Centro cittadino (ZCC)	36
33	*bis*	Piano Particolareggiato del Quartiere Soldini (PPQS)	36
34		Nuclei tradizionali di Pedrinate e Seseglio (NT)	36
35		Zone di completazione del nucleo (ZCN)	37
35	*bis*	Zona cantine e grotti (Zcg)	38
36		Zona residenziale intensiva a 7 piani (RI7)	38
36	*bis*	Zona amministrativa commerciale intensiva AC7	39
36	*ter*	Zona mista intensiva speciale (MI6)	40
37		Zona residenziale intensiva a 6 piani (RI6)	44
38		Zona residenziale semi-intensiva a 5 piani (RSi5)	44

39		Zona residenziale semi-estensiva a 3 piani (RSe3)	45
40		Zona residenziale estensiva a 3 piani (RE3)	45
41		Zona residenziale estensiva a 2 piani (RE2)	46
42		Zona residenziale unifamiliare a 2 piani (RU2)	46
43		Abrogato dal Consiglio di Stato il 18 settembre 2002	47
44		Attività artigianali esistenti	47
44	*bis*	Zona per attrezzature sportive private (Zasp)	47
44	*ter*	Zona speciale di mantenimento degli insediamenti (ZMI)	48

Capitolo 3: Traffico

44	quater	Elementi del Piano del Traffico	48
45		Autorimesse e posteggi	50
46		Accessi verso l'area pubblica	52
47		Strade private per autoveicoli	53
48		Alberature	53

Capitolo 4: Attrezzature ed edifici d'interesse pubblico

49		Attrezzature ed edifici pubblici AEP	54
50		Zona degli impianti ferroviari e doganali	57

Titolo primo: Norme introduttive

Art. 1 Base legale

1. Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), dalla legge edilizia cantonale LALPT del 23 maggio 1990 e dal RLALPT del 21 gennaio 1991.

2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LE ed il RALE unitamente alla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) del 22.06.1979, quindi altre leggi e prescrizioni federali, cantonali comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

Art. 2 Comprensorio

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

Art. 3 Componenti

Il PR si compone:
a. di rappresentazioni grafiche su piani catastali in scala 1 : 2000:
- piano delle zone;
- piano delle attrezzature ed edifici pubblici;
- piano del paesaggio;
- piano del traffico (con tavola complementare “rete percorsi ciclabili” in scala 1:5’000);
- piano generale delle canalizzazioni;
- piano impianti tecnologici (AGE);

e in scala 1:5'000:
- piano dei gradi di sensibilità al rumore.

b. delle norme di attuazione;
c. della relazione tecnico-economica.

A completazione di tali componenti il Municipio allestirà il registro comunale degli indici.

Art. 4 Obiettivi del PR

Il PR tende a conferire un assetto razionale e formalmente equilibrato al territorio nel suo insieme, attraverso la definizione dei principi organizzativi e funzionali che devono regolare la crescita degli insediamenti.
In particolare il PR si prefigge i seguenti obiettivi:

a. salvaguardare e rivitalizzare il tessuto edilizio esistente del centro cittadino, qualificando, in pari tempo, le relazioni con le altre parti componenti il contesto urbanizzato del territorio comunale;
b. salvaguardare e valorizzare i nuclei tradizionali di Pedrinate e di Seseglio nelle loro parti edilizie costitutive e nel contesto ambientale in cui sono inseriti;
c. regolamentare lo sviluppo edilizio nelle aree urbanizzate, compatibilmente con i limiti imposti dalla salvaguardia dei valori sopra menzionati e in quantità commisurata alla probabile evoluzione demografica del Comune;
d. determinare le aree da destinare allo sviluppo degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico;
e. organizzare la rete viaria, individuando le tipologie stradali rispondenti alle esigenze funzionali di percorribilità e dei singoli collegamenti;
f. fornire le condizioni pianificatorie che garantiscano la qualità e l'economicità della funzione abitativa;
g. salvaguardare e valorizzare i beni naturali: le zone boschive, i corsi d'acqua, le aree di valore paesaggistico-ambientale segnalate nel piano del paesaggio;
h. determinare le aree che in base ai requisiti di idoneità devono essere riservate all'agricoltura.

Art. 5 Ripartizione del territorio comunale in zone

Il territorio giurisdizionale di Chiasso - Pedrinate è suddiviso nelle seguenti zone:

ZCC = Zona del centro cittadino

PPQS = Piano Particolareggiato del Quartiere Soldini

NT = Nucleo tradizionale (Pedrinate e Seseglio)

ZCN = Zona di completazione del nucleo

RI7 = Zona residenziale intensiva a 7 piani

AC7 = Zona amministrativa commerciale intensiva

MIs = Zona mista intensiva speciale

RI6 = Zona residenziale intensiva a 6 piani

RSi5 = Zona residenziale semi-intensiva a 5 piani

RSe3 = Zona residenziale semi estensiva a 3 piani

RE3 = Zona residenziale estensiva a 3 piani

RE2 = Zona residenziale estensiva a 2 piani

RU2 = Zona residenziale unifamiliare a 2 piani

Zcg = Zona cantine e grotti

Fe = Zona degli impianti ferroviari

Do = Zona degli impianti doganali

AEP = Zona per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico

Zasp = Zona attrezzature sportive private

Bo = Zona forestale

Ag = Zona agricola

Zr = Zona senza destinazione specifica

PrNa = Zona di protezione della natura

Titolo secondo: Norme edificatorie generali

Art. 6 Condizioni per l'edificabilità di un fondo

Un fondo è edificabile nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni cumulative:

a. se è situato in una zona definita edificabile dal PR (piano delle zone) o da un piano particolareggiato;

b. se è urbanizzato (vedasi artt. 19 e 22 LPT) ai fini della prevista utilizzazione, vi è accesso sufficiente e le necessarie condotte d'acqua, d'energia e di evacuazione dei liquami arrivano così vicini da rendere possibile un raccordo senza dispendio rilevante.

Art. 7 Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone

1. I siti e paesaggi pittoreschi e i punti di vista protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano stabilito dal Consiglio di Stato.

2. Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e da salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale (come all'art. 5 del RADLBN del 22 gennaio 1974).

Art. 8 Definizioni

1. Definizioni contenute nella legge edilizia

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

2. Lunghezza della facciata

   La lunghezza della facciata è la misura del lato rettangolo parallelo al confine che circoscrive l'edificio. In tale misura non vengono calcolate le parti arretrate oltre i ml 8.00 della facciata considerata.

3. Altezza alla gronda

L'altezza di un edificio è misurata dal terreno sistemato (cfr. art. 17) al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda e del parapetto (cfr. art. 40 della Legge edilizia cantonale).

4. Indice di edificabilità

L'indice di edificabilità (I.e.) è il rapporto tra il volume lordo della costruzione, calcolato sulla base della norma SIA 416, e la SEF del fondo.

Dal computo si deducono le volumetrie interrate (rispetto alla quota 0.00 al piano del terreno), eccetto quelle destinate ad attività lavorative (esclusi i depositi). La quota 0.00 è considerata nel punto medio sul fronte stradale altimetricamente più basso dei fondi in questione.

5. Costruzioni accessorie

Vedi articolo 9 bis delle NAPR, parte prima.

6. Riattazione

Risanamento di un edificio senza ampliamenti, senza cambiamenti di destinazione e senza modifica della struttura tipologica.

7. Ristrutturazione

Modifica della struttura tipologica di un edificio, senza ampliamenti e senza cambiamenti di destinazione.

8. Trasformazione

Interventi su di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti.

9. Ricostruzione

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

10. Ampliamento

Aumento della volumetria di un edificio esistente.

11. Linea d’arretramento

Essa costituisce il limite fino al quale è possibile costruire.

12. Linea di allineamento o linea di costruzione

Esse indicano l’allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni.

Art. 9 Distanze

1. Distanza tra edifici

La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine, riservate le disposizioni contenute nell'art. 44.

Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale; questa norma non si applica alle distanze tra edifici principali e le relative costruzioni accessorie.

1.1 Caso particolare

Edifici sorti prima dell'adozione del PR.

La distanza "tra edifici" verso una costruzione sorta prima dell'adozione del PR deve essere di almeno ml 6.00 ritenuto che la distanza minima da confine sia rispettata.

2. Distanza da confine

La distanza minima di un edificio dai confini verso i lotti privati non deve essere inferiore ai ml 3.00 nel zone RU2 ed RE2, ml 4.50 nelle zone RE3 ed RSe3, ml 6.00 nelle zone RSi5, RI6, RI7;

2.1 Contiguità ed edificazione a confine

L'edificazione in contiguità ad edifici esistenti è ammessa alla condizione che le norme di zona non la vietino.

L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire in contiguità o ad assumere a proprio carico l'intera distanza tra edifici.

L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

2.2 Costruzioni a cavallo dei confini

Costruzioni a cavallo dei confini sono ammesse soltanto quando sia provato che è in corso la procedura di riunione dei fondi.

2.3 Convenzione tra privati

Il Municipio può derogare alle distanze da confine sopra stabilite con il consenso del proprietario del fondo contiguo che assume la maggiore distanza, sì da garantire quella tra edifici.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

2.4 Deroga alle prescrizioni di distanza per sopraelevazioni di edifici

Per gli edifici costruiti antecedentemente all'entrata in vigore del PR e che non rispettano le vigenti distanze dai confini e tra edifici, qualora l'indice di sfruttamento e l'altezza lo consentano, previo rispetto della distanza tra edifici di 6 metri ai sensi del cpv 1.1 del punto 1 del presente articolo, è permessa, nel rispetto della caratteristica dell'edificio, la sopraelevazione di un piano qualora vi sia l'accordo del confinante ponendo la firma sul piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.

Le parti aggiunte non devono fuoriuscire dal perimetro dell'edificio esistente.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

3. Distanza per costruzioni accessorie

Vedi articolo 9 bis delle NAPR, parte prima.

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

4.1 Le distanze dalle costruzioni verso i sedimi destinati ad attrezzature ed edifici di interesse pubblico, comprese le attrezzature ferroviarie e doganali, e verso i sentieri comunali devono essere uguali a quelle da confine prescritte al cpv. 2 del presente articolo.

Il Municipio può concedere deroghe nel caso di trasformazioni, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici esistenti situati ad una distanza inferiore a quella prevista.

4.2 Le linee d'arretramento (definite all'art. 8 cpv. 11) e le linee di costruzione o allineamento (definite all'art. 8 cpv. 12) sono indicate nel Piano del traffico, ad eccezione dei Piani Particolareggiati.

All'interno del Piano Particolareggiato della Zona del Centro Cittadino (PPZCC) e del Piano Particolareggiato del Quartiere Soldini (PPQS) valgono le linee di arretramento e di costruzioni definite nei rispettivi piani.

Le linee non si applicano agli edifici o impianti:

- di piccola entità quali cinte, siepi, accessi o pergole;
- che non sporgono dal terreno (edificate completamente nel sottosuolo (senza sporgenza).

Nelle zone dove non sono indicate alcune linee di arretramento e costruzione la distanza di un edificio dal campo stradale non deve essere inferiore ai ml 4.00.

Nelle zone NT e ZCN valgono le disposizioni degli articoli 34 e 35 delle NAPR, parte prima, sulla base di valutazioni effettuate caso per caso.

5. Distanza dal bosco

Tutte le costruzioni devono distare almeno ml 10.00 dal limite dell'area forestale.

Deroghe a tale distanza possono essere concesse dal Municipio in casi eccezionali, sentito il preavviso dell'autorità forestale, qualora dovessero essere ostacolate in modo rilevante le possibilità edificatorie.

In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere almeno di m 6.00.

6. Distanze dai corsi d'acqua

La distanza di un edificio dal ciglio esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale degli alvei non corretti, dev'essere di almeno ml 6.00.

