



COMUNE DI BEDANO

NORME DI ATTUAZIONE

Approvate dal Consiglio di Stato come a ris. no. 7010 del 4 ottobre 1988
e successive varianti approvate dal Consiglio di Stato come a

- ris. no. 5523 del 2 luglio 1991
- ris. no. 3741 del 16 luglio 1996 (EFZE)
- ris. no. 4206 del 27 agosto 1997
- ris. no. 616 del 17 dicembre 2002
- ris. no. 3044 del 20 giugno 2006
- ris. no. 3695 del 11 luglio 2007

© Studio Habitat.ch (Publiplan) – FP/ar febbraio-aprile 2008
File: Norme di PR Bedano_0707-3

PIANO REGOLATORE

SOMMARIO

CAPITOLO I. Norme introduttive	4
Art. 1 Base legale, Legislazione applicabile.....	4
Art. 2 Comprensorio.....	4
Art. 3 Componenti	4
Art. 4 Obiettivi del PR.....	4
Art. 5 Ripartizione del territorio comunale in zone.....	5
CAPITOLO II. Norme edificatorie generali	5
Art. 6 Condizioni per l'edificabilità di un fondo	5
Art. 7 Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone	5
Art. 8 Definizioni	6
Art. 9 Distanze	7
Art. 10 Supplemento di altezza per rampe	9
Art. 11 Corpi tecnici emergenti oltre l' altezza del colmo	9
Art. 12 Costruzioni interrante	9
Art. 13 Piscine	9
Art. 14 Piani di quartiere	9
Art. 14bis Controllo delle residenze secondarie	11
Art. 15 Aree di svago per i bambini	11
Art. 16 Terrapieni, muri di sostegno e di controriva, scarpate, muri di cinta	12
Art. 16 bis Supplementi d'altezza	12
Art. 17 Aree a verde e piantagioni	13
Art. 18 Indici e loro utilizzazione	13
Art. 19 Piani di lottizzazione	13
Art. 20 Costruzioni a cavallo dei confini	14
Art. 21 Protezione delle zone dalle immissioni di rumore	14
Art. 21 bis Energia	14
CAPITOLO III. Prescrizioni particolari	15
A) Paesaggio	15
Art. 22 Area forestale	15
Art. 23 Zona agricola	15
Art. 24 Territorio senza destinazione specifica	16
Art. 24 bis Edifici e impianti fuori zona edificabile	16
Art. 25 Zona di protezione del paesaggio	20
Art. 26 Protezione nel verde	20
Art. 27 Monumenti culturali	20
Art. 28 Manutenzione dei terreni e depositi	20
Art. 29 Zone di protezione di captazione di acqua potabile	21
Art. 29 bis Tutela dei ritrovamenti archeologici	21

B)	Zone edificabili	22
	Tabella riassuntiva delle disposizioni base per le zone	22
Art. 30	Nucleo tradizionale (NV)	23
Art. 31	Nucleo di tamponamento (NT)	24
Art. 32	Zona residenziale semi-intensiva (R3)	24
Art. 33	Zona residenziale semi-estensiva (R2)	25
Art. 34	Zona residenziale estensiva (R2e)	26
Art. 35	<i>(stralciato)</i>	26
Art. 36	Zona artigianale e per piccola industria non molesta (Ar)	26
Art. 37	Zona per insediamenti di industria leggera (J2)	27
Art. 38	Zona di Piano Particolareggiato	28
Art. 38 bis	Zona EP speciale Casa Anziani	28
C)	Traffico	29
Art. 39	Autorimesse e posteggi	29
Art. 40	Accessi verso l'area pubblica	30
Art. 41	Strade private per autoveicoli	30
D)	Edifici e attrezzature d'interesse pubblico	31
Art. 42	Edifici e attrezzature d'interesse pubblico (EAP)	31
	CAPITOLO IV. Disposizioni finali	31
Art. 43	Deroghe	31

Capitolo I

Norme introduttive

- Art. 1 Base legale, Legislazione applicabile**
1. Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), dalla Legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 (LE) e dal relativo Regolamento d'applicazione (RALE).
 2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LE ed il RALE unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.
- Art. 2 Comprensorio**
1. Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio comunale di Bedano.
 2. Oggetto d'applicazione del PR sono in generale tutti gli interventi che modificano lo stato fisico e le caratteristiche morfologiche dei terreni, in particolare tutte le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli interventi di trasformazione, riattamento o ampliamento degli immobili esistenti nonché tutti gli interventi inerenti all'utilizzazione e alla protezione del paesaggio.
- Art. 3 Componenti**
- Il PR si compone:
- a) di rappresentazioni grafiche su piani catastali in scala 1:2000, ossia:
 - piano del paesaggio
 - piano delle zone
 - piano del traffico, delle attrezzature e edifici di interesse pubblico
 - piano indicativo dei servizi pubblici (infrastrutture tecnologiche)
 - b) delle norme d'attuazione
 - c) della relazione tecnico-economica.
- 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:
 - i manufatti di valore storico-artistico e ambientale costituenti gli agglomerati tradizionali (nuclei di Bedano, Cioso, Gerra)
 - gli edifici di valore monumentale isolati (Oratorio S. Maria e Oratorio S. Rocco)
 - b) salvaguardare i beni naturali (zone boschive e aree di valore, paesaggistico-ambientale)

- c) determinare le aree ove è possibile lo sviluppo degli insediamenti abitativi, industriali e artigianali in quantità commisurata alla probabile evoluzione demografica del comune e compatibilmente con i limiti imposti dalla salvaguardia dei valori sopra menzionati
- 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 dei singoli collegamenti
- f) determinare le aree che in base ai requisiti d'idoneità devono essere riservate all'agricoltura.

Art. 5 Ripartizione del territorio comunale in zone

Il territorio giurisdizionale di Bedano è suddiviso nelle seguenti zone:

- Nucleo tradizionale (NV)
- Nucleo di tamponamento (NT)
- Zona residenziale semi-intensiva (R3)
- Zona residenziale semi-estensiva (R2)
- Zona residenziale estensiva (R2e)
- Zona artigianale (Ar)
- Zona industriale (J2)
- Zona di Piano particolareggiato (PP)
- Zona per edifici e attrezzature d'interesse pubblico (EAP)
- Zona agricola
- Area forestale
- Zona senza destinazione specifica

Capitolo II

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)
- b) se è urbanizzato (vedi art. 19 e 22 LPT)

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

1. I siti e i paesaggi pittoreschi e i punti di vista protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano stabilito dal Consiglio di Stato.
2. Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e da salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale (come all'art. 5 del "Regolamento d'applicazione della

legge delle bellezze naturali" RADLBN del 22 gennaio 1974).

