

Via Santa Maria 6
telefono 091 935 21 50
fax 091 935 21 51
e-mail info@bedano.ch

Funzionario
incaricato Curzio Sasselli

Telefono 091 935 21 50
e-mail curzio.sasselli@bedano.ch

COMUNE DI BEDANO

Bedano, 19 aprile 2022

Messaggio Municipale no. 07/2022

concernente la richiesta di modifica del Piano regolatore comunale con l'adozione delle "varianti di Piano Regolatore 2022"

Egregio signor Presidente, Egregi signori Consiglieri,

vi sottoponiamo per esame ed approvazione la proposta di modifica del Piano regolatore di Bedano (PR). Si ricorda che il documento è stato approvato dal Consiglio di Stato il 4 ottobre 1988 (risoluzione no. 7010) e successivamente è stato oggetto di diversi adeguamenti, l'ultimo il 28 giugno 2016 (risoluzione no. 2980) e inerente al nuovo vincolo EP8 per l'edificazione della scuola elementare.

Il Governo cantonale, nell'ambito della decisione governativa no. 2325 del 2 maggio 2012, approvando l'istituzione delle nuove zone di pericolo unicamente entro il perimetro della zona d'interesse pubblico riservata alla Casa anziani Stella Maris, aveva chiesto che con procedura specifica fossero trasposti i piani delle zone di pericolo (PZP) sull'intero territorio comunale. Parallelamente il Governo aveva chiesto di abbandonare il Piano dei gradi di sensibilità ai rumori a favore di una codifica degli stessi attraverso le norme di attuazione (NAPR).

Approfittando di queste richieste di adeguamento del PR, il Municipio ha ritenuto opportuno proporre in questo pacchetto di Varianti altri tre oggetti:

- l'adattamento dei geodati (richiesta della Sezione dello sviluppo territoriale del Dipartimento del territorio del 19 giugno 2012 formulata nell'ambito della certificazione dei dati di PR);
- la revisione delle NAPR, sulla scorta delle esperienze sin qui maturate dal Municipio nell'applicazione delle norme;
- l'aggiornamento delle regolamentazioni pianificatorie per il comparto industriale-artigianale atte a favorire un ulteriore sviluppo qualitativo del comparto, anche in rapporto alla zona residenziale posta a monte e per le sollecitazioni ricevute da diversi operatori economici.

Data la specificità dei temi trattati, le modifiche di PR sono formulate separatamente con due incarti di Variante: "n. 1 - Zone di pericolo, gradi di sensibilità ai rumori, bosco, NAPR e diverse" e "n. 2 - Comparto industriale-artigianale". Entrambe le varianti di PR sono trattate secondo la procedura ordinaria ai sensi dell'art. 25 e seguenti della Legge sullo sviluppo territoriale (LST). Queste sono state oggetto di esame preliminare del Dipartimento del territorio (EP), il quale si è espresso essenzialmente in modo favorevole, segnalando alcuni aspetti meritevoli di verifica, aspetti che sono trattati nel rapporto di pianificazione (EP del 29 marzo 2017 e complemento del 25 gennaio 2018).



Gli atti sono stati esposti per informazione e consultazione pubblica dal 24 marzo all'8 maggio 2017; entro la scadenza d'esposizione sono pervenute le osservazioni di un privato inerenti alla zona industriale; queste sono trattate nel rapporto di pianificazione.

Gli incarti di Variante datati marzo 2022 di cui si propone l'adozione sono costituiti da:

Incanto n. 1 – Zone di pericolo, gradi di sensibilità ai rumori, bosco, NAPR e diverse

- Piano del paesaggio in scala 1:2'000 - "Varianti di PR 2022" no. 942_1_V14;
- Piano delle zone e Piano del traffico e EAP in scala 1:2'000 - "Varianti di PR 2022" no. 942_2_V14;
- Modifiche delle NAPR agli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 21, 21 bis, 21 ter, 22, 23, 24 bis, 27, 28, 29, 29 ter, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 38, 38 bis, 39, 42;
- Rapporto di pianificazione.

Incanto n. 2 – Zone industriali-artigianali

- Piano delle zone (fa stato quello contenuto nell'incanto n.1 e relativi geodati);
- Modifiche delle NAPR agli articoli 36 e 37;
- Rapporto di pianificazione.

Proposte pianificatorie

Vengono illustrati in sintesi i principali elementi delle proposte pianificatorie oggetto di esame e decisione del vostro consesso:

Zone di pericolo naturale

Nella procedura, oltre a riprendere le indicazioni dei piani in conformità a quanto approvato dal Cantone in tempi recenti secondo le seguenti tipologie di pericolo: alluvionamenti e flussi detritici; movimenti di versante superficiali e movimenti di versante profondi.