Eccezioni possono essere concesse di volta in volta dal Dipartimento del Territorio.

Art. 9 bis Costruzioni accessorie

1. Definizione

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

- non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non siano utilizzate per attività o depositi commerciali, industriali o artigianali;
- non siano più alte di ml 3.00 e non superino la lunghezza di ml 10.00 nelle zone RU2 e RE2, RE3, RSe3 e zona A del PPQS e ml 15.00 nelle zone RSi5, RI6, RI7 e zone B, C e D del PPQS.

La costruzione accessoria entra nel computo della superficie edificata e non può essere trasformata in costruzione principale senza uniformarsi alle prescrizioni delle presenti norme.
Una lunghezza maggiore può essere concessa per i posteggi coperti, non chiusi lateralmente.

2. Distanza per costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie non contigue ad un edificio principale possono sorgere a confine se senza aperture; in tutti gli altri casi deve essere rispettata una distanza di almeno ml 1.50.

Verso edifici principali su fondi contigui devono, in ogni caso, essere rispettate le seguenti distanze:

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

Verso un'altra costruzione accessoria - a ml 1.50 o a confine senza aperture, riservata la distanza dall'edificio principale.

Art. 10 Supplementi di altezza per rampe

Per la creazione di rampe di accesso ad autorimesse o depositi sotterranei è concesso un supplemento di ml 1.00 all'altezza delle costruzioni prescritta nelle singole zone dagli articoli (da nr. 36 a nr. 44) delle presenti norme.
Tale supplemento vale su una lunghezza non superiore ai ml 10.00 pari, al massimo, al 50 % della lunghezza complessiva della facciata interessata.

Art. 11 Tetti piani, corpi tecnici

1. Sui tetti piani è ammessa la creazione di corpi tecnici che si elevano per un'altezza massima di ml 3.50. La volumetria deve essere contenuta entro due ipotetici piani inclinati aventi una pendenza di 45 gradi con origine la quota inferiore dei parapetti o cornicioni di gronda; in questo caso l'altezza è misurata rispetto a questa quota.
2. Nelle zone RI7, MIs, RI6 e RSi5 i tetti piani sono da considerare quali elementi architettonici ed essere adeguatamente risolti e disegnati, anche tramite la formazione di spazi attrezzati, di terrazzi o di giardini pensili.

Art. 12 Distanze per costruzioni interrate

In principio, le costruzioni interrate possono arrivare a confine con le strade. Qualora ciò non fosse possibile per esigenze di urbanizzazione esse devono, di regola, rispettare una distanza minima di:
- ml 4.00 dalle strade principali e di raccolta,
- ml 1.50 dalle strade di servizio.

Verso costruzioni esistenti o verso fondi privati è possibile costruire a confine.

Art. 13 Distanze per piscine

Le piscine interrate o fuori terra dovranno mantenere una distanza dal confine verso fondi privati di almeno ml 1.50.
La distanza verso strade o piazze è quella prevista dall'art. 9, cpv. 4.2.
Le piscine coperte sono considerate come costruzioni principali.

Art. 14 Costruzioni su grandi superficie

1. Allo scopo di favorire complessi edilizi importanti, nelle zone RU2, RE2, RE3, RSe3 e RSi5, RI6, RI7, AC7 possono essere accordate le seguenti condizioni speciali:
   - bonus dello 0.1 sull'indice di sfruttamento;
   - bonus del 10 % sull'indice di occupazione limitato al solo piano terreno e unicamente per contenuti commerciali o alberghieri;
   - maggiori altezze degli edifici fino ad un massimo di un piano abitabile supplementare.
2. Per l'ottenimento delle suddette facilitazioni devono essere rispettate le seguenti cumulative condizioni:
   - la superficie edificabile del fondo deve essere di almeno mq 4'000;
   - l'edificazione è da progettare e realizzare in modo unitario;
   - deve essere prevista una razionale separazione del traffico pedonale e veicolare;
   - la superficie verde non deve essere inferiore al 35 % della zona edificabile;
   - in caso di costruzioni con altezza maggiore a quella prescritta nella zona, la distanza dal confine non deve essere inferiore a metà dell'altezza massima dell'edificio.
3. Le concessioni suddette possono essere accordate anche a diversi proprietari che si siano impegnati per un'edificazione comune.
   Il calcolo degli indici di occupazione e di sfruttamento viene allora eseguito sul complesso dei sedimi.

Art. 14 bis Piano di Quartiere

1. <u>Piani di quartiere obbligatori</u>

   Allo scopo di promuovere insediamenti urbanisticamente validi, in conformità agli obiettivi del PR, le norme o il piano delle zone delimitano i comparti nei quali l'edificazione è soggetta a piano di quartiere.
   Le norme che disciplinano i singoli comparti definiscono eventuali ulteriori requisiti qualitativi specifici, i parametri edificatori, le condizioni e le facilitazioni che possono essere concesse.

2. Requisiti

2.1 Oltre a eventuali requisiti particolari specificati nelle norme di zona i piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:

a. promozione degli obiettivi generali del PR;
b. edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta. I tetti vanno arredati a verde o in duro secondo un progetto unitario;
c. edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio. E' richiesta una lettura del paesaggio che deve avvenire su più scale e va illustrata nei documenti che costituiscono il PQ. Per edificazioni su terreni in pendio la massa edificata, vista anche dal basso e a distanza, deve essere articolata nella forma e anche rispetto a spazi liberi arredati in modo che da una parte salvaguardi la trasparenza della collina (lasciar affiorare fra volumi il vuoto e sullo sfondo il terreno) e dall'altro concorra a mantenere il carattere d'uso estensivo della stessa;
d. disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago (oltre alle aree già previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario; collocazione di adeguati servizi di quartiere (illuminazione, posti di raccolta rifiuti ecc.);
e. tracciato di percorsi pedonali e ciclabili interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare;
f. aree veicolari ridotte al minimo, con disposizione concentrata degli accessi veicolari e razionale organizzazione dei posteggi, interrati o entro la proiezione dello stabile per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori;
g. sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale;

h. criteri architettonico-costruttivi (riduzione al minimo delle perdite caloriche, sfruttamento ottimale dell'irraggiamento solare, isolamento termico, …) e d'inserimento spaziale (orientamento in funzione della durata d'insolazione, dell'orografia del terreno, …) volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità.

i. presentazione di adeguate garanzie per una realizzazione completa e continuativa dell'intera edificazione, precisando per quanto necessario le tappe di attuazione.

2.2. Per quanto attiene le componenti grafiche, illustrative e esplicative, fa stato l'art 77 RLst.

3. Procedura

Valgono gli art. 54 e 55 Lst e 78 e 79 RLst.

La licenza vincola la realizzazione degli edifici secondo le premesse urbanistiche e formali del progetto approvato, ciò nel rispetto delle tappe di attuazione predisposte. Il successivo adeguamento del programma di realizzazione a tappe può essere richiesto in forma di variante alla licenza edilizia a condizione che sia assicurata la debita coerenza urbanistica.

Art. 15 Bonus per case a schiera

Nelle zone RE2, per case a schiera su sedimi di superficie non inferiore a mq 4'000, è concesso un bonus dello 0.1 sull'indice di sfruttamento.

Tale bonus non può essere cumulato con il bonus concesso per costruzioni su grandi superficie ai sensi dell'art. 14. Devono comunque essere rispettate tutte le altre prescrizioni di zona.

Art. 15 bis Bonus per alloggi a pigione moderata

1. Alfine di favorire la realizzazione di alloggi a pigione moderata, per alloggi sussidiati ai sensi della Legge cantonale sull'alloggio (LA) del 22.10.1988 viene concesso il seguente bonus edificatorio:

zona	RSi5	RSe3	RE3	RE2
indice di sfruttamento	0.1	0.05	0.05	0.05

Esso è vincolato al rispetto delle seguenti quote-parti minime di SUL abitativa destinata ad alloggi sussidiati (da computare sul totale della SUL abitativa):

zona	RSi5	RSe3	RE3	RE2
% SUL abitativa minima	80	70	70	60

2. Il bonus indicato è cumulabile con quello previsto per costruzioni su grandi superficie o per case a schiera.

3. Il vincolo di destinazione delle superficie riservate agli alloggi sussidiati va iscritto nel registro degli indici.

4. Durante il periodo di soppressione del sussidio in base al diritto cantonale (art. 10 LA), il proprietario è tenuto a versare al Comune gli interessi sulla quotaparte dell'investimento a beneficio del bonus a contare da un anno dalla soppressione accertata. Gli interessi saranno computati sul valore di stima della quotaparte di proprietà al tasso ipotecario di secondo grado in vigore alla scadenza annuale.

Art. 15 ter Bonus per costruzioni alberghiere, case di cura e case private per anziani

1. La realizzazione di "infrastrutture turistico-alberghiere" è ammessa su tutto il territorio del Comune ad eccezione della zona RU2.
Quali infrastrutture turistico-alberghiere sono considerate:

- alberghi o pensioni, inclusi gli alloggi di servizio del personale e l'alloggio principale del gestore;
- aparthotel: parti di servizio e appartamenti gestiti in affitto;
- alloggi turistici collettivi.

2. Per queste costruzioni è concesso, quale supplemento all'indice di sfruttamento di zona, un bonus del 15 % cumulabile con quello previsto dall'art. 14.
   In caso di costruzione mista, con altri contenuti, il bonus va computato in quotaparte.
   Possono essere concesse deroghe sulle distanze minime tra edifici all'interno dell'area oggetto della domanda di costruzione.
   In questi casi non è più ammesso frazionare i fondi interessati; è obbligatoria l'iscrizione in tal senso a registro fondiario.

3. Il bonus previsto dal precedente capoverso potrà essere applicato se saranno adempiute le condizioni poste dalla legge sugli esercizi pubblici e dal relativo regolamento di applicazione per quanto attiene alle strutture alberghiere.
   Ove è concesso questo bonus, ai fini del computo di superficie abitative minime, le SUL destinate ad utilizzazioni turistico-alberghiere sono considerate equivalenti alle superficie di carattere abitativo.

4. In caso di modifica di destinazione della parte d'edificio a beneficio del bonus, il proprietario è tenuto a versare al Comune gli interessi sul valore di stima della quotaparte interessata a contare da un anno dall'accertamento del cambiamento di destinazione e per la durata di 10 anni; gli interessi saranno computati al tasso ipotecario di secondo grado in vigore alla scadenza annuale.
   Il Municipio ne regola nel dettaglio le modalità mediante convenzione da annotare a Registro fondiario e facente parte integrante del permesso di costruzione.

5. Il Municipio può concedere alle stesse condizioni le facilitazioni edificatorie previste dal capoverso 2 del presente articolo anche per la costruzione di case di cura e case private per anziani.

Art. 16 Area di svago per bambini

a) I proprietari di stabili d'abitazione con più di cinque appartamenti devono creare sulla proprietà privata sufficienti aree di svago, soleggiate e discoste dal traffico, da destinare durevolmente a tali scopi (minimo 15 % della superficie utile lorda).

b) Ove sia possibile, devono essere create aree di svago che servono contemporaneamente a più stabili d'abitazione. In questo caso il vincolo dovrà essere annotato nel registro degli indici a carico di tutti i mappali interessati.

c) Nel caso in cui la formazione di aree di svago è effettivamente impossibile, il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo sostitutivo pari al 25 % del costo di realizzazione dell'opera compreso il valore del terreno.