Art. 8 Definizioni

1. Definizioni contenute nella Legge edilizia
Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (I.s.), d'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. Altezza del colmo
L'altezza del colmo è la misura della distanza verticale tra la quota del terreno sistemato e il punto più alto del tetto.
3. Indice di edificabilità
L'indice di edificabilità (I.e.) è il rapporto tra il volume della costruzione, calcolato secondo le norme SIA no. 416, e la superficie edificabile del fondo (SEF).
4. Linea di arretramento e area di stacco
La linea d'arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'oggetto a cui è riferita.
L' area di stacco indica a titolo complementare la superficie che va tenuta libera da edificazioni; queste superfici sono computabili nel calcolo degli indici e sono fruibili (area verde, superficie di circolazione, ecc.).
5. Molestia
Si distinguono aziende non moleste, poco moleste, e moleste.
 - a) Per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.
 - b) Per aziende poco moleste si intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito delle aziende ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali emissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.
 - c) Aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.
 - d) Le aziende dovranno in ogni caso rispettare la legge federale sulla protezione dell'ambiente e le relative ordinanze di applicazione.
6. Costruzioni accessorie
Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale che:
 - non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non siano utilizzate per attività o depositi industriali, artigianali o commerciali
 - non siano più alte di ml 3.00 e non abbiano facciate con lunghezza superiore a ml 8.00 nelle zone R2e, R2, R3 e superiore a ml 10.00 nelle zone Ar e J2.

7. Riattamento
Risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.
8. Trasformazione
Risanamento 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.

Art. 9 Distanze

1. Distanze tra edifici
La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine.
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 (1970)
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. Distanze da confine
La distanza minima di un edificio dai confini verso fondi privati è così stabilita:
 - nelle zone residenziali la distanza dai confini non deve essere inferiore ai ml 3.00 nella zona R2e, ai ml 4.00 nella zona R2 e ai ml 4.50 nelle zona R3;
 - nelle zone artigianali e industriali le distanze dai confini non devono essere inferiori a ml 5.50 nella zona Ar e a ml 6.00 nella zona J2; per costruzioni che necessitano e si servono del raccordo ferroviario lungo il fronte di servizio, l'edificio può essere posto a una distanza inferiore a quella prescritta e ciò in base alle relative prescrizioni tecniche delle FFS.
- 2.1 Contiguità e 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 suo 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 Convenzioni tra privati

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

2.3 Deroga alla distanza da confine per sopraelevazione di edifici

Nel caso particolare di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute a condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR e di RE ed in particolare la distanza tra edifici di ml 6.00.

3. Distanze per costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie non contigue a 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 dal confine. Verso edifici principali sui fondi contigui devono essere in ogni caso rispettate le seguenti distanze:

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

La distanza minima tra due costruzioni accessorie o tra una costruzione accessoria e l'edificio principale separati sullo stesso fondo non deve essere inferiore ai ml 3.00.

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

4.1 Le distanze delle costruzioni verso i sedimi destinati ad edifici e attrezzature di interesse pubblico e verso i sentieri comunali devono essere uguali a quelle da confine prescritte al cpv. 2 del presente articolo. Il Municipio può concedere deroghe alla distanza dai sentieri nel caso di trasformazioni, riattamenti, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici già situati ad una distanza inferiore a quella prevista.

4.2 La distanza minima delle costruzioni verso strade e piazze come risultano disegnate nel piano della rete viaria deve essere:

- ml 25.00 dall'asse della strada nazionale
- ml 7.00 dall'asse delle altre strade pubbliche o aperte al pubblico; in ogni caso la distanza di un edificio dal ciglio stradale non deve essere inferiore ai ml 4.00.
- Per le costruzioni accessorie valgono le distanze prescritte al cpv. 3.

Sentito il parere dell'autorità cantonale competente, il Municipio può concedere deroghe all'interno dei nuclei, sulla base di valutazioni effettuate caso per caso.

4.3 Verso i corsi d'acqua la distanza di un edificio dal ciglio esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale degli alvei non corretti deve essere di almeno di ml 6.00.

- Eccezioni possono essere concesse di volta in volta dal Dipartimento dell'Ambiente.
5. Distanze dal bosco
Tutte le costruzioni devono distare al minimo ml 8.00 dal limite dell'area forestale.
Deroghe a tale distanza possono essere concesse dal Municipio, sentito il parere dell'Autorità forestale, solo in casi eccezionali qualora non risulti altrimenti possibile edificare il fondo.
- 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 prevista nelle normative di zona, su una lunghezza pari al massimo al 50% della lunghezza della facciata.
- Art. 11** **Corpi tecnici emergenti oltre l'altezza del colmo**
1. Per corpi tecnici emergenti, quali locali macchine, ascensori, tetti di raffreddamento per l'aria condizionata, comignoli, ecc. può essere concesso un supplemento d'altezza che non superi, dalla quota del pavimento dell'ultimo piano abitabile, i ml 4.80 per costruzioni residenziali o commerciali e i ml 7.50 per costruzioni artigianali e industriali, salvo eccezioni per impianti particolari che dovranno comunque essere commisurati in rapporto alla loro funzionalità.
2. Anche la superficie dei corpi tecnici deve essere contenuta entro i limiti indispensabili per la loro funzionalità.
- Art. 12** **Costruzioni interrato**
Verso l'area pubblica costruzioni interrato non possono sorgere oltre le linee di arretramento o di costruzione stabilite dall'art. 9 cpv. 4.2.
Verso l'area privata è ammessa la loro edificazione a confine, salvo ove il Municipio disponga altrimenti in funzione di specifiche esigenze tecniche d'urbanizzazione.
- Art. 13** **Piscine**
Le piscine interrato 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** **Piani di quartiere**
1. Piano di quartiere obbligatorio
Per i comparti evidenziati nel Piano delle zone con i simboli PQ1, PQ 2 e PQ 3 è fatto obbligo di allestire per ognuno un Piano di quartiere.
2. Principio
Il Piano di quartiere deve prevedere l'inserimento in modo armonioso, compatto e coordinato delle costruzioni nel contesto urbano. Esso deve inoltre contemplare una disposizione razionale e funzionale degli accessi veicolari, delle aree di posteggio, delle percorrenze pedonali interne e degli altri spazi non costruiti (aree verdi o arredate in duro, ecc).