Vengono aggiornate e adattate anche le normative in merito (in particolare l'art. 29 ter), ciò in base alle indicazioni tecniche fornite dal competente Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti (UPIP) della Sezione forestale cantonale.

Gradi di sensibilità ai rumori

Il Cantone, per motivi di semplicità e di chiarezza, in sostituzione del Piano dei gradi di sensibilità ai rumori (GdS), ha imposto la codifica dei rispettivi gradi nelle NAPR, ciò all'interno delle singole prescrizioni di zona. L'annullamento del Piano GdS comporta un adeguamento di parecchi articoli delle NAPR.

Certificazione dei geodati

Sono considerate le necessarie modifiche in relazione a: adeguamenti formali al nuovo modello geodati 2006; adeguamenti relativi agli accertamenti forestali e altri adeguamenti formali.

Varianti promosse dal Municipio

Modifiche delle NAPR

Il Municipio propone parimenti un certo numero di adattamenti delle norme sulla scorta delle esperienze sin qui maturate nella loro applicazione; questi si orientano al miglioramento dell'efficacia delle norme e al raggiungimento degli obiettivi pianificatori. Le motivazioni sono riportate con una specifica annotazione nel fascicolo delle NAPR inserita ai rispettivi articoli oggetto di modifica.



Spazio riservato alle acque ai sensi dell'OPAc

Nel settembre del 2015 il Dipartimento del territorio ha pubblicato la nuova Linea guida "Spazio riservato alle acque" a cui si fa riferimento per un'esposizione più dettagliata delle basi legali e della metodologia di definizione di detti spazi, i quali a livello normativo costituiscono una zona di protezione speciale, sovrapposta alle destinazioni di base definite dai PR comunali. Suddetta fascia di protezione e valorizzazione si sviluppa di regola sui due lati rispetto all'asse di ogni corso d'acqua fino alla linea di distanza definita dalla citata Ordinanza (si parla di delimitazione di un "corridoio"), ciò in funzione della larghezza dell'alveo naturale e di sue altre caratteristiche. Ad esempio, in presenza di un corso d'acqua incanalato, l'alveo naturale viene definito partendo dalla larghezza dell'alveo artificiale applicando quindi un fattore di correzione (moltiplicazione) pari a 1.5 in caso di variabilità limitata e a 2 in caso di variabilità assente del rispettivo alveo artificiale.

A titolo eccezionale è possibile proporre un disassamento di suddetta fascia, ove fosse ad esempio impedito un adeguato sfruttamento edificatorio dei fondi interessati (è il caso in tre situazioni particolari descritte nel rapporto di pianificazione).

In questo ambito è stato affrontato anche il tema del recupero ecologico dei corsi d'acqua e in particolare della rinaturazione e rivalorizzazione di quei corsi d'acqua che negli scorsi decenni sono stati oggetto anche di interventi impropri o non sufficientemente attenti alle implicazioni ecologiche. Questa problematica è stata affrontata già alcuni anni fa dal Cantone che ha allestito la relativa pianificazione strategica; alcuni tratti di corsi d'acqua identificati a Bedano non rientrano fra le priorità di rivitalizzazione del prossimo decennio.

Per quanto attiene il fiume Vedeggio, lo spazio riservato a questo corso d'acqua è stato ripreso dai geodati forniti dal Cantone in quanto la delimitazione è di sua competenza.

Adattamenti della rete dei sentieri

A seguito di alcuni adattamenti intervenuti nel tracciato del sentiero escursionistico cantonale e la novità rappresentata dalla recente realizzazione del percorso mountain bike no. 362 del Monte Tamaro, il Municipio ha riverificato le percorrenze degli altri sentieri di importanza locale, apportando i necessari aggiornamenti alla rete, segnatamente stralciandone alcuni nella parte alta della Val Barberina e in località Monteggio, tratti in disuso e non più praticabili; parimenti adattando alcune altre percorrenze al tracciato effettivo.

Adattamenti di alcuni oggetti EAP

Il Municipio ha riesaminato l'elenco degli edifici e attrezzature pubblici (EAP), e, anche in considerazione di alcuni suggerimenti contenuti nell'EP, ha ritenuto opportuno apportare i seguenti aggiornamenti.

EP 8 "Scuola elementare, magazzino comunale"

Nel comparto è stata realizzata unicamente la scuola elementare, ma senza inserirvi il previsto magazzino comunale. Per una questione di contenuti e di morfologia del terreno, l'oggetto non potrà più trovare spazio nel sedime. La nuova denominazione si riduce pertanto a "Scuola elementare", che naturalmente contempla anche gli edifici e gli spazi correlati alla scuola quali la palestra, la mensa, gli spazi di movimento, ecc. Si tenga conto che nel frattempo i vecchi fondi sono stati riunificati nel mappale no. 527, che include anche l'AP11 "area di svago e posteggi".