Art. 17 Terrapieni, muri di cinta, muri di sostegno e di controriva, scarpate (vedasi schizzi esplicativi)

1. Terrapieni

I lavori di sistemazione esterna non possono alterare le caratteristiche morfologiche naturali del terreno:

a. nei terreni in pendenza possono essere realizzati terrapieni e scavi che rispettano la linea media derivante da almeno 4 sezioni del terreno nella direzione della pendenza massima;

b. su fondi pianeggianti la quota del terreno sistemato non può superare la quota massima di sedimi pubblici e privati adiacenti;

c. ove, per il ripristino di altimetrie coordinate fra l'edificio e i fondi viciniori, sia indispensabile realizzare terrapieni che superano i ml 1.50 rispetto al profilo del terreno originario, l'eccedenza verrà computata nell'altezza dell'edificio qualora il ciglio superiore di detti terrapieni disti meno di m 3.00 dalla facciata; in questo caso, cioè se il terrapieno supera m 1.50, esso sottosta' alle prescrizioni di distanza e d'altezza valide per i muri di sostegno.

Il Municipio può richiedere le sezioni del terreno eseguite dal geometra ufficiale del Comune e, se necessario, la presentazione del modello di rilievo del terreno originale.

d. fuori dalla zona edificabile sono inoltre riservate le disposizioni dell'articolo 26 bis cpv 2.

2. Muri di cinta

a. I muri di cinta che sorgono fra due terreni posti sullo stesso livello altimetrico o con piccole differenze di quota potranno avere un'altezza massima di ml 1.00; oltre quest'altezza la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche, o inferriate per un'altezza massima nel punto più alto di ml 2.50 (compreso il muro di cinta).

b. In prossimità di accessi veicolari, i manufatti di cinta devono permettere una corretta visibilità verso e dalla strada.

Il Municipio stabilirà volta per volta le limitazioni necessarie per la sicurezza della viabilità pedonale e veicolare.

Le prescrizioni relative alle altezze massime dei muri di cinta non si applicano qualora trattasi di manufatti di protezione fonica richiesti per legge.

3. Muri di sostegno e di controriva

a. I muri di sostegno e di controriva, dove la situazione altimetrica del terreno lo richiedesse, possono avere un'altezza massima di ml 3.00 dal terreno sistemato. Suddetti muri possono sorgere a confine.

b. Se la distanza di un muro di sostegno dal filo più esterno della facciata dell'edificio è inferiore a ml 3.00, l'altezza del muro, dedotti ml 1.50 qualora il muro superasse quest'altezza, è computata come parte integrante dell'altezza dell'edificio.

La distanza di un muro di sostegno e di controriva di altezza superiore a ml 1.50 dal successivo muro a valle o a monte non dovrà essere inferiore a ml 3.00.

Oltre l'altezza massima dei muri di sostegno e di controriva la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche, inferriate o siepi a verde per un'altezza massima di ml 1.50.

c. Nel caso in cui la linea media del terreno naturale risultante da almeno 4 sezioni superasse i 45 gradi, il Municipio può concedere una deroga riguardo all'altezza massima dei muri di sostegno e di controriva, ad esclusione dei casi in cui questi sorgano a confine.

4. Scarpate

a. Verso un fondo confinante la sistemazione del terreno non può essere ottenuta mediante scarpate con pendenza superiore ai 45 gradi; qualora tale condizione non risultasse rispettata, il proprietario del fondo che causa l'intervento deve sopportare i maggiori oneri per la conseguente esecuzione di manufatti di cinta o di sostegno che si rendessero necessari.

   Se il manufatto verrà eseguito dal proprietario del fondo più a valle potrà essere richiesta la partecipazione alle spese di costruzione al confinante che beneficierà del nuovo manufatto.

b. Resta vincolato il riempimento massimo di ml 1.50 sopra il profilo del terreno originario (cfr. art. 14 LE), limite oltre il quale esso costituisce un manufatto equiparabile ad un muro di sostegno e sottosta' alle rispettive prescrizioni di distanza e d'altezza.

Art. 18 Aree a verde

Nelle zone RI6 e RI7 la percentuale minima della superficie edificabile del fondo da mantenere a verde è fissata al 35 %.
Nelle altre zone deve essere riservata una superficie minima del 25 %.

Art. 19 Ubicazione degli edifici

Le volumetrie edificate devono essere, di regola, poste parallelamente all'asse della rete viaria principale o degli elementi emergenti sul territorio (corsi d'acqua, ecc.). In mancanza di queste indicazioni esse devono inserirsi convenientemente nel contesto degli edifici preesistenti creando spazi esterni qualificati.

Art. 20 Indici e loro utilizzazione

Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo devono essere calcolati per ogni nuovo intervento, tenendo conto dei manufatti esistenti che si mantengono.
Accordi fra privati per l'utilizzazione degli indici di fondo adiacenti sono ammessi e dovranno essere iscritti nel registro degli indici.

In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati a carico della nuova particella, nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua.

Art. 21 Sedimi a cavallo di due zone

Sui sedimi che si trovano a cavallo di due zone può essere applicata la media ponderata degli indici di occupazione e di sfruttamento delle due zone.
Le costruzioni devono comunque rispettare le altre prescrizioni di PR della zona o delle zone interessate dall'edificazione.

Art. 22 Piani di lottizzazione

Il piano di lottizzazione deve prevedere:

a. l'indicazione delle strade di lottizzazione, la cui larghezza non potrà essere inferiore ai ml 3.50. Nel caso in cui sia di pubblico interesse il riscatto di una strada di lottizzazione, la larghezza potrà essere fissata dall'autorità municipale fino ad un massimo di ml 4.50;
b. le linee di arretramento delle costruzioni verso le strade di lottizzazione devono rispettare le distanze previste dalle norme di zona come all'art. 9, cpv. 4.2;
c. una sufficiente piazza di giro (dimensioni secondo le norme VSS-SNV) se la strada è a fondo cieco;
d. la prevista rete di fognatura e di distribuzione dell'acqua potabile ed il punto di immissione nelle rispettive reti comunali.

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

Art. 23 Deroghe

1. Il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe alle presenti norme, in particolare:
   - se riguardano progetti che presentano nuove forme tipologiche per quanto attiene ai contenuti, o
   - se concernono interventi di poco conto aventi irrilevanti ripercussioni spaziali e ambientali.

2. La concessione della deroga é subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
   - esistenza di una situazione eccezionale;
   - rispetto delle finalità e dello spirito del Piano regolatore;
   - rispetto dell'interesse pubblico e di altri interessi privati preponderanti (vicino).

3. La concessione delle deroghe deve essere motivata in modo esauriente concedendo la licenza edilizia.

4. Casi particolari

   Deroghe al valore minimo di SUL destinata all'abitazione sono ammesse o possono essere imposte dal Municipio nei casi in cui tramite adeguate misure progettuali o costruttive non sia possibile e/o opportuno insediare contenuti abitativi nel rispetto dei livelli d'immissione fonica prescritti dall'OIF (Ordinanza contro l'inquinamento fonico).

Titolo terzo: Prescrizioni particolari

Capitolo 1: Paesaggio

Art. 24 Area forestale

1. L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale vigenti e, in particolare, alla Legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991 (Lfo), alla Legge cantonale sulle foreste del 21 aprile 1998 (LCFo) e relative Ordinanze d'applicazione.

2. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo, fatta eccezione per il margine della foresta a contatto con le zone edificabili, che ha valore vincolante ai sensi dell'art. 10 cpv. 2 Lfo.

3. In caso di dissodamento la superficie dissodata viene attribuita tramite regolare procedura pianificatoria alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato promosso.

4. Se in seguito ad accertamento l'autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la zona edificabile a contatto con il bosco si estende o si riduce in conformità dell'accertamento, salvo diverse disposizioni dell'autorità di pianificazione (art. 4 LCFo).

Art. 25 Zona agricola

1. La zona agricola comprende i terreni riservati all'utilizzazione agricola.
   Sono vietati ad esempio gli allevamenti intensivi di suini, la pollicoltura in batteria, la vivaicoltura di specie estranee all'ambiente, ecc.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
3. Le eccezioni in conformità dell'art. 24 della LPT e al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

Art. 26 Territorio senza destinazione specifica

Comprende tutto il territorio giurisdizionale del Comune non definito come zona edificabile, forestale o agricola dal piano delle zone.
L'edificabilità è disciplinata dall'art. 24 della Legge federale sulla pianificazione del territorio 22 giugno 1979 (LPT) e dalla legislazione cantonale d'applicazione.

Art. 26 bis Edifici situati fuori zona edificabile (inventario)

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

Gli edifici fuori zona edificabile sono stati attribuiti alle seguenti diverse categorie:
- meritevole di conservazione dove è ammesso il cambiamento di destinazione (categoria 1a),
- oggetto culturale (cat. 1c),
- rustico agricolo (cat. 1d),
- diroccato non ricostruibile (cat. 2),
- già trasformato (cat. 3),
- edificio rilevato (cat. 4).

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

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

1. Norme edilizie

I principi che stanno alla base della trasformazione di un edificio devono rispondere ai criteri di salvaguardia di quei valori culturali, formali, costruttivi e volumetrici insiti nella sua tipologia.

1.1 Per la riattazione o la trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (cat. 1a-d):

a) Gli interventi devono riflettere le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo e la tipologia originaria dell'edificio.

b) Volumetria

I muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma e struttura originaria. Sono concessi interventi sulle strutture dell'edificio solo se finalizzate al ripristino della volumetria originale.

c) Facciate e aperture

Di regola finestre e prese luce in facciata vanno mantenute. Nuove aperture, o modifiche, sono ammesse solo se compatibili con le caratteristiche formali dell'edificio e delle sue facciate originarie. E' permesso il ripristino di balconi, logge, terrazze solo se riscontrabili nella tipologia originaria dell'edificio. Nuove aperture, nel caso la trasformazione concessa lo richiedesse, dovranno essere compatibili con quelle degli edifici tipici esistenti della zona.

d) Tetti

Il rifacimento del tetto è concesso, esso deve rispettare l'orientamento del colmo del tetto, la pendenza delle falde, la sporgenza e le quote originali.

Per la copertura dovranno essere utilizzati i coppi o le tegole "Ludowici" rosse.

e) Ampliamenti

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

Gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sostanziali sugli edifici ammessi in base alle presenti norme.

1.2 Per gli edifici diroccati (non ricostruibili) (cat. 2):

Non è ammessa la ricostruzione di questi edifici.

1.3 Per gli edifici rustici già trasformati (cat. 3):

Sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili né dell'aspetto esterno né della destinazione).

Sono ammessi interventi più complessi solo se finalizzati all'effettivo recupero dell'edificio originario. In questo caso gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere soppressi.

1.4 Per gli altri edifici rilevati (cat. 4):
Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a e art. 24 LPT.

1.5 Per gli edifici inseriti nelle superficie per l'avvicendamento delle colture (SAC) non sono ammessi cambiamenti di destinazione.

2. Sistemazione esterna e tutela dell'esercizio dell'agricoltura

a) la gestione dei fondi è obbligatoria;
le superficie prative devono essere sfalciate almeno due volte all'anno al fine di evitare il rimboschimento;

b) la messa a dimora di piante ornamentali sarà limitata alle specie locali;

c) è vietato erigere recinzioni se non in funzione di uno sfruttamento agricolo del fondo e in presenza di edifici abitativi;

d) devono essere mantenute le tradizionali recinzioni in pietra, così come altri manufatti tradizionali;

e) la sistemazione del terreno circostante non deve modificare percorsi o sentieri esistenti;

f) la sistemazione del terreno è finalizzata alla conservazione e al recupero del paesaggio agricolo caratteristico. Non sono ammessi interventi di modifica della struttura e dell'andamento naturale del terreno, ma solo la sistemazione contenuta dello stato naturale del fondo.
Valgono inoltre le prescrizioni dell'art. 17 delle presenti norme;

g) la trasformazione non deve esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 cpv. 3 OPT);

h) i proprietari e gli utenti di edifici trasformati, situati fuori dalle zone edificabili, devono tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio dell'agricoltura sui terreni circostanti.