3. Condizioni

- a) il comparto di piano di quartiere beneficia di un indice di sfruttamento = 0.6; l'indice di sfruttamento minimo è = 0.45;
- b) l'area arredata a verde deve essere unitaria e non inferiore al 50%;
- c) oltre alle disposizioni previste dall'art. 39, occorre prevedere in funzione delle esigenze la formazione di posteggi per visitatori (in base alle norme VSS) e la formazione di una piazza di carico e scarico per i servizi (traslochi, rifornimenti, ecc.);
- d) all'interno e fra i comparti di Piano di quartiere (PQ1, PQ 2 e PQ 3) possono essere consentite eccezioni rispetto alle usuali distanze minime fra edifici, se ciò contribuisce a valorizzare gli aspetti formali del progetto. Verso fondi contigui all'esterno del perimetro del PQ non sono per contro ammesse distanze tra edifici inferiori a quelle prescritte dalla rispettiva zona;
- e) sono ammesse edificazioni in contiguità con più unità abitative senza limite di ingombro.
- f) va indicato un programma d'attuazione vincolante per il progetto approvato, con specificazione dell'eventuale realizzazione a tappe; 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.

4. Piano di quartiere su più fondi

Fra comparti di PQ contigui (PQ1, PQ2 risp. PQ3) è ammesso il computo comune dei diversi parametri edificatori, come pure della copertura del fabbisogno di posteggi. Ciò presuppone l'accordo vincolante dei proprietari e i relativi vincoli vanno iscritti nel Registro indici.

5. Modalità

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

Per verificare il rispetto dei requisiti ai sensi del cpv. 6, il Municipio designa una Commissione municipale di consulenza ad hoc composta da un Municipale, dal pianificatore comunale e da un architetto o urbanista. Il progettista ha diritto di consultare la Commissione già nella fase di progettazione preliminare senza costi supplementari oltre a quanto stabilito dalla LE per la procedura di domanda di costruzione.

La licenza vincola la realizzazione degli edifici nei singoli comparti di PQ secondo le premesse urbanistiche e formali del progetto approvato in origine, riservati eventuali adeguamenti approvati tramite regolare procedura di variante (vedasi in part. cpv. 4. lit f).

6. Approvazione
Il Municipio approva il progetto di Piano di quartiere unicamente se sono rispettati i principi indicati al pto 2 e le condizioni indicate al pto 3.
- Art. 14 bis** **Controllo delle residenze secondarie**
1. Principio
Nelle zone residenziali, salvo nelle zone di nucleo, possono essere realizzate liberamente residenze di tipo secondario fintanto che il loro numero massimo non raggiunge il limite del 20% del totale degli alloggi (computato sul dato ufficiale del Censimento federale del 1990) corrispondente quindi a 73 unità.
Nelle zone di nucleo, in caso di nuove costruzioni, di ricostruzioni, di ristrutturazioni e di modifiche d'uso, è ammessa la destinazione a residenza secondaria di una superficie massima corrispondente a 1 piano dell'edificio, ritenuto che almeno 1 piano deve essere destinato alla residenza primaria.
2. Definizione di residenza primaria e secondaria
Un'abitazione è considerata residenza primaria quando i componenti l'economia domestica utente (ambedue i coniugi o conviventi, esclusi i figli agli studi) hanno il loro domicilio nel Comune o vi risiedono per lunghi periodi per motivi di studio o di lavoro. Le residenze che non soddisfano questi criteri sono considerate di tipo secondario.
3. Raggiungimento del limite
Al momento del raggiungimento del limite del 20% non potranno più essere concessi permessi per la realizzazione o trasformazione di abitazioni quali residenze secondarie. A quel momento il Comune riesaminerà la presente normativa alla luce della nuova situazione pianificatoria venutasi a creare.
4. Registro delle residenze e controllo
Il Municipio allestisce il registro delle residenze e controlla l'evoluzione del numero delle residenze secondarie. A tal proposito i proprietari degli stabili son tenuti a fornire le necessarie informazioni.
- Art. 15** **Aree di svago per i bambini**
1. I proprietari di stabili d'abitazione con più di 5 appartamenti devono creare sulla proprietà privata sufficienti aree di svago, soleggiate e discoste dal traffico, da destinare durevolmente a tale scopo (minimo 15 % della superficie utile lorda).
2. Ove sia possibile, devono essere create aree di svago che servono contemporaneamente a più stabili d'abitazione.
3. Nel caso in cui la formazione di aree di svago è effettivamente impossibile, è riservata la disposizione dell'art. 30 RALE.
- Art. Terrapieni,** 1. Mediante i lavori di sistemazione esterna non possono essere

- 16 muri di sostegno e di controriva, scarpate, muri di cinta**
- alterate le caratteristiche morfologiche naturali del terreno; in tal senso non possono, in alcun caso, essere realizzati terrapieni di altezza superiore ai ml 1.50 rispetto al profilo del terreno originario.
2. I muri di sostegno possono avere un'altezza massima di ml 2.00 dal terreno sistemato.
I muri di controriva possono raggiungere una altezza di ml 2.50 dal terreno sistemato.
La distanza di un muro di sostegno o di controriva del filo più esterno della facciata dell'edificio o da un altro muro di sostegno o controriva non dovrà essere inferiore ai 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.
 3. Verso un fondo confinante situato a una quota altimetrica più elevata la sistemazione del terreno non può essere ottenuta mediante scarpate con pendenza superiore a 45 gradi; qualora tale condizione non risultasse rispettata il proprietario del fondo deve partecipare ai maggiori oneri derivanti dall'eventuale conseguente esecuzione di manufatti di cinta o di sostegno sul terreno confinante.
Resta vincolato il riempimento massimo di ml 1,50 sopra il profilo del terreno originario (cfr. art. 14 della LE).
 4. I muri di cinta potranno avere un'altezza massima di ml 1.00; oltre quest'altezza la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche, inferriate o siepi a verde per un'altezza massima di ml 2.50 (compreso il muro di cinta).
In prossimità di accessi veicolari, i manufatti di cinta devono permettere una corretta visibilità verso e dalla strada.
Le prescrizioni relative alle altezze massime dei muri di cinta non si applicano nelle zone dei nuclei tradizionali. Il Municipio deciderà caso per caso, sentito il parere dell'autorità cantonale competente.
- Art. Supplementi d'altezza**
- 16 bis**
1. Nelle zone residenziali sono concessi dei supplementi d'altezza per edifici posti su terreni con pendenze superiori al 10%.
 2. Calcolo della pendenza di riferimento del fondo:
La pendenza di riferimento è data dalla media delle sezioni del terreno naturale tracciate con un intervallo di 5 ml.
 3. Supplementi concessi rispetto ai massimi di zona:
per pendenze maggiori o uguali al 10% un supplemento di ml 0.50,
per pendenze maggiori o uguali al 15% un supplemento di ml 1.00,
per pendenze maggiori o uguali al 20% un supplemento di ml 1.50,
per pendenze maggiori o uguali al 30% un supplemento di ml 2.00.