AP 12 “campo di calcio”

L'intento del Municipio è di trasformare la destinazione di questo comparto in “centro polisportivo/ricreativo, magazzino comunale e rifugio PCi”, pur non disponendo ancora di un progetto, ma solo di uno schizzo sui contenuti ipotizzati, che già sono stati discussi e condivisi con il Patriziato di Bedano, proprietario dell'infrastruttura.

Riguardo alla protezione civile (PCi) giova ricordare che in base al recente scritto della Sezione del militare e della protezione civile datato 22 marzo 2022, per Bedano risulta un deficit di posti protetti di 295 unità. Il PR già prevede nel nucleo una destinazione specifica; qui il rifugio (AP7) è stato realizzato e non è possibile un ampliamento in quanto non vi è lo spazio fisico.

L'idea è di inserire nell'attuale AP 12, oltre al rifugio PCi per i posti mancanti, un magazzino comunale (autorimessa), un edificio di servizio (ristoro, sala eventi ed eventuali spogliatoi). Per l'area sportivo-ricreativa si immaginavano i seguenti contenuti: campo calcetto, pista skater con eventuale copertura, campo da tennis, Minigolf, pista pumptrack e skatepark, parco avventura, ma è ancora tutto da definire nel dettaglio. Il campo di calcio verrebbe dismesso a favore del nuovo centro, che favorirebbe una più ampia fascia di popolazione.

Date le necessità edificatorie per questo oggetto con diverse possibili funzioni abbinate, vengono pertanto precisati all'art. 42 NAPR i relativi parametri edificatori; con una superficie di ca. 12'000 mq e un l.e.= 0.5, ne risulta un potenziale edificatorio di ca. 6'000 mc (esclusi i volumi sotto il livello del terreno naturale), che appare adeguato per realizzare in futuro un magazzino comunale, il rifugio PCi, l'edificio di servizio e gli eventuali spazi di gioco coperti.

AP 14 “Piazza di compostaggio”

Si accoglie il suggerimento del DT, per cui l'oggetto viene ridenominato “posto di raccolta scarti vegetali”.

AP 17 “Serbatoio acqua potabile”

Si coglie l'occasione per codificare correttamente a PR l'esistente serbatoio in località Bedo; la relativa strada d'accesso viene assegnata a strada di servizio.

Comparto industriale-artigianale

Come detto in apertura, il Municipio intende porre le premesse per meglio strutturare e sviluppare il comparto industriale-artigianale del Comune, indirizzandosi: alla rivalutazione generale del comparto adeguandosi alle più recenti esigenze e aspettative di sviluppo futuro e ad un ulteriore sviluppo qualitativo del comparto, anche in rapporto alla zona residenziale posta a monte.

Il Municipio ritiene, in base all'indagine svolta, che le modifiche di PR per il comparto industriale-artigianale dovranno: permettere un recupero urbanistico ottimale dei comparti industriali-artigianali che risultano già ampiamente edificati; consentire, dove opportuno, insediamenti di carattere prevalentemente produttivo di qualità, ammettendo anche le funzioni amministrative (rimangono non ammessi insediamenti di tipo commerciale); risolvere adeguatamente i problemi legati al traffico indotto e alle conseguenze ambientali e migliorare la convivenza con le zone residenziali adiacenti, in particolare quelle poste a monte.



Tenuto conto di quanto evidenziato in sede di analisi (cfr. capitoli no. 2 e no. 3 del rapporto di pianificazione, incarto no. 2), il progetto di riassetto del comparto in questione mette al centro le seguenti componenti qualitative sotto forma di condizioni normative da implementare quali: la caratterizzazione delle fasce di allineamento lato strade tramite misure di arredo (alberi, aiuole, totem ...); la strutturazione delle aree verdi all'interno dei comparti; i collegamenti pedonali interni e aree di ristoro di quartiere; l'arredo dei tetti (in particolare i pannelli energetici, rispettivamente a verde); la coperture a confine (riordino e eventuali accorpamenti o simili); gli altri elementi di ristrutturazione dell'insediamento (orientamento degli edifici, della facciata nobile, con particolare riferimento a quelle verso via Industrie e verso l'autostrada), colori facciate, segnaletica promozionale ecc.; la gestione adeguata e il convogliamento delle acque meteoriche nel sottosuolo; i posteggi e la mobilità aziendale (gestione posteggi selvaggi, fabbisogno ridotto Rcpp in funzione degli sviluppi futuri nella rete dei TP ecc.).