3. Impianti tecnici

L'autorizzazione è condizionata alla possibilità di realizzare:

a) un sistema di smaltimento (individuale o collettivo) delle acque residuali e con la valutazione del rischio idrogeologico;

b) un sistema di approvvigionamento in acqua potabile (l'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda l'approvvigionamento).

4. Requisiti per la domanda di costruzione

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

La documentazione per la domanda di costruzione deve comprendere inoltre:

- il rilievo fotografico completo dell'edificio documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione;
- i piani (piante, sezioni, facciate) in scala 1:50, necessari alla completa comprensione del progetto in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi demolizioni e nuove costruzioni) dall'edificio esistente.

Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria e i materiali che si intendono utilizzare.

Qualora ci fossero elementi di pregio (affreschi, graffiti, portali, ecc.) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda, al fine di salvaguardarne il mantenimento.

Art. 27 Zone di protezione del paesaggio

Le zone in questione si sovrappongono a quelle indicate come "zona agricola" e "zona forestale".

Esse risultano segnalate nel "piano del paesaggio" con le seguenti denominazioni:

- "aree naturali di particolare valore ambientale";
- "emergenze altimetriche di valore paesaggistico".

Tali zone non comportano limitazioni di edificabilità maggiori di quelle derivanti dall'applicazione dell'articolo 24 della Legge federale sulla pianificazione del territorio 22 giugno 1979 (LPT).
Per esigenze di salvaguardia dell'ambiente qualsiasi intervento deve mirare al mantenimento o alla valorizzazione dell'aspetto naturale originario della zona; il Municipio, d'intesa con le istanze cantonali competenti, si riserva il diritto di prescrivere l'ubicazione e la tipologia di eventuali manufatti concessi in via eccezionale. Le zone di protezione del paesaggio istituite dal piano sono:

- la zona PA 1: di protezione del contesto del nucleo di Seseglio;
- la zona PA 2: di protezione del contesto del nucleo di Pedrinate;
- la zona PA 3: in località Morbiasco;
- la zona PA 4: collina del Penz, comprendente anche alcuni sentieri attrezzati per la conoscenza didattica dei valori naturalistici presenti;
- le zone boschive che fanno capo alle emergenze altimetriche: S.to Stefano, Moreggi, Dosso-Pallanza.

Art. 27 bis Zone di protezione della natura

1. Le zone di protezione della natura comprendono aree di particolare valore naturalistico. I loro contenuti naturalistici sono integralmente protetti.

2. Nelle zone di protezione della natura sono dunque ammessi solo interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti alla valorizzazione dei biotopi e alla conservazione delle popolazioni vegetali e animali protette.

3. La gestione delle zone di protezione della natura è sorvegliata dal Comune, che vi provvede direttamente nel caso in cui i proprietari la omettano.
   Per ogni intervento è richiesto il preavviso del competente ufficio del Dipartimento del Territorio.

4. Le zone di protezione della natura inserite nel PR sono:

PrNa1 Zona umida in località Sottopenz (Oggetto Invent. anfibi no 233);

PrNa2 Zona umida in località Campagna a Seseglio (Oggetto Invent. anfibi no 234);

PrNa3 Zona umida in località Campora a Seseglio (Oggetto Invent. anfibi no 235);

PrNa4 Zona umida in località Moreggi a Pedrinate (Oggetto Invent. anfibi no 236);

PrNa5 Prato magro n. 3021 (Oggetto Invent. prati magri);

PrNa6 Prato magro n. 3018 (Oggetto Invent. prati magri);

PrNa7 Zona di protezione dell'avifauna del Ronco;

PrNa8 Prati magri n. 3019 e n. 3020 (Oggetto Invent. prati magri).

5. Normative particolari

PrNa1 La zona protetta viene segnalata con cartelli.

PrNa2 La superficie aperta centrale può essere coltivata solo estensivamente a prato e non può essere concimata. Salvo disposizione contraria del competente Ufficio del Dipartimento del Territorio, la stessa deve essere falciata almeno una volta all'anno onde evitare un eventuale rimboschimento.

La zona protetta viene segnalata con cartelli.

PrNa3 In attesa della realizzazione di un piano di gestione dettagliato, e salvo disposizioni contrarie del competente Ufficio del Dipartimento del Territorio, sono ammesse solo le attività agricole estensive finora praticate, ovverosia lo sfalcio dei prati umidi e, nei luoghi più asciutti, il pascolo estensivo.

Vige il divieto di concimazione e di scavo di ulteriori canali di drenaggio.

PrNa4 Non sono necessari regolari interventi di gestione. I piani di assestamento del bosco dovranno rispettare i valori naturalistici segnalati.

PrNa 5/6/8 I prati magri devono essere falciati almeno una volta all'anno, allo scopo di evitare un eventuale rimboschimento.

Per salvaguardare le specie vegetali xerofile caratteristiche di questi biotopi, come pure la fauna, in particolare quella invertebrata, lo sfalcio deve essere effettuato il più tardi possibile nel corso dell'estate, dopo la produzione dei semi, e comunque non prima del 15 giugno.

La vegetazione caratteristica non deve essere pregiudicata dalla concimazione o dal pascolo, che per queste ragioni vi sono vietati.

PrNa7 In attesa di un piano di gestione dettagliato, è ammesso e promosso il pascolo estensivo finora praticato.

Art. 27 ter Elementi naturali protetti

1. Sono considerati elementi naturali protetti gli oggetti e gli ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico.
2. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possano modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico presente.
3. Le condizioni degli elementi naturali protetti sono regolarmente sorvegliate dal Municipio, il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione qualora non lo facessero i proprietari. Per ogni intervento è richiesto il preavviso del competente ufficio del Dipartimento del Territorio.
4. Sono elementi naturali protetti:

   a) i corsi d'acqua e le loro rive;
   b) i muri a secco, i massi erratici e gli affioramenti rocciosi indicati nel piano del paesaggio;
   c) le siepi naturali, i boschetti e i singoli alberi indicati nel Piano del paesaggio, riservati i disposti dell'art. 28.
5. Normative particolari:

   a) è vietato qualsiasi intervento che possa alterare le caratteristiche naturali del percorso, dell'alveo e delle rive. Deroghe possono essere concesse dagli uffici cantonali competenti, qualora fossero in pericolo vite umane, immobili o terreni pregiati. In questi casi gli interventi dovranno essere eseguiti nel limite del possibile con tecniche naturali (bio-ingegneria).

      Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.

   b) muri a secco: i proprietari devono provvedere a garantire la stabilità dei muri e a ripristinarli secondo le indicazioni del Dipartimento del Territorio qualora essi siano esposti a minaccia, vi siano dei problemi di sicurezza, di pericolo o siano rovinati. I muri a secco devono essere di principio conservati.

Deroghe possono essere concesse nelle zone edificabili qualora non vi sia la possibilità o l'alternativa di creare un adeguato e confacente accesso al terreno edificabile. Il muro a secco deve essere compensato in un altra parte del fondo o nelle sue immediate vicinanze; la superficie deve essere almeno pari alla superficie iniziale del muro segnalato nel Piano del Paesaggio sul quale é indicato il tratto interessato.

6) Sono richiamati i disposti della Legge cantonale sulla protezione della natura.

Art. 28 Protezione del verde e alberature

1. Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi di pregio, o i gruppi di piante d'interesse particolare segnalati sul piano del paesaggio.
   Il taglio di tali alberi è soggetto alla licenza comunale, riservate le disposizioni delle leggi forestali.
   Il Municipio può imporne la sostituzione.
2. Per la messa a dimora delle nuove alberature segnalate sul piano delle zone il Municipio può derogare alle distanze di legge.
   L'onere di posa e di manutenzione di queste alberature, anche se ubicate su superficie private, è a carico del Comune.

Art. 28 bis Corsi d'acqua

Sul piano sono segnalati i principali corsi d'acqua. Tutte le opere o i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tener conto degli obiettivi del piano e delle disposizioni della Sezione economia delle acque del Dipartimento del Territorio.
Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque e sulla protezione del paesaggio.

Art. 29 Punti di vista

Al fine di salvaguardare e valorizzare le visuali continue e i punti di vista segnalati sul piano del paesaggio, il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, può imporre l'ubicazione precisa di un edificio, prescrivere la forma del tetto o limitare l'altezza del colmo.

Art. 30 Edifici di valore storico-ambientale e bene d'interesse locale

Sul piano del paesaggio sono segnalati i seguenti edifici:

a) con elementi di valore storico-ambientale, esterni ai nuclei e alla zona del centro cittadino:
   - la chiesa di S.to Stefano (monumento iscritto d'importanza cantonale);

   Sono concessi unicamente gli interventi che salvaguardino l'integrità di tale edificio o che comunque non ne ostacolino la vista.
   Restano riservati i disposti della legislazione cantonale sulla protezione dei monumenti storici ed artistici.

b) bene d'interesse locale:
   - il Cinema Teatro (mappale 1'268 RFD Chiasso).
     Sono concesse aggiunte o modifiche di carattere funzionale all'attuale edificio. I parametri edificatori sono definiti dall'art. 49 delle NAPR, parte prima.

   - gli edifici principali ai mappali 536 e 306 RFD Chiasso, sezione Pedrinate, in località Lompetti.

Art. 30 bis Tutela dei ritrovamenti archeologici

I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù del Decreto legislativo sulla tutela dei ritrovamenti archeologici del 26 gennaio 1942. Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o di altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio, alla Polizia cantonale o all'Ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento del Territorio.

Art. 31 Manutenzione dei terreni e depositi

1. I depositi e le discariche di materiale di qualsiasi genere sono vietati salvo nelle aree appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le Autorità cantonali competenti o in quelle identificate da una pianificazione d'ordine superiore.
2. L'esecuzione di depositi e la formazione di discariche sono soggetti a licenza di costruzione giusta gli art. 1 LE e 1 RLE.
3. Per i terreni non edificati inseriti nelle aree previste come edificabili dal piano regolatore, si dovrà procedere almeno una volta all'anno alla relativa manutenzione.
4. In caso di inadempienza il Municipio, dopo aver formalmente diffidato il proprietario moroso, fa eseguire d'ufficio gli interventi necessari, addebitandogli le relative spese.
5. Nelle zone artigianali e commerciali sono ammesse, previa autorizzazione del Municipio, le esposizioni di materiali e macchinari pronti per la vendita. Gli stessi devono essere depositati in maniera ordinata.
   Non sono ammessi materiali e macchinari in cattivo stato e già utilizzati, veicoli inservibili, ecc. pronti all’eliminazione e/o al deposito in discarica.

Art. 31 bis Zona soggetta a pericolo naturale

1. Le zone soggette a pericolo naturale sono riportate sui Piani a titolo indicativo.
2. Nelle zone esposte a basso e medio pericolo di movimenti di versante ogni intervento edificatorio (ad esclusione dei semplici lavori di manutenzione) che modifichi lo stato attuale dei fondi é subordinato alla presentazione di una perizia geologica che ne comprovi la compatibilità con le esigenze della sicurezza ed indichi, a seconda del caso, misure costruttive di protezione diretta in funzione degli effetti estremi del fenomeno.
3. Nelle zone esposte a basso pericolo d'alluvionamento ogni nuova costruzione non potrà avere porte o porte-finestre a livello del terreno sui lati rivolti verso il corso d'acqua; le aperture al piano terreno dovranno essere protette con sopraelevazione del terreno o con muri in grado di deviare eventuali fuoriuscite da parte del corso d'acqua.