- Art. 17** **Aree a verde e piantagioni**
1. Nelle zone residenziali, artigianali e industriali deve essere arredata e mantenuta a verde un'area minima prevalentemente unitaria indicata dalle relative prescrizioni di zona.
 2. Le aree soggette a vincolo di piantagione obbligatoria sono rappresentate negli elaborati grafici di PR. Sui lotti gravati da tale vincolo, in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, riattamenti, ampliamenti o d'interventi che modificano lo stato fisico o le caratteristiche morfologiche del suolo, è obbligatoria la formazione di un'alberatura con piantagioni ad alto fusto (altezza iniziale minima di ml 5.00) Il Comune può richiedere ai proprietari l'esecuzione anticipata di queste alberature per ottenere una completazione organica del quadro paesaggistico prefigurato dal PR. In caso di inadempienza entro 1 anno dall'intimazione, il Municipio vi provvede addebitando gli oneri ai proprietari.
- Art. 18** **Indici e loro utilizzazione**
1. Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati una volta sola.
 2. 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. 19** **Piani di lottizzazione**
1. In caso di lottizzazione di un fondo quale premessa per una domanda di costruzione deve essere approvato dal Municipio un piano urbanistico che preveda:
 - a) la conformazione delle parcelle, la loro dimensione e superfici;
 - b) l'indicazione delle strade che servono la lottizzazione, eventualmente quali proprietà coattive o parcelle a sé; la larghezza minima del campo stradale è regolata dall'art. 41;
 - c) le linee di arretramento delle costruzioni verso le strade di lottizzazione e un piano indicativo degli insediamenti (planovolumetrico con l'indicazione dei servizi collettivi necessari e/o richiesti);
 - d) una sufficiente piazza di giro, se la strada é a fondo cieco, commisurati spazi per veicoli adibiti alle forniture e ai servizi comuni, e un numero adeguato di posteggi per visitatori che il Municipio valuterà caso per caso in base alle norme VSS; di regola vale un minimo di 1 posto auto ogni 3 unità abitative
 - e) la prevista rete di fognatura ed il punto di immissione in quella comunale;
 - f) la rete di distribuzione dell'acqua potabile;
 - g) la rete elettrica e la posizione degli elementi illuminanti.

Questo piano urbanistico fa parte integrante dei documenti da inoltrare con la domanda di costruzione e, se approvato dalle competenti autorità, diventa vincolante.
 2. Una copia dei piani di lottizzazione deve essere trasmessa al

- Municipio per certificazione d'appartenenza alla zona edificabile prima dell'iscrizione a Registro Fondiario.
3. Il Municipio, in occasione della procedura di lottizzazione, segnala ai proprietari interessati il contenuto delle prescrizioni del cpv.1; esso non si assumerà oneri conseguenti ad un'eventuale necessità di rifacimento della lottizzazione nel rispetto delle citate prescrizioni.
- Art. 20** **Costruzioni a cavallo dei confini**
- Costruzioni a cavallo di confini sono ammesse soltanto quando sia provato che è in corso la procedura di riunione dei fondi.
- Art. 21** **Protezione delle zone dalle immissioni di rumore**
1. Nelle zone edificabili e per edifici esposti ai rumori devono essere osservate le disposizioni dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15.12.86.
2. Alle singole zone d'utilizzazione sono attribuiti, conformemente agli art. 43 e 44 OIF, i gradi di sensibilità per la protezione dai rumori; questi ultimi vengono corrispondentemente indicati sul Piano dei gradi di sensibilità (GS) in scala 1:5000.
3. Nelle zone con eccessive immissioni foniche sono applicate le seguenti disposizioni in base all'art. 31 OIF:
- a) Riservati casi eccezionali, 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 ai rumori,
 - il calcolo di verifica del rispetto delle esigenze minime secondo la Norma SIA 181 in materia d'isolamento acustico.
- Art. 21 bis** **Energia**
1. Il fabbisogno energetico per il riscaldamento deve essere contenuto entro valori minimi.
In ogni caso l'indice energetico termico non può superare i valori prescritti dalle disposizioni cantonali vigenti.
2. Nel caso di ristrutturazioni o ampliamenti di stabili esistenti il Municipio può concedere deroghe sugli indici nella misura in cui l'eccedenza è dovuta all'applicazione dell'isolazione termica, per il rispetto dell'indice energetico termico prescritto al precedente cpv.

3. La posa di pannelli solari per la produzione energetica è auspicata a condizione che l'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica concorrano ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile.
Non si applicano le prescrizioni relative ai corpi tecnici sul tetto.

CAPITOLO III

Prescrizioni particolari

A) Paesaggio

- | | | |
|----------------|--------------------------------------|--|
| Art. 22 | Area forestale | <ol style="list-style-type: none">1. L'area forestale, inserita nel piano a titolo indicativo, è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.2. In caso di dissodamento la superficie sottratta all'area forestale è attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'Autorità competente.3. Nel caso in cui l'Autorità forestale non riconosca più il carattere boschivo ad una superficie indicata "area forestale" dal PR, la stessa sarà considerata attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.
L'attribuzione ad una zona edificabile di aree esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è invece soggetta a variante di PR. |
| Art. 23 | Zona agricola | <ol style="list-style-type: none">1. La zona agricola comprende i terreni riservati all'utilizzazione agricola. Sono vietate forme particolari di sfruttamento agricolo che possono avere un impatto negativo sul paesaggio quali ad esempio i maneggi, 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 LPT e del 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. 24 | Territorio senza destinazione | <ol style="list-style-type: none">1. Comprende tutto il territorio giurisdizionale del Comune non definito come zona edificabile, forestale o agricola dal piano delle zone. |