In aggiunta a ciò, si evidenzia l'intendimento del Municipio di codificare l'ammissibilità dei contenuti amministrativi, subordinatamente ad una gestione della mobilità aziendale che assicuri un numero contenuto di posteggi e movimenti veicolari; a tale proposito vigerà per ambo le zone una modalità di conteggio restrittiva del numero di posteggi realizzabili (facente riferimento ad un parametro di 1 posteggio ammesso ogni 100 mq di SUL, che è quanto già oggi vige per l'industria e l'artigianato), ciò connesso con l'obbligo di assicurare un servizio di mobilità aziendale in grado di soddisfare i bisogni di mobilità entro l'offerta di posteggi consentita.

Proposte di modifica relative alla zona artigianale

Riguardo alle destinazioni d'uso, le stesse vengono estese includendovi formalmente anche quelle di carattere amministrativo, intese in senso lato, ossia oltre ai servizi generali, si pensi a quelli finanziari, assicurativi, legati alla ricerca e sviluppo ecc..

Per quanto attiene i parametri edificatori vengono confermati quelli vigenti.

A titolo di complemento, vista la codifica ex-novo dell'ammissibilità dei contenuti amministrativi in questa zona, si propone l'introduzione ex-novo del parametro dell'I.s. (0.72), da applicare in parallelo all'attuale I.e. (3 mc/mq), ciò sia per semplicità che per efficacia, limitando in tal modo i potenziali di sfruttamento per le destinazioni amministrative.

Proposte di modifica relative alla zona industriale

In considerazione dell'attuale situazione di sfruttamento e delle condizioni morfologiche, si propone di suddividere l'attuale zona industriale J2 in due parti distinte in quanto a funzioni assegnate:

- la sottozona Ja, posta nella fascia fra il piede collina e le zone residenziali e artigianali a monte, avente carattere industriale e amministrativo (quest'ultimo definito in aggiunta, come per la zona Ar);
- la sottozona Jb, posta sul fondovalle, di cui si sottolinea ulteriormente il carattere industriale e, si specifica ex-novo, rivolto anche alla logistica.



Per quanto attiene i parametri edificatori si prevede quanto segue:

sottozona Ja (industriale e amministrativa):

- Introduzione ex-novo dell'indice di sfruttamento quale parametro di controllo per gli insediamenti di carattere amministrativo, ciò con un valore I.S. = 1.2;
- gli altri parametri edificatori rimangono invariati (altezza, I.e., I.o e area verde).

sottozona Jb (industriale e logistica)

- maggiorazione dell'I.e. a 6.0 (rispetto al 5.0 vigente);
- aumento dell'altezza massima fino a ml 15.00 (rispetto ai ml 10.40 vigenti).

Inoltre, in generale per ambo le zone, viene ripresa e sviluppata a livello normativo e di disposizioni di attuazione quanto indicato poc'anzi riguardo agli indirizzi generali.

A livello di contenibilità del PR si considera un contenuto incremento effettivo dei potenziali insediamenti.

Programma di realizzazione del PR

Lo stesso subisce adeguamenti solo in relazione al nuovo "centro sportivo-ricreativo".

Per il progetto "centro sportivo-ricreativo", con magazzino e rifugio PCi si dispone solo di una stima approssimativa per l'intera opera di ca. 2,5 mio. (il rifugio è interamente finanziato dalla Protezione civile per la parte obbligatoria e sussidiato in parte per il resto).

Il Piano finanziario del Comune 2022-2025 prevede l'opera "centro sportivo-ricreativo" oltre il 2026, separato nelle tre parti d'opera: 1,5 mio centro polisportivo, 0.8 mio magazzino comunale, 0.25 mio rifugio al netto. Il PF evidenzia la buona situazione finanziaria di Bedano che assicura la necessaria capacità finanziaria nel sostenere anche questi impegni d'investimento derivanti dal PR.

Si segnala che nel Rapporto di pianificazione vengono fornite le necessarie spiegazioni sulle singole componenti su cui fondano le proposte pianificatorie qui in discussione, per cui per più dettagliate informazioni si rimanda ad una lettura della citata documentazione.

Visto quanto precede, si invita il Consiglio Comunale a voler

decidere:

- 1) Sono adottate le modifiche del Piano Regolatore comunale concernenti l'incarto "Varianti di PR 2022 no. 1 - Zone di pericolo, gradi di sensibilità ai rumori, bosco, NAPR e diverse", in particolare
 - Piano di Variante - Piano del paesaggio in scala 1:2'000
 - Piano di Variante - Piano delle zone, del traffico e AP-EP in scala 1:2'000 (Varianti diverse 2022)
 - Modifica degli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 21, 21 bis, 21 ter, 22, 23, 24 bis, 27, 28, 29, 29 ter, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 38, 38 bis, 39, 42 NAPR.