Art. 32 Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile

1. Per le sorgenti captate e i pozzi di captazione, le cui aree di protezione sono state definitivamente approvate dal Consiglio di Stato conformemente all'art. 36 LALIA, sono applicabili le restrizioni all'impiego dei fondi, le misure di protezione e l'obbligo d'autorizzazione previsti dalle "Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee" emanate dall'Ufficio federale per la protezione dell'ambiente dell'ottobre 1977 (aggiornamento 1982), dal Regolamento generale per le zone di protezione dei pozzi di captazione in località Pra' Grand situato sul territorio del Comune di Vacallo e dal Regolamento della zona di protezione della captazione d'acqua potabile del Pozzo Pra' Tiro.

2. Per le sorgenti sprovviste di un piano di protezione delle acque sotterranee approvato fanno stato le disposizioni dell'art. 33 LALIA.

Art. 32 bis Protezione dalle immissioni foniche

Nelle zone edificabili e per edifici esposti ai rumori devono essere osservate prescrizioni imposte dal diritto federale, in particolare le disposizioni dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15.12.1986.

In particolare:

1. Alle singole zone d'utilizzazione sono attribuiti, conformemente agli art. 43 e 44 OIF, i gradi di sensibilità al rumore per la protezione dai rumori; questi ultimi vengono corrispondentemente indicati sul Piano dei gradi di sensibilità al rumore (GdS) in scala 1:5'000.

2. Nelle zone con eccessive immissioni foniche si applicano i disposti di cui all'art. 31 OIF e in particolare le seguenti disposizioni:
   a) La costruzione o la modifica sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore è autorizzata unicamente se i valori limite di immissione possono essere rispettati tramite misure costruttive o di sistemazione, oppure se la collocazione dei locali sensibili al rumore avviene sul lato opposto rispetto al rumore.
   b) Nella domanda di costruzione il committente deve indicare:
      - il carico fonico esterno,
      - la destinazione dei locali,
      - i materiali usati per le facciate e per le pareti di separazione dei locali sensibili al rumore,
      - il calcolo di verifica del rispetto delle esigenze minime secondo la Norma SIA 181 in materia d'isolamento acustico.

3. Giusta l'art. 42 OF per locali delle aziende è ammessa la maggiorazione di 5 dB(A) dei valori di pianificazione e dei valori d'immissione.

Capitolo 2: Zone

Tabella riassuntiva delle prescrizioni per le zone edificabili

Valgono in ogni caso le disposizioni delle singole zone e quelle dell'articolo 9 concernenti le distanze.

	RI7	RI6	RSi5	RSe3	RE3	RE2	RU2	AC7	ZCC	NT	ZCN	MIs
Piani abitabili	7	6	5	3	3	2	2	7	*)	**)	***)	****)
Altezze massime	22.50	19.50	16.50	10.50	10.50	7.50	7.50	22.50				
Pendenza dei tetti e falde	max 30 %	max 30 %	max 30 %	min 30 % max 45 %	min 30 % max 45 %	min 30 % max 45 %	min 30 % max 45 %	max 30 %				
Indice di sfruttamento (I.s.)	1.6	1.5	1.0	0.7	0.5	0.4	0.3	1.6				
Indice di occupazione (I.o.)	30 %	30 %	25 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 % (50 %)				
Distanza minima dai confini	6.00	6.00	6.00	4.50	4.50	3.00	3.00	6.00				
Distanza minima dalle strade per autorimesse	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50				
SUL minima destinata ad abitazione	60 %	60 %	-	-	-	-	100 %					
SUL massima destinata ad abitazione								30 %				
SUL massima destinata a contenuti commerciali	-	-	25 %	25 %	10 %	10 %	-	-				
Bonus per case a schiera	-	-	-	-	-	0.1	-	-				
Indice di sfruttamento su grandi superficie (bonus)	-	-	1.1	0.8	0.6	0.5	0.4	-				
Contiguità	sì	sì	sì	sì	sì	sì	solo su grandi sup.	sì				

*) ZCC = vedi art. no. 33 **) NT = vedi art. no. 34 ***) ZCN = vedi art. no. 35 ****) MIs = vedi art. 36 ter

Art. 33 Centro cittadino (ZCC)

Gli interventi di questa zona sottostanno alla regolamentazione del piano particolareggiato della zona del centro cittadino (ZCC).

Art. 33 bis Piano Particolareggiato del Quartiere Soldini (PPQS)

a. Gli interventi in questa zona sottostanno alle regolamentazioni del relativo Piano Particolareggiato (PPQS).

b. Il comprensorio del Piano Particolareggiato del Quartiere Soldini (PPQS) é quello individuato nel Piano di delimitazione del PPQS nr. 99-100.

Art. 34 Nuclei tradizionali di Pedrinate e Seseglio (NT)

Nei limiti delle aree definite "nucleo tradizionale" sono compresi gli insediamenti che per le caratteristiche ambientali e per la presenza di parti edilizie risalenti storicamente ai secoli passati sono riconoscibili come nuclei abitativi originari di Pedrinate e Seseglio.

Nei limiti di tale area sono ammessi:

a. Gli interventi di riattazione e trasformazione degli edifici con elementi di valore storico ambientale a condizione che vengano rispettati il carattere architettonico, la volumetria e le altezze dei singoli corpi di fabbrica.
   Dovranno in particolare essere mantenute o ripristinate le caratteristiche delle facciate (aperture, balconi, loggiati) e dovrà essere rispettato, nelle sue linee generali, lo schema d'organizzazione interna dell'edificio, mantenendo o ripristinando gli elementi strutturali verticali e orizzontali (solette, muri portanti, corpo scala).
   Deve inoltre essere rispettata la forma originaria del tetto.
   Per la copertura dovranno essere utilizzati i coppi o le tegole ludowici rosse.
b. La ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli edifici funzionalmente non abitabili e completamente sprovvisti di elementi di valore storico-artistico e ambientale.
   Le nuove volumetrie dovranno rispettare gli allineamenti storici e le contiguità esistenti lungo le contrade e dovranno ambientarsi, architettonicamente, all'aspetto tradizionale del nucleo.
   L'altezza non dovrà superare quella degli edifici tipici dell'ambiente circostante.

Nella composizione delle facciate si dovrà tener conto del rapporto di pieni e vuoti tipico delle facciate tradizionali.
Per un corretto inserimento nel contesto ambientale si dovrà avere una particolare cura nella scelta dei materiali da utilizzare e nella scelta dei tinteggi esterni.
Il Municipio può richiedere la presentazione di campioni in loco, per approvazione.

I tetti dovranno essere a falde, con pendenza analoga a quella degli edifici circostanti e per la copertura dovranno essere utilizzati i coppi o le tegole ludowici rosse.

Le distanze da rispettare sono:

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

Art. 35 Zone di completazione del nucleo (ZCN)

Nei limiti di tali zone sono comprese le aree di contorno alle parti edilizie storiche la cui edificazione deve essere intesa come completazione del nucleo tradizionale.
In esse sono ammesse nuove costruzioni, a condizione che presentino un aspetto architettonico non contrastante con le caratteristiche ambientali presenti.
Sui sedimi confinanti con le strade che proseguono le antiche contrade, le nuove costruzioni dovranno rispettare gli allineamenti ottenuti quale prolungamento degli allineamenti storici degli edifici esistenti.

Nuove volumetrie con un impianto relativamente autonomo rispetto al tessuto antico sono concesse solo nelle aree retrostanti gli edifici storici allineati lungo le contrade.

Per quanto concerne l'altezza degli edifici, la composizione delle facciate, la scelta dei materiali e dei tinteggi, la forma e pendenza dei tetti, la formazione dei posteggi, valgono le disposizioni all'art. 34, lett. b.

Le distanze da rispettare sono:

- verso strade:	in confine (nei casi in cui trattasi di rispettare il prolungamento degli allineamenti delle contrade storiche) o a ml 3.00;
- da un fondo:	ml 3.00.

La distanza dagli edifici esistenti non dovrà in ogni caso essere inferiore a ml 6.00.

Art. 35 bis Zona cantine e grotti (Zcg)

1. In questa zona sono ammessi interventi edificatori volti alla salvaguardia degli edifici esistenti ed alla promozione dell'ambiente che li ospita.

   In particolare sono ammessi:

   a. gli interventi di riattamento degli edifici purché, di regola, vengano rispettate la volumetria e le altezze dei singoli corpi di fabbrica e valorizzato il loro carattere architettonico.

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

      Deve inoltre essere rispettata la forma originaria come pure i materiali di copertura del tetto.

   b. Le superficie esterne possono essere sistemate con la formazione di pergolati, tettoie, pavimentazioni (escluso l'asfalto), posa di tavolini, alberature, campi di bocce non coperti, a condizione di impiegare materiali tradizionali e di ottenere una valorizzazione delle componenti ambientali del luogo.

Art. 36 Zona residenziale intensiva a 7 piani (RI7)

a. E' concessa l'edificazione di costruzioni a più appartamenti ripartiti su 7 piani abitabili, di cui l'ultimo potrà avere una superficie abitabile lorda uguale o inferiore al 70 % di quella del piano tipo.

   E' ammesso l'inserimento di contenuti commerciali.

   I tetti inclinati dovranno avere una pendenza massima del 30 %.

b. Indice di sfruttamento
   (valore massimo): I.s. = 1.6

c. Indice di occupazione
   (valore massimo): I.o. = 30 %

d. Altezza massima: ml 22.50

e. Superficie utile lorda destinata
   all'abitazione (valore minimo): SUL = 60 %

f. E' ammesso il mantenimento dei contenuti artigianali di cui all'articolo 44.

Art. 36 bis Zona amministrativa commerciale intensiva AC7

1. Sono concesse destinazioni prevalentemente di carattere commerciale-amministrativo e/o artigianale-industriale. Le destinazioni artgianali-industriali devono avere contenuti non o poco molesti, vale a dire la cui attività si svolge, di regola, in prevalenza di giorno e, comunque, eventuali emissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.

   Contenuti residenziali fino a un massimo del 30% della SUL sfruttata sono ammessi sul fronte non esposto verso la strada principale.
   I tetti inclinati dovranno avere una pendenza massima del 30%.

2. Per quanto concerne le prescrizioni edificatorie (gli indici di sfruttamento e d'occupazione, l'altezza massima, le distanze, l'area verde, le costruzioni accessorie, i tetti piani e i corpi tecnici) si applicano i parametri edilizi relativi alla zona RI7.
   In caso d'edificazione con contiguità prevalente lungo gli assi stradali è concesso un indice di occupazione fino al 50%.

3. Le stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti devono essere situate in modo da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione dei pedoni e a quella stradale da e per l'area doganale.
   Esse non possono in ogni caso sorgere nelle adiacenze di incroci, sbocchi, dossi, curve e altri ostacoli che impediscono la visuale, piazze di sosta di servizi pubblici o simili.
   Le stazioni devono osservare le seguenti distanze minime, misurate dal centro dell'impianto di cui si chiede l'approvazione:
   a) ml 75 dal centro di un intersezione stradale (secondo la legislazione federale sulla circolazione);
   b) ml 250 dall'area doganale.

Art. 36 ter Zona mista intensiva speciale – MIs

1. Questa zona è soggetta alla procedura di piano di quartiere ai sensi dell'art. 14 bis, suddivisa nei due settori A e B delimitati sulla specifica scheda di edificabilità in scala 1:1'000 allegata alle NAPR parte prima. Valgono inoltre le specifiche grafiche indicate su questa scheda.
   I piani di quartiere nei settori A e B possono essere soggetti a licenza edilizia come piano di quartiere unico oppure in forma separata.

2. Destinazioni:

   a. E' concessa l'edificazione di costruzioni con contenuti residenziali e di formazione. Sono pure ammessi in via subordinata (SUL massima < 50%) contenuti commerciali e di lavoro non molesti.
      Nel settore B sono ammessi centri per la formazione. E' ammesso il travaso degli indici con la zona A del PPZCC.
   b. Nel settore B l'edificazione va coordinata ed è subordinata alla realizzazione dei posteggi P+R e degli altri posteggi pubblici e privati richiesti.