- specifica**
2. L'edificabilità è disciplinata dall'articolo 24 della legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e dalla legislazione cantonale d'applicazione.
- Art. 24bis Edifici e impianti fuori zona edificabile**
1. Nuove edificazioni e nuovi impianti
Nuove edificazioni o impianti possono essere realizzati solo in conformità agli art. 22 cpv. 2 e 24 LPT ed alla legislazione cantonale d'applicazione, ciò ove l'intervento previsto non richieda la creazione di una zona edificabile specifica ai sensi della LPT.
2. Edifici esistenti
- 2.1 Obiettivi
Gli interventi nel territorio comunale fuori delle zone edificabili definito dalla scheda 8.5 del PD "Paesaggio con edifici e impianti degni di protezione" devono mirare alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale.
- 2.2 Categorie d'edifici e possibilità edificatorie
Gli edifici fuori zona edificabile su territorio comunale sono assegnati in base al relativo Piano d'Inventario alle seguenti categorie:
- 1 edifici meritevoli di conservazione
 - 1a con possibile cambiamento di destinazione
 - 1b diroccato ricostruibile
 - 1c oggetto culturale
 - 1d rustico agricolo o di ridotte dimensioni
 - 2 edifici diroccati non ricostruibili
 - 3 edifici rustici già trasformati
 - 4 altri edifici rilevati
- La tabella della valutazione fa stato quale documento che designa la categoria in cui ogni edificio è stato classificato.
La classificazione non è valida a tempo indeterminato; essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione.
- 2.3 Norme edilizie
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.
L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è di principio esclusa. Quelle esistenti possono essere mantenute dagli attuali abitanti domiciliati (anche se non direttamente proprietari), ma in caso di alienazione e locazione esse dovranno essere destinate all'abitazione secondaria.
- I. Categoria 1 - Edifici meritevoli di conservazione
- a) Principi d'intervento

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

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

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

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

La ricostruzione dei diroccati, dove è permesso (nuclei meritevoli di conservazione) viene eseguita sul sedime del rispettivo diroccato. Valgono le stesse norme edilizie come per gli altri edifici. Nel caso in cui la costruzione originaria non dovesse più essere documentabile, le altezze e la direzione del colmo devono adeguarsi alle costruzioni vicine se caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo.

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

b) Facciate

Muri:

i muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma e struttura originale.

Materiali:

sono ammessi:

- pietra a vista (sasso al naturale);
- rasapietra;
- intonaco fratazzato, colore al naturale del materiale, solo se i muri erano già intonacati allo stato originale.

Finestre e prese luce in facciata:

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

c) Tetto

Interventi sul tetto devono rispettare l'orientamento del colmo, la

pendenza delle falde, la loro sporgenza e le quote originali.

I tetti in piode vanno mantenuti o ripristinati; negli altri casi possono essere concesse le tegole di cemento ondulate color antracite solo se, nel contesto di nucleo dei monti o del gruppo di edifici cui è riferito l'intervento, non esiste una prevalenza di coperture con piode. La posa di lucernari e/o abbaini di qualsiasi genere è esclusa.

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

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

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

II. Categoria 2 - Edifici diroccati non ricostruibili

Non è ammessa la riedificazione di questi edifici.

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

III. Categoria 3 - Edifici rustici già trasformati

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

Ove ciò non avviene è ammessa unicamente la manutenzione ordinaria dello stabile.

Per casi eccezionali, conformemente al pto. 2.3.I.a) cpv.3, possono essere concessi possibili ampliamenti.

b) Le parti esterne dello stabile o ampliamenti non conformi alla tipologia originaria, vanno sistemate o eliminate di conseguenza in occasione di un qualsiasi intervento edificatorio.

IV. Categoria 4 - Altri edifici

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

2.4 Sistemazione esterna

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.

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

Le cinte esistenti non conformi a queste prescrizioni vanno eliminate entro 2 anni dall'entrata in vigore delle presenti norme dietro indicazione scritta del Municipio.

2.5 Manutenzione esterna

I proprietari devono mantenere le superfici di contorno degli edifici a prato evitando al bosco di invaderli; è richiesto almeno uno sfalcio annuale.

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

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

2.6 Urbanizzazione

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

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

2.7 Requisiti per la domanda di costruzione

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

La domanda di costruzione va corredata da una relazione tecnica in cui vadano adeguatamente messe in evidenza le caratteristiche storico-architettoniche dello stabile e del suo contesto territoriale, nonché si dimostri la conformità dell'intervento prospettato con i principi summenzionati.

La documentazione comprende inoltre:

- il rilievo fotografico dell'edificio e del sito documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione;
- i piani (piante, sezioni, facciate, ...) in scala 1:50 in cui vanno evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) rispetto all'esistente.

Qualora ci fossero monumenti storici particolari (dipinti o altro) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda

di costruzione.

- Art. 25 Zone di protezione del paesaggio**
1. Le aree indicate nel piano del paesaggio come "aree di valore paesaggistico di protezione ambientale" non comportano limitazioni d'edificabilità maggiori di quelli derivanti dall'applicazione dell'art. 24 della Legge federale sulla pianificazione del territorio, del 22 giugno 1979.
 2. In linea di principio tali aree devono essere mantenute a verde (prato o colture) o nel loro aspetto naturale originario; per esigenze di salvaguardia dell'ambiente, il Municipio, sentito il preavviso delle istanze cantonali competenti, si riserva il diritto di prescrivere l'ubicazione e la tipologia di eventuali manufatti concessi in via eccezionale.
 3. Le zone di protezione del paesaggio istituite dal piano sono:
 - la zona PA1: di protezione del contesto paesaggistico del nucleo di Bedano
 - la zona PA2: di protezione del contesto paesaggistico del riale Barberinai corsi d'acqua e le loro rive, oggetti protetti dalla LPT.
- Art. 26 Protezione del verde**
- Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi di un certo pregio. In conformità all'art. 8, par.2 della LE e all'art. 6 del RALE, il Municipio tiene un inventario degli alberi o gruppi di alberi che concorrono a formare la bellezza e la caratteristica del paesaggio; il taglio di tali alberi è soggetto alla licenza comunale, riservate le disposizioni delle leggi forestali.
- Art. 27 Monumenti culturali**
1. L'oratorio di S. Maria è iscritto nell'Elenco dei monumenti storici ed artistici del Canton Ticino"; gli altri monumenti culturali segnalati sul piano del paesaggio sono:
 - la casa Galfetti (fmn. 279)
 - la casa Fontana (fmn. 161)
 - l'oratorio di S. Rocco (fmn. 598)
 2. Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità dei monumenti o comunque ostacolarne la vista.
 3. Restano riservati i disposti della legislazione cantonale sulla protezione dei monumenti storici ed artistici.
- Art. 28 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 o la formazione di discariche è soggetta a

permesso di costruzione giusta gli art. 39 LE e 34 RALE.

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 può far ripristinare il fondo addebitando la spesa al proprietario.