-
- Rapporto di pianificazione.
- 2) Sono adottate le modifiche del Piano Regolatore comunale concernente l'incarto "Varianti di PR 2022 no. 2 - Comparto industriale-artigianale", in particolare
- Piano di Variante - Piano delle zone (fa stato quello indicato per la Variante n. 1 e relativi geodati)
 - Modifica degli articoli 36 e 37 NAPR
 - Il Rapporto di pianificazione
- 3) Il Municipio è autorizzato a completare la procedura d'approvazione ai sensi della Legge sullo sviluppo territorio (LST).

Con la massima stima.

Il Sindaco:

Dario Fraschina

PER IL MUNICIPIO DI BEDANO

Il Segretario:

Curzio Sasselli



Risoluzione municipale no. 862 del 19 aprile 2022

Allegati:

- Proposta modifica NAPR
- Piano del paesaggio in scala 1:2'000 - "Varianti di PR 2022" no. 942_1_V14;
- Piano delle zone e Piano del traffico e EAP in scala 1:2'000 - "Varianti di PR 2022" no. 942_2_V14;

I piani, il rapporto di pianificazione e relativi allegati sono consultabili presso la cancelleria comunale e sul portale comunale. Vista la dimensione degli atti non vengono allegati al presente messaggio.

PIANO REGOLATORE



Comune
di
BEDANO

NORME DI ATTUAZIONE

“VARIANTI di PR 2022”

ATTI PER L'ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

marzo 2022

Varianti di PR 2022

1

“Zone di pericolo, gradi di sensibilità ai rumori, bosco, NAPR e diverse”
al PR del 4.10.1988 (ris. CdS no. 7010) e ultimi agg. del 2.5.2012

ATTI PER L'ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

marzo 2022

Incarto atti approvato dal Municipio con RM 862 del 19.04.2022

Il Sindaco:

Il Segretario:

Dario Fraschina

Curzio Sasselli

Incarto atti approvato dal Consiglio comunale il . .2022

Il Presidente:

Il Segretario:

Curzio Sasselli

INDICE

CAPITOLO I.....	1
<i>Norme introduttive</i>	1
Art. 1 Base legale, Legislazione applicabile	1
Art. 2 Compensorio	1
Art. 3 Componenti	1
Art. 4 Obiettivi del PR	1
Art. 5 Ripartizione del territorio comunale in zone	2
CAPITOLO II.....	2
<i>Norme edificatorie generali</i>	2
Art. 6 Condizioni per l'edificabilità di un fondo	2
Art. 7 Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone	2
Art. 7 Aspetto estetico e inserimento	2
Art. 8 Definizioni	3
Art. 9 Distanze	4
Art. 10 Supplementi di altezza per rampe	5
Art. 11 Corpi tecnici emergenti oltre l'altezza del colmo	5
Art. 12 Costruzioni interrato	6
Art. 13 Piscine	6
Art. 14 Piani di quartiere	6
Art. 14 bis Controllo delle residenze secondarie	7
Art. 15 Aree di svago per i bambini	8
Art. 16 Terrapieni, muri di sostegno e di controriva, scarpate, muri di cinta	8
Art. 16 bis Supplementi d'altezza	9
Art. 17 Aree a verde e piantagioni	9
Art. 18 Indici e loro utilizzazione	9
Art. 19 Piani di lottizzazione	9
Art. 20 Costruzioni a cavallo dei confini	10
Art. 21 Protezione delle zone dalle immissioni di rumore	10
Art. 21 bis Energia	10
Art. 21 ter Zona di protezione delle acque superficiali	11
CAPITOLO III.....	11
<i>Prescrizioni particolari</i>	11
A) PAESAGGIO.....	11
Art. 22 Area forestale	11
Art. 23 Zona agricola	11
Art. 24 Territorio senza destinazione specifica	12
Art. 24 bis Edifici e impianti fuori zona edificabile	12
Art. 25 Zone di protezione del paesaggio	15
Art. 26 Protezione del verde	15
Art. 27 Monumenti culturali	15
Art. 28 Manutenzione dei terreni e depositi	15
Art. 29 Zone di protezione di captazione di acqua potabile	16
Art. 29 bis Tutela dei ritrovamenti archeologici	16
Art. 29 ter Zone esposte a pericoli naturali di alluvionamento	16
B) ZONE EDIFICABILI.....	18
<i>Tabella riassuntiva delle disposizioni base per le zone</i>	18
Art. 30 Nucleo tradizionale (NV)	19
Art. 31 Nucleo di tamponamento (NT)	20
Art. 32 Zona residenziale semi-intensiva (R3)	20
Art. 33 Zona residenziale semi-estensiva (R2)	21
Art. 34 Zona residenziale estensiva (R2e)	21
Art. 36 Zona artigianale (Ar)	22
Art. 37 Zona industriale (J2 Ja e Jb)	23