3. Valgono i seguenti parametri edificatori:

   a. Indice di sfruttamento
      (valore minimo risp. massimo): I.s. min = 1.5 I.s. max = 1.8
   b. Altezza massima: quota 259.00 m.s.m.
   c. Area verde
      (valore minimo): Settore A = 40 %
      Settore B = 20 %

d. Distanze:
   - ❑ dai confini privati e dall'area pubblica: valgono le linee di arretramento e di costruzione indicate nella scheda d'edificabilità 1:1000;
   - ❑ fra edifici:
     - ✓ rispetto a edifici in altre zone contigue fa stato la doppia distanza da confine;
     - ✓ all'interno della zona, nessun vincolo, purché ciò risulti compatibile con le esigenze funzionali proprie ai diversi edifici e che si presenti un'adeguata soluzione architettonica.

4. Vale il grado II di sensibilità ai rumori.

5. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

   a. <u>Protezione dalle immissioni foniche</u>:

      a.1 verso i fronti d'edificazione sul lato ferrovia e sui lati strada (Via Motta, Viale Manzoni, Via Rampa) è richiesta la formazione di una facciata continua e chiusa – ossia senza finestre apribili che si affacciano sulle suddette fonti di rumore o che siano a vista sulle stesse, senza ostacoli che vi si frappongano. Sono per contro ammesse finestre apribili se non si affacciano su fonti di rumore o se sono mascherate (ad es. facciata a doppia pelle, vetrata e/o muro di protezione ecc..) da elementi con un'altezza di facciata che si sviluppa almeno fino alla quota superiore dell'eventuale finestra al servizio di locali sensibili al rumore.

      a.2 i locali sensibili al rumore con aperture possono essere ubicati in corti interne rispetto alle fonti di rumore, ritenuto che siano predisposti ad una quota inferiore a quella delle facciate di cui alla lit. a.1.

   Nell'ambito del progetto di Piano di quartiere va debitamente dimostrata l'efficacia delle misure protettive di carattere costruttivo adottate per rispettare i valori limite definiti dall'OIF, sia in relazione al rumore del traffico ferroviario che di quello stradale.

b. Protezione dagli incidenti rilevanti (OPIR):

Le domande di costruzione dovranno rispettare le disposizioni legali in materia (Ordinanza federale sulla protezione dagli incidenti rilevanti OPIR).

Per far fronte ad incidenti sulla tratta ferroviaria, va garantita l'accessibilità agli enti di intervento.

Sono inoltre richiamate le misure atte a minimizzare la portata degli effetti di un incidente rilevante sulla popolazione qualora il rischio scaturito dallo screening sia nella zona cosiddetta di transizione. In particolare occorre considerare le seguenti misure contenute nella guida "Aiuto alla pianificazione, Coordinamento tra pianificazione del territorio e prevenzione degli incidenti rilevanti".

- Misure di sicurezza alla fonte per gli impianti ferroviari.
- Prevedere un involucro edilizio compatto con un tipo di costruzione massiccio.
- Predisporre lungo la linea ferroviaria le utilizzazioni secondarie quali locali accessori, locali tecnici e depositi.
- Per quanto possibile le aperture sulle facciate non vanno orientate verso gli impianti; in ogni caso, se necessarie ad assicurare qualità urbanistica ed architettonica, le stesse vanno ridotte al minimo nel numero e nelle dimensioni.
- Gli ingressi dovrebbero servire anche da vie di fuga naturali. Bisogna prevedere vie d'accesso brevi e non orientate verso gli impianti.
- I punti di aspirazione degli impianti di ventilazione e di climatizzazione non devono essere orientati verso gli impianti e devono essere rialzati il più possibile dal suolo.

Le domande di costruzione dovranno considerare le necessarie misure atte a ridurre il grado di rischio.

c. Principi di arredo:

Le superfici non edificate vanno arredate a verde o in duro secondo un progetto unitario parte integrante del Piano di quartiere. Lungo Viale Manzoni, da Via Rampa fino sul retro della Chiesa Parrocchiale, la sistemazione fra questa strada e la facciata degli edifici va eseguita al livello del campo stradale adiacente (ev. fino a ca. 20 cm di scarto per un marciapiede o cordolo di separazione).

d. Aree verdi e di svago:
1/3 dell'area verde richiesta va arredata e attrezzata quale area di svago al servizio delle funzioni residenziali e di lavoro.

e. Posteggi:
nella realizzazione dei posteggi privati va considerato adeguatamente l'inserimento dei posteggi pubblici previsti dal PR (in part. coordinamento edificazione, accessi ecc.). Nel settore B le volumetrie dei posteggi possono estendersi, per quando necessario, anche fuori terra.

f. Passerelle e percorsi pedonali:
il loro tracciato figura a titolo indicativo sui piani di PR.
Per l'attraversamento della zona MIs - settore A il Piano di quartiere ne preciserà le caratteristiche (parti a livello o sopraelevate). Vale il principio di assicurare la debita continuità e sicurezza della percorrenza.

g. Costruzioni accessorie:
non sono ammesse; ove necessarie sono equiparate alle costruzioni principali.

h. Spazio d'attesa per i servizi di trasporto pubblici:
Lungo Viale Manzoni, d'intesa con l'autorità competente, va predisposto un adeguato spazio d'attesa.

i. Tappe d'attuazione:
ove previste, va data la preminenza all'edificazione in altezza sul fronte urbano di Viale Manzoni.

l. Rapporto con Viale Manzoni ed edificazioni esistenti:
   a. Dovranno essere salvaguardate le relazioni spaziali e funzionali fra i due lati della strada, incentivando la formazione di aree libere di correlazione sia fra le diverse parti della nuova edificazione (data la lunghezza del sedime) che verso l'altro lato di Viale Manzoni e le aree di pertinenza degli edifici pubblici e il centro storico della Città.
   b. Lungo questo importante viale urbano che si verrà a creare, date le importanti altezze raggiunte su entrambi i lati dagli edifici, dovranno essere inserite sufficienti aree libere e alberature che accompagnino e qualifichino i campi stradali, i percorsi pedonali e le strutture di collegamento speciale previste.

Art. 37 Zona residenziale intensiva a 6 piani (RI6)

a. E' concessa l'edificazione di costruzioni a più appartamenti ripartiti su 6 piani abitabili con inserimento di contenuti commerciali.
I tetti inclinati dovranno avere una pendenza massima del 30 %.

b. Indice di sfruttamento
(valore massimo): I.s. = 1.5

c. Indice di occupazione
(valore massimo): I.o. = 30 %

d. Altezza massima: ml 19.50

e. Superficie utile lorda destinata
all'abitazione (valore minimo): SUL = 60 %

f. E' ammesso il mantenimento dei contenuti artigianali di cui all'articolo 44.

g. Prescrizioni particolari per il mappale no. 874 RFD Chiasso, situato nei pressi di Largo Kennedy:
Le linee di allineamento sui fronti di Largo Kennedy e viale Interlenghi possono essere oltrepassate nel caso di formazione di un porticato con profondità minima di ml 3.50.

Art. 38 Zona residenziale semi-intensiva a 5 piani (RSi5)

a. E' concessa l'edificazione di costruzioni a più appartamenti ripartiti su 5 piani abitabili.
Eventuali contenuti commerciali non possono estendersi su una superficie complessiva superiore al 25 % della superficie utile lorda dell'edificio.
I tetti a falde dovranno avere una pendenza massima del 30 %.

b. Indice di sfruttamento
(valore massimo): I.s. = 1.0

c. Indice di occupazione
(valore massimo): I.o. = 25 %

d. Altezza massima: ml 16.50

e. E' ammesso il mantenimento dei contenuti artigianali di cui all'articolo 44.

Art. 39 Zona residenziale semi-estensiva a 3 piani (RSe3)

a. E' concessa l'edificazione di costruzioni a più appartamenti ripartiti su 3 piani abitabili.
Eventuali contenuti commerciali non possono estendersi su una superficie complessiva superiore al 25 % della superficie utile lorda dell'edificio.
I tetti a falde dovranno avere una pendenza non inferiore al 30 % e non superiore al 45 %.

b. Indice di sfruttamento
(valore massimo): I.s. = 0.7

c. Indice di occupazione
(valore massimo): I.o. = 30 %

d. Altezza massima: ml 10.50

e. E' ammesso il mantenimento dei contenuti artigianali di cui all'articolo 44.

Art. 40 Zona residenziale estensiva a 3 piani (RE3)

a. E' concessa l'edificazione di costruzioni a più appartamenti ripartiti su 3 piani abitabili.
Eventuali contenuti commerciali non possono estendersi su una superficie complessiva superiore al 10 % della superficie utile lorda dell'edificio.
I tetti a falde dovranno avere una pendenza non inferiore al 30 % e non superiore al 45 %.

b. Indice di sfruttamento
(valore massimo): I.s. = 0.5

c. Indice di occupazione
(valore massimo): I.o. = 30 %

d. Altezza massima: ml 10.50

Art. 41 Zona residenziale estensiva a 2 piani (RE2)

a. E' concessa l'edificazione di costruzioni a più appartamenti ripartiti su 2 piani abitabili.
Può inoltre essere ammesso l'inserimento dei contenuti commerciali di prima necessità al PT, a condizione che la loro superficie complessiva non sia superiore al 10 % della superficie utile lorda dell'edificio.
I tetti a falde dovranno avere una pendenza non inferiore al 30 % e non superiore al 45 %.

b. Indice di sfruttamento
(valore massimo): I.s. = 0.4

c. Indice di occupazione
(valore massimo): I.o. = 30 %

d. Altezza massima: ml 7.50

Art. 42 Zona residenziale unifamiliare a 2 piani (RU2)

a. E' concessa l'edificazione con carattere di casa unifamiliare.
E' ammesso l'inserimento di un appartamento secondario di dimensioni ridotte.
E' escluso l'inserimento di contenuti commerciali.
I tetti a falde dovranno avere una pendenza non inferiore al 30 % e non superiore al 45 %.

b. Indice di sfruttamento
(valore massimo): I.s. = 0.3

c. Indice di occupazione
(valore massimo): I.o. = 30 %

d. Altezza massima: ml 7.50

e. La contiguità ai sensi dell'art. 9, cpv. 2.1, è ammessa unicamente in caso di costruzioni su grandi superficie.

Art. 43 Abrogato dal Consiglio di Stato il 18 settembre 2002

Art. 44 Attività artigianali esistenti

Attività artigianali esistenti nelle zone RI7, RI6, RSi5, RSe3 possono essere mantenute. Sono permesse riattazioni e ristrutturazioni purché siano contenute nei limiti massimi seguenti:

a. Indice di occupazione:	I.o. = 50 %
b. Altezza massima:	ml 10.50
c. Distanze minime:	
dai confini	ml 4.50
dalle strade	ml 4.00
dalle strade per autorimesse	ml 5.50

d. Rispetto delle norme riguardanti la formazione di posteggi ai sensi dell'articolo 45.

Art. 44 bis Zona per attrezzature sportive private (Zasp)

a. E' concessa la realizzazione di impianti sportivi di tipo complementare rispetto a quelli realizzati o previsti nel vicino centro sportivo comunale di Seseglio; oltre alle infrastrutture di servizio relative ai singoli impianti, è concesso l'inserimento di una buvette.

b. Gli impianti principali e le infrastrutture di servizio vanno inserite nel territorio in modo armonioso; essi vanno coordinati con quelli del centro sportivo comunale riguardo alle loro incidenze paesaggistico-ambientali.

c. Il Municipio esamina i progetti particolari e limita, a dipendenza delle esigenze di interesse pubblico, l'intensità di sfruttamento e d'occupazione del territorio, nonché l'inserimento dei posteggi. Il parametro di posteggi richiesti figurante sul piano è perciò indicativo di questa disposizione.