Art. 29 Zone di protezione di captazione 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).
2. Le misure di risanamento sono fissate dalla Sezione protezione acque del Dipartimento dell'ambiente.
3. Per le sorgenti sprovviste di un piano di protezione delle acque sotterranee approvato fanno stato le disposizioni dell'art. 33 LALIA.

Art. 29 Tutela dei ritrovamenti archeologici bis

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 perchè nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio, alla Polizia cantonale o all'Ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento dell'ambiente.

B) Zone edificabili

Tabella riassuntiva delle disposizioni base per le zone

Valgono in ogni caso le disposizioni delle singole zone e quelle concernenti le distanze. Le zone NV, NT e PP non sono comprese nella tabella; esse sono soggette alle prescrizioni particolari previste dai relativi articoli di zona.

Zone	R2e	R2	R2-PQ	R3	Ar	J2
Altezze massime*						
- per tetti piani**	7.80	7.80	7.80	10.40	8.00	10.40
- per tetti a falde***	6.80	6.80	6.80	9.40		
- al colmo***	8.60	8.60	8.60	11.20	9.00	11.20
Indice di occupazione max	30%	30%	30%	35%	40%	50%
Indice di sfruttamento max.	0.4	0.5	min. 0.45 max. 0.60	0.7	--	--
Indice di edificabilità (mc/mq)	--	--	--	--	3.0	5.0
Distanza minima dai confini	3.00	4.00	4.00	4.50	5.50	6.00
Distanza minima dalle strade pubbliche	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
Distanza minima per autorimesse e cancelli	5.50	5.50	5.50	5.50	8.00	8.00
Area verde minima	40%	40%	50%	40%	20%	20%
Bonus I.s. art. 33.i)	--	0.1	--	--	--	--

* supplementi per le zone residenziali: vedasi art. 16 bis e art. 10 ; la zona R3 soggiace altresì al vincolo di altezza minima ai sensi dell'art. 32 cpv. d)

** si intendono tetti con una pendenza massima inferiore al 7%

*** valgono anche per tetti a botte o simili. Per tetti a 1 falda valgono in terreni con pendenza superiore al 15% e se l'edificio ha il colmo a monte; negli altri casi fa stato il massimo per tetti piani.

Art. 30 Nucleo tradizionale (NV)

1. Nei limiti delle aree definite "nucleo tradizionale" sono comprese le parti di tessuto urbano che per le caratteristiche ambientali e per la presenza di parti edilizie risalenti storicamente ai secoli passati, sono riconoscibili come nuclei abitativi che costituiscono gli insediamenti originari del territorio comunale.
2. Sentito il preavviso dell'autorità cantonale competente sono ammessi:
 - a) gli interventi di riattamento degli edifici con elementi di valore storico o ambientale a condizione che vengano rispettati il carattere architettonico, la volumetria e le altezze dei singoli corpi di fabbrica.
Dovranno in particolare essere mantenute o ripristinate le caratteristiche delle facciate (aperture, balconi, loggiati) e dovrà essere rispettato, 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 demolizione e ricostruzione degli edifici funzionalmente non abitabili e completamente sprovvisti di elementi di valore storico-artistico o ambientale.
Sulle singole possibilità di demolizione e ricostruzione il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente, deciderà caso per caso.
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 adiacenti.
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.
I tetti dovranno essere a falde con pendenza non inferiore al 40%; 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 4.00Il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente, può imporre caso per caso distanze maggiori per un miglior inserimento della costruzione.
Nel nucleo tradizionale, per ogni ricostruzione è obbligatoria la

formazione di posteggi adeguati per autoveicoli, come all'art. 39.

Deroghe ed eccezioni possono venir concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile o fosse in contrasto con lo scopo del PR.

In questo caso il Municipio impone un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

- c) nuove costruzioni, nelle aree libere di contorno alle parti edilizie storiche, solo se esse costituiscono un prolungamento organico dell'edificazione esistente sullo stesso sedime.

Per le nuove volumetrie valgono le disposizioni alla lettera b).

Art. 31 Nucleo di tamponamento (NT)

1. Nei limiti delle zone definite "nucleo di tamponamento" sono comprese le aree di contorno alle parti edilizie storiche la cui edificazione deve essere intesa come completazione del nucleo tradizionale.
2. Sentito il preavviso dell'autorità cantonale competente, sono ammesse nuove costruzioni, a condizione che presentino un aspetto architettonico non contrastante con le caratteristiche ambientali del nucleo storico.
3. Lungo le contrade principali del paese, le nuove costruzioni dovranno rispettare gli allineamenti dati dagli edifici esistenti. In particolare nell'area situata a valle dell'attuale strada cantonale i tetti delle parti edilizie allineate lungo la strada devono essere a due falde con la linea del colmo parallela alla strada stessa. 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 da utilizzare per la copertura, la formazione di posteggi e le distanze dai confini, valgono le disposizioni dell'art. 30, lettera b). La distanza dagli edifici esistenti sarà valutata caso per caso dal Municipio, ma non potrà essere inferiore ai 6.00 ml. L'indice di sfruttamento non dovrà superare il valore di 0.9.

Art. 32 Zona residenziale semi-intensiva (R3)

- a) È concessa l'edificazione di abitazioni di carattere plurifamiliare (tipo palazzina) con eventuale inserimento di contenuti commerciali o amministrativi di carattere non molesto fino a ca. 1/5 della SUL sfruttata, purché non siano in contrasto con la vocazione residenziale della zona. Non è pertanto ammessa l'edificazione di case monofamiliari. Eccezione: sui mappali che presentavano al 1.1.2005 una superficie inferiore a mq 1'000 (RFD no. 390, 376, 656, 657, 658,

916, 917, 918, 919, 920 e 921) è ammessa l'edificazione di case manofamiliari sviluppate su almeno 2 piani, ritenuto che in caso di futura rifusione fondiaria cui consegua una superficie superiore al valore indicato, questa eccezione non è più applicabile.

- b) Indice di sfruttamento: valore massimo I.s = 0.7
- c) Indice di occupazione (valore massimo) I.o. = 35%
- d) Altezze massime
 - per tetti piani = ml 10.40
 - per tetti a falde = ml 9.40
 - al colmo = ml 11.20Altezze minime: ml 1.50 inferiori alle altezze massime suindicate.
- e) La pendenza dei tetti a falde non può essere inferiore al 35% e superiore al 60%. La copertura dei tetti non piani dovrà essere in coppi o in laterizio rosso o bruno.
- f) Area verde minima = 40%
- g) Distanza minima per autorimesse e cancelli: ml 5.50.