Art. 38	Zona di Piano Particolareggiato PP	26
C) TRAFFICO.....		27
Art. 39	Autorimesse e posteggi	27
Art. 40	Accessi verso l'area pubblica	27
Art. 41	Strade private per autoveicoli	28
D) EDIFICI E ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO.....		28
Art. 42	Edifici e attrezzature d'interesse pubblico EAP	28
CAPITOLO IV.....		29
<i>Disposizioni finali</i>		29
Art. 43	Deroghe	29
ALLEGATI.....		30

Le proposte di modifica sono evidenziate come segue:

- in blu** **quelle relative ai gradi di sensibilità ai rumori**
- in viola** **quelle relative alle zone di pericolo**
- in verdone** **quelle relative alle zone artigianali-industriali** (oggetto di approvazione con incarto di Variante n.2))
- in rosso** **le altre modifiche promosse dal Municipio**

in verde *note esplicative che facilitano l'esame delle modifiche proposte, ma che non fanno parte delle nuove prescrizioni normative*

gli articoli soggetti a modifica sono i seguenti:

7, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 21, 21 bis, 21 ter, 22, 23, 24 bis, 27, 28, 29, 29 ter, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 38 bis, 39, 42

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~~

Nota: stralcio, articolo decaduto e sostituito da nuove regolamentazioni nella LST

- ~~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. 7 Aspetto estetico e inserimento

Nota: nuovo articolo per facilitare al Comune un certo controllo sulla qualità degli interventi nel territorio. La Commissione urbanistica è uno strumento in tal senso e fa riferimento a diverse esperienze positive in atto da anni in diversi Comuni ticinesi.

1. Il Municipio può prescrivere le necessarie misure di carattere estetico-architettonico al fine di assicurare un armonioso inserimento paesaggistico delle costruzioni..
2. In generale gli interventi sul territorio e quelli edilizi in particolare devono essere effettuati tenendo conto della natura del fondo e della struttura urbanistica e architettonica presenti rispettivamente confrontarsi con quest'ultime. In particolare le facciate degli edifici dovranno essere di regola inserite ortogonalmente rispetto all'asse delle strade o alle curve di livello del terreno naturale, se gli altri elementi urbanistici più rilevanti non ne giustificano l'eccezione; in presenza di diverse possibilità il Municipio decide. Per le zone di nucleo valgono le specifiche prescrizioni di zona.
3. Per quanto attiene il tinteggio degli edifici (facciate, gelosie o tapparelle, altre componenti costruttive) sono da privilegiare colori chiari e tenui, di tipo pastello. Di principio non sono ammessi colori scuri o sgargianti; il Municipio effettua una propria valutazione nel contesto dato e potrà richiedere dei campioni anche prima dello svolgimento dei lavori, autorizzandoli di conseguenza nel rispetto della licenza edilizia.

4. La Commissione urbanistica fornirà un parere al Municipio sulle domande di costruzione inerenti le zone di nucleo e per edifici e attrezzature pubbliche oltre che per gli interventi relativi ai Piani di lottizzazione e ai Piani di quartiere. Inoltre, su richiesta del Municipio, in altri casi che comportano interventi edificatori rilevanti. Alle condizioni stabilite dal Municipio, la commissione è a disposizione del progettista, se delegato ufficialmente dall'istante, per una consulenza tecnica in materia.

La Commissione è costituita da 3 membri, di cui un rappresentante del Municipio quale presidente oltre due tecnici qualificati del settore; la Commissione è nominata di regola all'inizio della legislatura e resta in carica per 4 anni, comunque fintanto che non sarà nominata nella successiva composizione.

Art. 8 Definizioni

Nota:

- *al cpv. 2 si specifica che l'altezza al colmo va misurata similmente ai riferimenti per il computo dell'altezza alla gronda (quindi dal punto 0.00 considerato per quest'ultima), in modo evitare colmi eccessivi in terreni in pendenza*
- *al cpv. 6 precisazione del modo di misurare l'altezza per evitare il malinteso nel caso di tetto in pendenza che ci si riferisca solo alla gronda, quindi senza limitazioni per il colmo (i 3.00 ml valgono quindi al colmo per le costruzioni con tetti a falde e al parapetto per tetti piani)*

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.~~ va misurata a contare dal punto da cui è misurata l'altezza massima alla gronda (punto in assoluto più alto dell'edificio).