Art. 44 ter Zona speciale di mantenimento degli insediamenti (ZMI)

a. Questa zona comprende parte dei mappali no. 120 e 387 RFD Chiasso situati in località Bresciano (Seseglio); questi sedimi sono già edificati.
b. Sono ammessi contenuti residenziali e commerciali-amministrativi.
c. Le costruzioni esistenti possono essere riattate, ristrutturate, ampliate ricostruite o sostituite con nuove volumetrie all'interno del limite di zona alle seguenti condizioni:
   - ❑ interventi di tipo conservativo:
     nel rispetto delle volumetrie e caratteristiche esistenti;
   - ❑ interventi di demolizione e ricostruzione dei singoli complessi (edifici principali e accessori):
     con una volumetria fino ad un massimo del 20 % superiore all'esistente (stato 01.01.1996) e un'altezza massima di ml 10.00, ciò nel rispetto di un arretramento di ml 6.00 dalla strada principale.

Capitolo 3: Traffico

Art. 44 quater Elementi del Piano del Traffico

1. Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:
   - ⇨ autostrade (A2)
   - ⇨ strade principali (SP)
   - ⇨ strade di collegamento (SC)
   - ⇨ strade di raccolta (SR)
   - ⇨ strade di servizio (SS)
   - ⇨ asse principale dei trasporti pubblici, spostamenti veicolari limitati (ATP)
   - ⇨ strada pedonale e ciclabile con accesso veicolare limitato (SPD)
   - ⇨ strada prevalentemente per servizi pubblici, spostamenti veicolari limitati (SSP)
   - ⇨ percorso pedonale
   - ⇨ percorso pedonale e ciclabile

2. I posteggi pubblici e d'interesse pubblico si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive in:
   - ✓ posteggi scoperti
   - ✓ posteggi coperti

   Nel Piano del traffico sono indicate le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative. Ove sono indicati autosili o posteggi coperti, nel caso siano realizzati su più piani, è ammessa la sistemazione dell'ultimo piano fruibile quale piano non coperto, parzialmente o totalmente, purché si provveda ad un adeguato arredo architettonico di questa parte della costruzione (finale, pergolato, arredi verdi o simili).

3. Lungo i sentieri e percorsi pedonali è ammesso laddove possibile, anche il transito ai ciclisti.
   Lungo le piste ciclabili/ciclopiste è ammesso, laddove possibile, anche il transito dei pedoni.
   L'uso più restrittivo può essere regolato con misure di polizia.

4. Le misure di moderazione del traffico e/o integrazione urbanistica sono da realizzare secondo le norme VSS e le direttive tecniche riconosciute a livello federale e cantonale.

5. Nel Piano del traffico sono indicati gli elementi del sistema viario vincolanti sia per l'Ente pubblico che per i privati.
   Nell'ambito dei progetti definitivi, rispetto al tracciato inserito nel piano del traffico, sono possibile adeguamenti non sostanziali dettati da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

6. E' autorizzata la posa di contenitori pubblici per rifiuti lungo le strade e le piazze.

Art. 45 Autorimesse e posteggi

1. Principio

- Per nuovi edifici, ristrutturazioni, trasformazioni, ricostruzioni o cambiamenti sostanziali di destinazione è obbligatoria la formazione di posteggi.
- Il numero di posteggi deve corrispondere al fabbisogno, dimensionati secondo le norme VSS (Unione dei professionisti svizzeri della strada), come dal cpv. 2.
- Qualora la formazione dei posteggi da realizzare risultasse tecnicamente impossibile, il Municipio impone l'obbligo di un contributo sostitutivo pari al 25 % del costo di costruzione, compreso il valore del terreno.
- In alternativa, i posteggi mancanti possono essere ammessi su fondi privati di proprietà di terzi a favore degli inquilini residenti a condizione che il fabbisogno relativo a questo fondo lo permetta e previa iscrizione nel registro degli indici.

2. Fabbisogno e criteri costruttivi

- Fanno stato le norme VSS.
- In particolare:

Fabbisogno:

- ✓ per abitazioni monofamiliari almeno 2 posteggi per unità ritenuto 1 posteggio ogni 100 mq/SUL o frazione superiore ai 25 mq/SUL
- ✓ per abitazioni in case plurifamiliari nelle zone RU2 e RE2 2 posteggi ogni appartamento, ritenuto per appartamenti superiori a 80 mq 1 posteggio ogni 80 mq/SUL o frazione superiore ai 25 mq/SUL
- ✓ per abitazioni in case plurifamiliari nelle altre zone 1 posteggio ogni appartamento, ritenuto per appartamenti superiori a 100 mq 1 posteggio ogni 100 mq/SUL o frazione superiore ai 25 mq/SUL
- ✓ in presenza di 5 o più unità abitative (stabili plurifamiliari o edificazioni di quartiere) per i visitatori può essere aggiunto un supplemento del 10 % al fabbisogno di base
- ✓ per le altre utilizzazioni fa stato il Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst), articoli da 51 a 62.

Criteri costruttivi:

- ✓ rampe di accesso con pendenza massima del 5 % per i primi 5 ml e con un raggio di raccordo di almeno 2 ml.
- ✓ distanza minima dalle strade di 4 ml per accessi diretti.
- ✓ distanza minima dalle strade per posteggi coperti di 5,50 ml per costruzioni a carattere abitativo, amministrativo e commerciale e di 8 ml per costruzioni industriali o artigianali.

3. Diminuzione del fabbisogno

Il Municipio ha la facoltà di determinare una riduzione del fabbisogno nei seguenti casi:

3.1 Per il piano particolareggiato della ZCC, limitatamente alle destinazioni commerciali; riduzione del 50 %.

3.2 Per sinergie che possono determinare una sovrapposizione d'uso dei posteggi di diversa categoria di utenti.

3.3 Per accogliere autoveicoli di contenute dimensioni.

3.4 Per esercizi pubblici, fino all'esenzione, ma limitatamente al PPZCC.

4. Posteggi supplementari

E' possibile realizzare un numero di posteggi superiore al fabbisogno solo nel caso di comprovata necessità e limitatamente al 20 % unicamente per destinazioni residenziali.

5. Posteggi interrati

Nel caso di stabili con una SUL superiore ai 1000 mq il 50 % dei posteggi deve essere interrato.

Art. 46 Accessi verso l'area pubblica

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

a. i cancelli d'accesso alle autorimesse o ad aree di posteggio devono essere arretrati di almeno ml 5.50 dal ciglio della strada prevista dal piano regolatore, comprendente il marciapiede.
   Nella zona D del PPQS tale distanza deve essere di almeno ml 8.00;

b. per una profondità di almeno ml 5.00 dalla proprietà pubblica l'accesso deve avere una pendenza massima del 5 %;

c. muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità;

d. la formazione di accessi privati per autoveicoli in corrispondenza di strade o marciapiedi pubblici soggiace all'approvazione del Municipio sulle strade comunali, del Consiglio di Stato sulle cantonali e consortili;

e. in caso di facoltà di accesso da diverse strade sarà favorita la soluzione con sbocco sull'arteria di minor importanza viaria.

Art. 47 Strade private per autoveicoli

La formazione di strade private nelle zone urbanizzate e non urbanizzate è possibile dopo l'approvazione preventiva del Municipio che avrà la facoltà di correggere il tracciato e le sezioni in modo che la strada si inserisca convenientemente nello schema della rete viaria comunale.

La larghezza del campo stradale deve misurare almeno m 3.50. Nel caso in cui il Municipio giudichi di pubblico interesse il riscatto di una strada privata, la larghezza potrà essere fissata ad un massimo di m 4.50.

Se la strada è a fondo cieco deve essere prevista una sufficiente piazza di giro (dimensionata secondo le norme VSS-SNV).
Devono, in ogni caso, essere rispettate le indicazioni del piano del traffico.

Art. 48 Alberature

Lungo le strade e i marciapiedi il Comune può prevedere la piantagione di alberature in deroga alle distanze legali previste dalla Legge cantonale d'applicazione del Codice Civile Svizzero.

Capitolo 4: Attrezzature ed edifici d'interesse pubblico

Art. 49 Attrezzature ed edifici pubblici AEP

1. Per attrezzature ed edifici di carattere pubblico e/o privati d'interesse pubblico si intendono:
   - le attrezzature pubbliche (campi da gioco, attrezzature sportive, cimiteri, ecc.);
   - gli edifici pubblici (scuole, chiese, amministrazione comunale, spazi espositivi e culturali, ecc.).

   Il Municipio può concedere deroghe in base all'art. 23 e per motivi di protezione fonica specificatamente riguardanti le distanze dai confini.

   Il Comune può concedere a terzi un diritto di superficie dell'estensione massima di 2'000 mq per la realizzazione di spazi espositivi e culturali.

   Le attrezzature e gli edifici pubblici e/o privati d'interesse pubblico sono specificati in dettaglio nel piano relativo.

2. Per gli edifici pubblici, ove prescrizioni plano-volumetriche o piani particolareggiati non dispongono altrimenti, valgono i seguenti parametri edificatori:

   a) casa anziani, casa anziani medicalizzata, centro diurno, caserma pompieri, attività sociali, biblioteca, ecc.,

   1. Indice di edificabilità (valore massimo): 6.0 mc/mq
   2. Indice di occupazione (valore massimo): I.o. = 50 %
   3. Altezza massima 22.50 ml
   4. Distanza dai confini 6.00 ml
   5. Distanza dalle strade 4.00 ml

b) magazzini comunali, magazzini e infrastrutture AGE, rimesse e officine, scuola elementare, scuola media, scuola d'infanzia, altre scuole, oratorio, spazi espositivi e culturali

1. Indice di edificabilità

   (valore massimo): 6.0 mc/mq

2. Indice di occupazione

   (valore massimo): I.o. = 50 %

3. Altezza massima 16.50 ml

4. Distanza dai confini 6.00 ml

5. Distanza dalle strade 4.00 ml

c) edifici per la cultura : cinema/teatro

1. Indice di edificabilità

   (valore massimo): 8.0 mc/mq

2. Indice di occupazione

   (valore massimo): I.o. = 70 %

3. Altezza massima 16.50 ml

4. Distanza dai confini 5.00 ml

5. Distanza dalle strade 4.00 ml

d) Scuole elementari e d'infanzia, edifici per lo svago e la cultura a Pedrinate e Seseglio

1. Indice di edificabilità

   (valore massimo): 2.5 mc/mq

2. Indice di occupazione

   (valore massimo): I.o. = 50 %

3. Altezza massima 10.50 ml

4. Distanza dai confini 4.50 ml

5. Distanza dalle strade 4.00 ml

e) Autosili fuori terra/interrati

1. Indice di edificabilità		
(valore massimo):	12.0 mc/mq	fuori terra
2. Indice di occupazione		
(valore massimo):	I.o. = 70 %	
3. Altezza massima	22.50 ml	via Como ex-viale Galli
Altezza massima	19.50 ml	Largo Kennedy/via Cattaneo
4. Distanza dai confini	6.00 ml	
5. Distanza dalle strade	4.00 ml	

6. L'indice di sfruttamento massimo della parte commerciale e/o amministrativa é 1.3.

Il volume edificabile fuori terra è calcolato nel modo seguente:

superficie edificabile del fondo x indice di edificabilità.

Il volume edificabile deve essere calcolato sulla base della norma SIA 416.

3. Per le attrezzature pubbliche, quali aree sportive, cimiteri, attrezzature di riposo e di svago, aree di gioco per bambini le norme edilizie sono stabilite di volta in volta dal Municipio, tenuto conto delle esigenze tecniche particolari di ogni attrezzatura.