**Art. 33 Zona
residenziale
semi-
estensiva (R2)**

- a) È concessa l'edificazione di abitazioni mono o bifamiliari oppure a schiera con edificazioni in contiguità. Può inoltre essere ammesso l'inserimento di contenuti commerciali o amministrativi di carattere non molesto fino a 1/5 della SUL sfruttata, purché non siano in contrasto con la vocazione residenziale della zona.
- b) Indice di sfruttamento (valore massimo) I.s. = 0.5
- c) Indice di occupazione (valore massimo) I.o. = 30%
- d) Altezze massime:
 - per tetti piani = ml 7.80
 - per tetti a falde = ml 6.80
 - al colmo = ml 8.60
- e) La pendenza dei tetti a falde non può essere inferiore al 35% e superiore al 60%. La copertura dei tetti non piani dovrà essere in coppi o in laterizio rosso o bruno.
- f) L'ingombro massimo della costruzione non può superare ml 35.
- g) Area verde minima = 40%
- h) Distanza minima per autorimesse e cancelli: ml 5.50.
- i) Sul fronte a contatto con la strada industriale entro una profondità edificatoria massima di 30 ml dal ciglio, l'altezza degli stabili potrà essere maggiorata di ml 3.00 rispetto a quanto prescritto dal cpv. d), fatta eccezione per i mappali 715, 716, 719 e 720; questa altezza va misurata sulla mezzaria

del fronte di riferimento sullo spazio pubblico (strada).

E' concesso un bonus sull'1.s. di 0.1 ove i contenuti non residenziali su tale fronte - in deroga al cpv. a) - raggiungono almeno il 30% della SUL realizzata; in questi casi vale il principio della contiguità prevalente, per ottenere un fronte a valle il più compatto possibile.

l) Per le superfici segnate nel Piano delle zone è richiesto un Piano di quartiere secondo le condizioni indicate all'art. 14.

**Art. 34 Zona
residenziale
estensiva
(R2e)**

a) E' concessa l'edificazione di residenze mono o bifamiliari. E' ammesso l'inserimento di contenuti commerciali e amministrativi di carattere non molesto fino a 1/5 della SUL sfruttata, purché non siano in contrasto con la vocazione residenziale della zona.

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

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

d) Altezze massime:

- per tetti piani = ml 7.80

- per tetti a falde = ml 6.80

- al colmo = ml 8.60

e) La pendenza dei tetti a falde non può essere inferiore al 35% e superiore a 60%. La copertura dei tetti non piani dovrà essere in coppi o in laterizio rosso o bruno.

f) Area verde minima = 40%

g) L'ingombro massimo della costruzione non può superare ml 30

h) Distanza minima per autorimesse e cancelli: ml 5.50.

Art. 35

(stralciato con Variante approvata l'11.7.2007)

**Art. 36 Zona
artigianale
(Ar)**

a) È permessa l'edificazione di costruzioni a contenuti artigianali non molesti.

Sono escluse le costruzioni a scopo residenziale.

Sono ammesse unicamente le abitazioni destinate al personale di sorveglianza.

b) Indice di edificabilità (valore massimo) I.e. = 3.0

c) Indice di occupazione (valore massimo) I.o. = 40%

d) Altezze massime = ml 8.00

- per tetti a falde, al colmo = ml. 9.00

e) La sistemazione esterna deve contenere uno spazio sistemato a verde, di forma unitaria, di almeno il 20% della superficie del fondo, alberata con piantagione ad alto fusto disposta lungo i confini del lotto (in particolare verso le strade e i lotti con edifici abitativi).

L'altezza iniziale degli alberi non deve essere inferiore ai ml 3.00.

Deve essere rispettata una distanza minima di ml 2.00 tra il tronco e il confine.

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

- f) Deve essere rispettata la linea d'arretramento indicata negli elaborati grafici di PR, quale distanza minima di ml 15.00 dall'area boschiva esistente lungo il riale Balberina.
- g) Prescrizioni particolari per i mappali no. 559 e 560:
Il computo degli indici d'edificabilità e d'occupazione deve avvenire considerando tutta la superficie del fondo (fa stato la situazione fondiaria al 30.6.1993, dedotte le superfici pubbliche d'esproprio), riservato il rispetto delle prescrizioni di distanza e d'altezza di questa zona.

Art. 37 Zona industriale (J2)

- a) È ammessa la costruzione di edifici destinati alla produzione industriale leggera, poco molesta.
Sono escluse le costruzioni a scopo residenziale.
Sono ammesse unicamente le abitazioni destinate al personale di sorveglianza.
Non sono ammessi ad esempio:
- la costruzione di raffinerie, serbatoi per depositi di carburante e sostanze inquinanti,
 - la costruzione o posa di impianti fissi o mobili di frantumazione o lavorazione di pietre e materiali simili,
 - la realizzazione di impianti di separazione e trattamento di materiali inerti, attività di riciclaggio e di deposito,
 - il deposito all'aperto di materiali, macchinari autoveicoli ecc. se non quale giustificata utilizzazione complementare a supporto di edifici principali realizzati sul fondo e
 - in generale lo svolgimento di altre attività all'aperto che non siano connesse con la produzione industriale ammessa.
- I depositi esterni devono presentare un'immagine ordinata e non devono causare odori o polveri; non devono essere dispersi liquidi nell'ambiente.
- b) Indice di edificabilità (valore massimo) I.e = 5.0
- c) Indice di occupazione (valore massimo) I.o. = 50%
- d) Altezze massime
- per tetti piani ml 10.40
 - per tetti a falde, al colmo ml 11.20
- e) La sistemazione esterna deve contenere uno spazio sistemato a verde, di forma unitaria, di almeno il 20% della superficie del fondo, alberata con piantagione ad alto fusto, disposta possibilmente lungo i confini del lotto (in particolare verso le strade e i lotti con edifici abitativi).

L'altezza iniziale degli alberi non deve essere inferiore ai ml 3.00.

Deve essere rispettata una distanza minima di ml 2.00 tra il tronco e il confine.

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

- f) Deve essere rispettata la linea di arretramento indicata negli elaborati grafici di PR, quale distanza minima di ml 15.00 dall'area boschiva esistente lungo il riale Balberina.
- g) Prescrizioni particolari per i mappali no.568 e 569:
Il computo degli indici d'edificabilità e d'occupazione deve avvenire considerando tutta la superficie del fondo (fa stato la situazione fondiaria al 30.6.1993, dedotte le superfici pubbliche d'esproprio), riservato il rispetto delle prescrizioni di distanza e d'altezza di questa zona.