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~~ superino ml 3.00 nel punto più alto 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

Nota:

- *al cpv. 3 si intende mantenere solo le limitazioni di distanza verso terzi e abbandonare quelle rispetto ad edifici principali all'interno del fondo*
- *al cpv. 4 si propone lo stralcio in quanto le regolamentazioni in materia sono riprese dal nuovo art. 21 ter*
- *al cpv. 5 le distanze dal bosco vengono allineate alle vigenti prescrizioni di legge*

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 nella 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 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. Convenzione 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, sì 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.~~

Le costruzioni accessorie possono sorgere

- a confine se senza aperture o con l'accordo del vicino
- a ml 1.50 dal confine negli altri casi.

Verso l'area pubblica valgono le distanze specificate al cpv. 4.

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~~ 10.00 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.~~

In casi eccezionali, e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe giusta l'art. 13 regolamento della legge cantonale sulle foreste del 22 ottobre 2002 (RLCFo, RL 921.110).

Art. 10 **Supplementi di altezza per rampe**

Nota: prevedere un ulteriore supplemento per i tetti piani mira a compensare l'attuale svantaggio rispetto ai tetti a falde dovuto ad una quota di riferimento reale per quest'ultimi più alta (differenza fra il finale del muro e lo spessore del tetto in quel punto)

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. **Per tetti piani, in casi motivati dalla conformazione del terreno, il Municipio può concedere un ulteriore supplemento fino a ml 0.50.**

Art. 11 **Corpi tecnici emergenti oltre l'altezza del colmo**

Nota:

- al cpv. 1 ne viene precisata la definizione e il principio che vanno contenuti allo stretto necessario (integrazione dell'attuale cpv. 2)
- al cpv. 2 si propone di principio un divieto di posa degli aggregati delle termopompe o impianti simili all'esterno degli edifici, in quanto comportano un impatto estetico, in taluni casi marcato, e sono talvolta anche fonte di litigio fra vicini a causa dei disturbi occasionati, in particolare le ripercussioni foniche sulla qualità dell'abitare. Visto che una soluzione all'interno degli edifici è di regola fattibile senza gravosi inconvenienti o controindicazioni tecniche si ritiene opportuna questa misura, salvo ben ponderate eccezioni nel caso in cui non risultino fattibili soluzioni tecniche alternative.

1. Per corpi tecnici emergenti **oltre l'altezza del colmo o del tetto piano**, 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. **La loro superficie deve essere contenuta entro i limiti indispensabili per la loro funzionalità.**
2. ~~Anche la superficie dei corpi tecnici deve essere contenuta entro i limiti indispensabili per la loro funzionalità.~~ Nelle zone residenziali e di nucleo le termopompe o impianti simili non possono essere posate all'esterno degli edifici. Eccezioni nelle zone di nucleo sono ammesse nei casi in cui non risultassero praticabili soluzioni tecniche alternative, se sono rispettati i valori limite d'immissione fonica e se è assicurato un adeguato inserimento architettonico.

Art. 12 Costruzioni interrante

Verso l'area pubblica costruzioni interrante 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 interrante 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

Nota: come richiesto dal DT sono state aggiunte e integrate diverse proposte in riferimento alla nuova linea guida cantonale sul Regolamento edilizio (RE)

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.~~ l'edificazione è soggetta a piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. LST.

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).~~

Tutti i piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi:

- a) edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta,
- b) edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio,
- c) 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,
- d) tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare,
- e) aree veicolari ridotte al minimo,
- f) razionale organizzazione dei posteggi, interrati 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, ottenuta al massimo con muri di sostegno o di terrapieni di altezza non superiore a 1.50 m,

- h) criteri architettonico-costruttivi (riduzione al minimo delle perdite caloriche, isolamento termico, sfruttamento ottimale di fonti energetiche rinnovabili indigene,...) e d'inserimento spaziale (orientamento in funzione dell'orografia del terreno, del potenziale sfruttamento di energie rinnovabili,...) volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità,
- i) razionale organizzazione delle aree di raccolta dei rifiuti.
3. Condizioni e parametri edificatori speciali
- 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; i piani di quartiere devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione;~~ 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 sono 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. 16 Terrapieni, muri di sostegno e di controriva, scarpate, muri di cinta

Nota: al cpv. 2 indicazione di supplementi d'altezza oltre che per le costruzioni anche per i muri di sostegno e controriva

1. Mediante i lavori di sistemazione esterna non possono essere 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.
Queste altezze possono essere maggiorate
 - a. di ml 0.50 in caso di fondi con pendenza naturale oltre il 20% e
 - b. di ml 1.00 in caso di fondi con pendenza naturale oltre il 30%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. 16 bis Supplementi d'altezza

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 è 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 nelle rispettive norme di zona.](#)
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

Nota: il Municipio ha optato per l'abbandono di questo articolo in considerazione delle regolamentazioni in materia predisposte nel frattempo dal Cantone. Occorre tener presente chedi recente, ossia lo scorso 5.5.21 il GC ha approvato una modifica della LEn, che dovrebbe entrare in vigore nel corso del corrente anno, volta a conferire ai Comuni competenze normative e di autonomia in ambito di politica energetica, in part. andar oltre a quanto prescrive il Cantone.