4. Nel Piano delle attrezzature ed edifici pubblici sono pure indicate le zone a carattere ricreativo situate a Pedrinate in località "Laghetto", per le quali è auspicata una manutenzione atta a garantire la destinazione d'uso segnalata dal piano.

5. Per la zona AEP mista in via Comacini valgono le seguenti prescrizioni particolari:
   a. i parametri edificatori (indice di occupazione, indice di sfruttamento, altezza, distanze dai confini) della zona RI7 (zona residenziale intensiva a 7 piani);
   b. ai contenuti d'interesse pubblico specificati dal piano possono essere affiancati anche contenuti di tipo commerciale e abitativo;
   c. il piano non pone vincoli d'ubicazione interna ai singoli contenuti; vale il principio che gli stessi vanno coordinati in un progetto realizzativo avente carattere unitario;
   d. l'altezza massima degli edifici è di ml 22.50;
   e. possono essere realizzati al massimo 400 posteggi pubblici all'interno della volumetria dell'edificio o interrati e i posteggi necessari alla costruzione propria (stabiliti secondo l'art. 45 NAPR, parte prima);
   f. su questo fondo va riservata almeno una superficie di mq 2'800 quale attrezzatura di riposo e svago al servizio del fondo e del quartiere circostante, quindi accessibile al pubblico. Questa superficie dovrà essere ubicata in una zona poco esposta al rumore stradale.

6. Per la zona AEP mista in via Como ex-viale Galli, in via Cattaneo e Largo Kennedy valgono le seguenti prescrizioni particolari:
   a. i parametri edificatori sono definiti al capoverso 2. e);
   b. ai contenuti d'interesse pubblico specificati dal piano possono essere affiancate anche attività commerciali e amministrative, i cui posteggi richiesti non devono compromettere la funzione dell'autosilo pubblico.

      Il fabbisogno di posteggi determinato dalle attività commerciale e amministrativa deve essere compreso nel numero massimo degli stalli dell'autosilo; essi potranno essere al massimo 1/5 dei posteggi previsti nel PR.

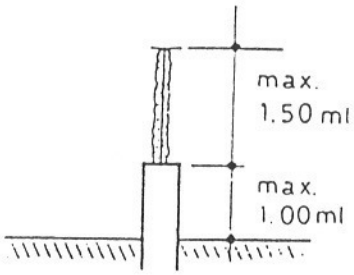
Art. 50 Zona degli impianti ferroviari e doganali

1. In queste zone gli interventi aventi incidenze di carattere territoriale e di natura paesaggistico-ambientale devono essere coordinati con le istanze comunali e cantonali ai sensi dell'art. 2 LPT.

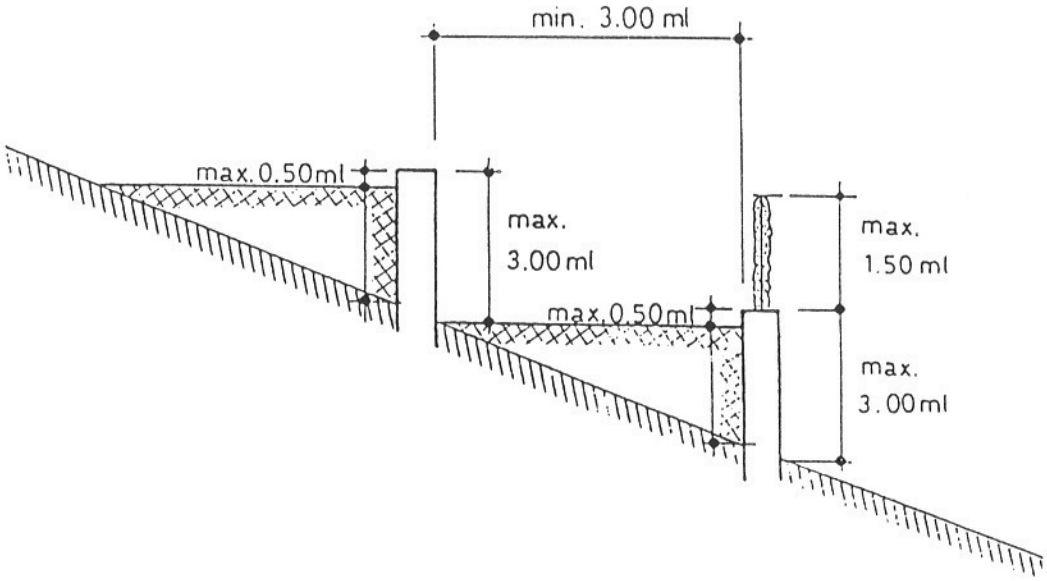
2. Eventuali costruzioni di terzi e delle FFS estranee all'esercizio ferroviario entro la zona dell'area ferroviaria sono soggette alle seguenti prescrizioni edilizie:
   a. è richiesta l'elaborazione di un piano particolareggiato giusta l'art. 16 RALE per interventi previsti in una sola o più tappe, che toccano complessivamente un'area superiore a 4000 mq.
   b. Negli altri casi valgono le prescrizioni edilizie della zona limitrofa; possono essere concesse deroghe sulle altezze massime, ove ciò possa favorire un migliore inserimento volumetrico rispetto alle zone adiacenti.
3. E' richiesta la sottoparcellazione delle superficie interessate; è esclusa qualsiasi compensazione di indici con altre parti di zona dell'area ferroviaria.
4. Per queste superficie vale il grado di sensibilità III ai sensi dell'OIF.

Schizzi esplicativi art. 17 cpv. 2+3 (muri di cinta, di sostegno e di controriva)

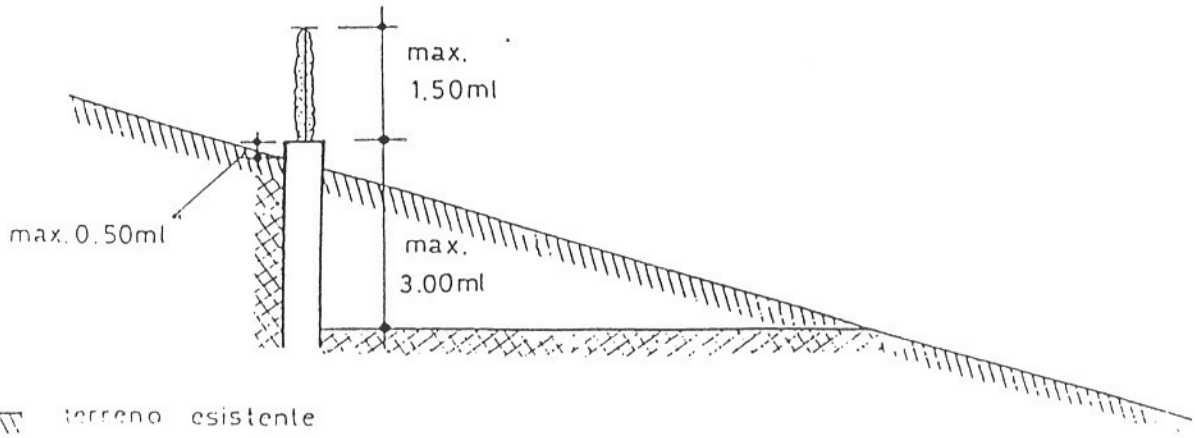
Muri di cinta



Muri di sostegno



Muro di controriva



terreno esistente

terreno sistemato

siepe o inferriata

PIANO REGOLATORE

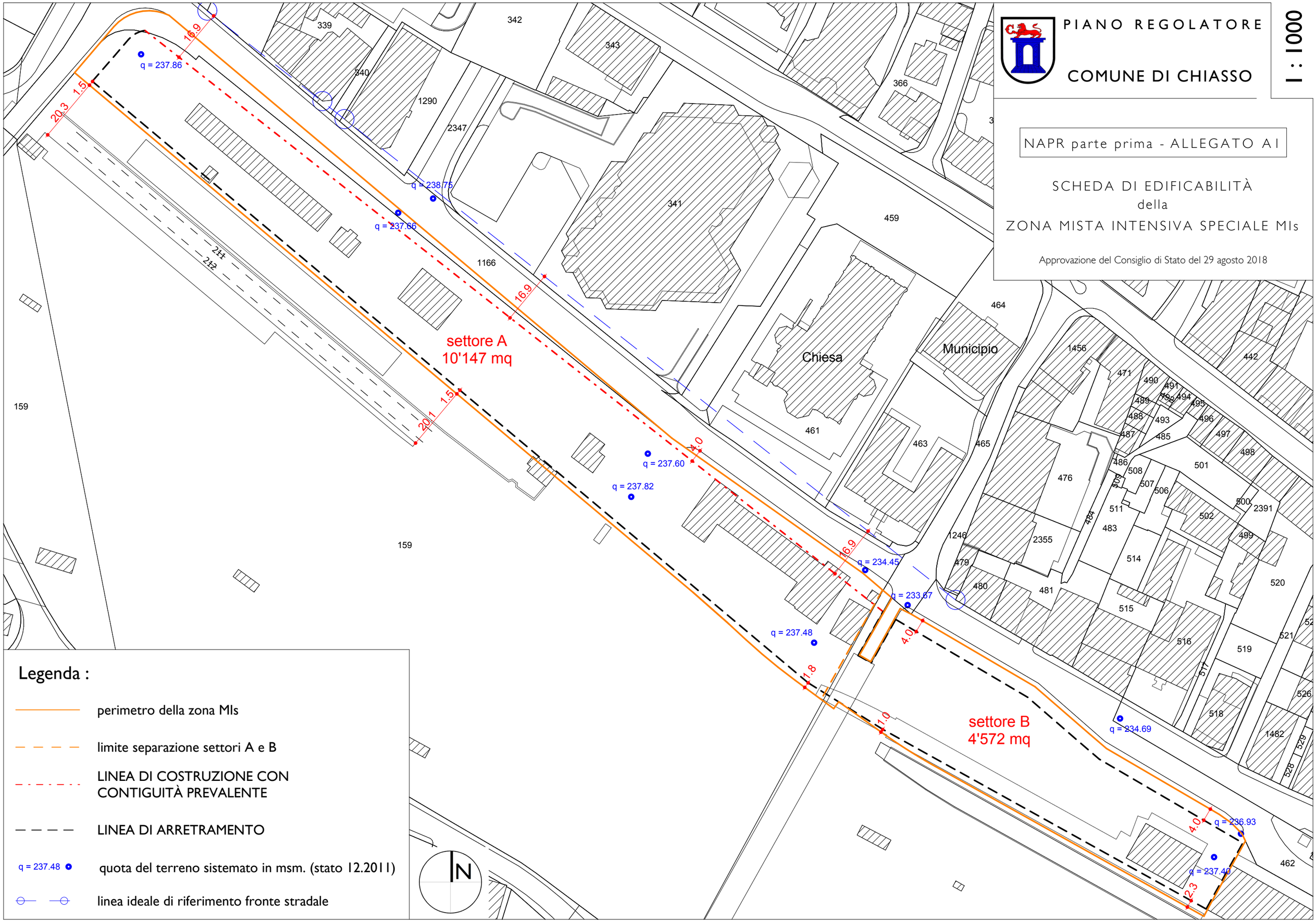
COMUNE DI CHIASSO

1 : 1000

NAPR parte prima - ALLEGATO A I

SCHEDA DI EDIFICABILITÀ
della
ZONA MISTA INTENSIVA SPECIALE MIs

Approvazione del Consiglio di Stato del 29 agosto 2018



Legenda :

- perimetro della zona MIs
- limite separazione settori A e B
- LINEA DI COSTRUZIONE CON CONTIGUITÀ PREVALENTE
- LINEA DI ARRETRAMENTO
- q = 237.48 quota del terreno sistemato in msm. (stato 12.2011)
- linea ideale di riferimento fronte stradale