**Art. 38 Zona di Piano
Particolareggiato PP**

- a) Contenuti ammessi:
infrastrutture private sportive e/o di svago
- b) Principi edificatori:
Sono ammesse edificazioni a bassa densità edilizia (indice di edificabilità indicativo I.e. = 1); i corpi edilizi vanno ubicati fra la strada di servizio e la linea d'arretramento prevista dal PR.
- c) Procedura:
L'elaborazione del PP avviene su mandato del Municipio di comune accordo con i proprietari, che si assumono i costi d'elaborazione del piano e d'approvazione della conseguente modifica di PR; a tal scopo gli istanti forniscono anticipatamente le necessarie garanzie al Municipio nella forma che lo stesso riterrà più opportuna.

**Art. 38 bis Zona EP
speciale
Casa Anziani**

1. La zona EP speciale è vincolata all'insediamento della Casa Anziani per i Comuni di Bedano, Arosio, Gravesano, Lamone, Manno e Torricella -Taverne.
Trattasi di un insediamento d'interesse pubblico di proprietà del Consorzio Casa per Anziani del Medio Vedeggio.
2. La zona ha una superficie di mq 4763. I parametri edilizi generali sono indicati all' art. 42.
In complemento è ammesso un supplemento di altezza di m 3.00 per l'esecuzione di corpi tecnici limitati allo stretto necessario e giustificati; per corpi tecnici si intendono quei corpi sporgenti oltre la copertura dell'edificio e che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio stesso.
3. L'edificazione deve risultare ben composta planimetricamente e volumetricamente tanto nel suo assieme, quanto nel dettaglio. Essa deve costituire un assieme armonico, funzionale, ben inserito

nell'aspetto paesaggistico della località.
Deve essere previsto un numero sufficiente di posteggi, con opportuna separazione del traffico pedonale e veicolare.

C) Traffico

- Art. 39** **Autorimesse e posteggi**
1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS - SNV (Unione dei professionisti svizzeri della strada - Associazione svizzera di normalizzazione).
 2. In particolare:
per uso abitativo:
 - a. 1 posto auto ogni appartamento; per appartamenti superiori a 100 mq 1 posto auto ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore eccedente 25 mq;
2 posti auto per ogni casa monofamiliare più almeno 1 posto auto oltre i 160 mq di SUL e 1 altro posto supplementare ogni ulteriori 80 mq;
 - b. Per i contenuti non residenziali fa stato il Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp) del 14 giugno 2005;
 3. Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile, o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici ambientali del nucleo. In questo caso il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore commerciale del terreno.
 4. I posteggi devono essere comodamente accessibili e utilizzabili e non devono, per la loro ubicazione, intralciare il traffico di strade cantonali, comunali, consortili o private.
Le rampe a posteggi o a autorimesse dovranno avere una pendenza massima del 5% per una profondità di ml 5.00. Inoltre i raccordi laterali dovranno avere un raggio minimo di ml 2.00.
 5. Il 60% dei posteggi devono essere interrati per stabili con più di 9 appartamenti. La distanza minima di un posteggio aperto verso la strada deve essere di ml 4.00; devono comunque essere rispettate le linee di arretramento o di allineamento.
 6. Per le autorimesse, sul fronte dell'entrata, tale distanza deve essere di almeno ml. 5.50 nelle zone abitative, e di ml 8.00 nelle zone artigianali e industriali. Sulle strade di servizio SS, strutture di

sbarramento (scorrevoli o con apertura verso l'interno) possono essere posate a confine, a condizione che le chiusure siano dotate di un dispositivo automatico d'apertura telecomandabile a distanza e che l'accessibilità sia esente da intralcio o pericolo per gli altri utenti della strada.

Art. 40 Accessi verso l'area pubblica

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

- a) si richiama la legge sulle strade del 23 marzo 1983;
- b) i cancelli d'accesso alle autorimesse o ad aree di posteggio, devono essere arretrati di almeno ml 5.50 nelle zone abitative e ml 8.00 nelle zone artigianali e industriali, dal ciglio della strada prevista dal piano regolatore, compreso il marciapiede;
- c) per una profondità di almeno ml 5.00 dalla proprietà pubblica l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%;
- d) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità;
- e) di regola non vengono autorizzati accessi privati sulle strade cantonali.
Deroghe ed eccezioni vengono concesse dove accessi su altre strade sono tecnicamente impossibili;
- f) 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 dell'Amministrazione patriziale sulle strade patriziali.

Art. 41 Strade private per autoveicoli

1. 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 ml 3.50.
2. Se la strada , è a fondo cieco deve essere prevista una sufficiente piazza di giro.
3. Devono in ogni caso essere rispettate le indicazioni del piano del traffico.

D) Edifici e attrezzature d'interesse pubblico

- Art.42 Edifici e attrezzature d'interesse pubblico EAP**
1. Per attrezzature a carattere pubblico o di interesse pubblico si intendono:
 - gli edifici pubblici (scuole pubbliche o private d'interesse pubblico, chiese, amministrazione comunale, ecc.)
 - le attrezzature pubbliche (campi da gioco, attrezzature sportive, cimiteri, ecc.)

Gli edifici e le attrezzature pubbliche sono specificate nel piano relativo.

2. Per quanto concerne le norme edilizie il Municipio stabilirà le modalità d'intervento tenuto conto delle esigenze e delle disposizioni tecniche specifiche ad ogni tipo di edificio o attrezzatura.

Per gli edifici pubblici (EP) qui specificati, descritti per esteso e facenti riferimento ai mappali indicati nella legenda dello specifico piano, valgono i seguenti parametri:

No.	Descrizione	Altezza massima	Distanza da confine	I.E.
2	Amministrazione comunale	Cfr. zona NV	Cfr. zona NV	--
3	Sala polivalente	Cfr. zona NT	Cfr. zona NT	3.0
5	Casa per anziani	15.00	5.00	3.0
9	Casa dei bambini	9.00	4.00	2.0
10	Magazzino	10.50	4.00	1.0

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

CAPITOLO IV Disposizioni finali

- Art. 43 Deroghe**
1. Il Municipio può concedere e anche imporre deroghe alle presenti disposizioni.
 2. La concessione della deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
 - esistenza di una situazione eccezionale;
 - rispetto delle finalità e dello spirito del PR;
 - rispetto dell'interesse pubblico e di altri interessi privati preponderanti (vicini).
 3. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente concedendo la licenza edilizia.