- ~~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. << il DT indica che la prima frase va specificata in quanto non definisce un limite chiaro per l'applicazione. Vale un discorso simile a quanto detto al cpv. 2.~~
- ~~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.~~

~~Per i nuovi edifici o per gli edifici ristrutturati con elevati standard di efficienza energetica sono ammesse deroghe al computo delle distanze, delle altezze e delle superfici edificabili nel rispetto degli artt. 40a e 40b della LE e dell'art. 40 cpv. 3 e 4 del rispettivo Regolamento. << il DT indica che questo cpv. è superfluo, in quanto riprende prescrizioni cantonali comunque da rispettare.~~

- ~~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. <<< vedasi nuove regole LPT federale~~

Art. 21 ter Zona di protezione delle acque superficiali

Nota: nuovo articolo in applicazione dell'OPAc

1. La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPac, RS 814.20), 41a e 41b dell'ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAc, RS 814.201). Al suo interno è consentito realizzare interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.
2. Nelle zone densamente edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione della zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.
3. In assenza della delimitazione dello spazio riservato alle acque, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAc del 4 maggio 2011.

CAPITOLO III

Prescrizioni particolari

A) Paesaggio

Art. 22 Area forestale

Nota: adattamento alle più recenti prescrizioni del diritto superiore

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

Art. 23 Zona agricola

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.. [Vale il grado di sensibilità III ai rumori.](#)
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 specifica

1. Comprende tutto il territorio giurisdizionale del Comune non definito come zona edificabile, forestale o agricola dal piano delle zone.
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. 24 bis Edifici e impianti fuori zona edificabile

Nota: adattamento al cpv. 1 in relazione all'entrata in vigore del PUC-PEIP

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.

Con l'entrata in vigore del Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti (PUC-PEIP), le aree del territorio comunale che rientrano nei perimetri da esso delimitati soggiacciono alle disposizioni contenute nell'art. 22 delle relative norme di attuazione.

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 Balberina
 - i 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

Nota: aggiornamento del no. di mappale per l'oggetto "Casa Fontana" (diventato mapp. 162 invece dell'ora indicato 161)

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~~ 162)
 - 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

Nota:

- *al cpv. 2 si tolgono i riferimenti a LE e RLE non più pertinenti*
- *al cpv. si richiede maggior attenzione nella manutenzione e relativa gestione dei fondi*

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 due volte** all'anno, alla relativa manutenzione. **E' inoltre vietato il compostaggio e il deposito di rifiuti da giardino.**
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*Nota:*

- al cpv. 1 viene aggiornato il riferimento alle relative prescrizioni applicabili
- il cpv. 3 viene stralciato un riferimento non più pertinente

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 comunale delle zone di protezione del 29.3.2006 e le Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee (UFAFP 2004).
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 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 dell'ambiente.

Art. 29 ter Zone esposte a pericoli naturali di alluvionamento*Nota: adattamenti alle prescrizioni vigenti d'ordine superiore***1. In generale****1.1 Zone di pericolo**

Le zone esposte a pericoli naturali sono riportate nel Piano del paesaggio e, con i relativi gradi di pericolo, nel Piano delle zone secondo i Piani delle zone di pericolo approvati dal CdS il 20.12.2011 e il 27.3.2013.

Tutti gli interventi nelle zone esposte a pericolo di ~~alluvionamento (esondazione, alluvionamento, flussi di detrito, erosione)~~ devono rispettare le pertinenti Direttive e Raccomandazioni delle Autorità federali e cantonali.

1.2. Lavori di manutenzione

In tutte le zone di pericolo sono ammessi gli ordinari lavori di manutenzione.

~~Valgono inoltre le seguenti norme particolari:~~

2. Zone esposte a pericoli alluvionali (alluvionamento e flusso detritico)**2.1 Zona esposta a pericolo elevato**

In questa zona è di principio vietata qualsiasi costruzione. Trasformazioni, compresi cambiamenti di destinazione, e rinnovazioni e adeguamenti di edifici esistenti già destinati al soggiorno di persone possono essere autorizzati nella misura in cui non si verifica alcun aumento del numero delle persone esposte a pericolo e vengono nel contempo eseguiti adeguati ~~interventi~~ accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio atti a ridurne la vulnerabilità (per es. rinforzo dei muri, chiusura delle aperture, adeguata disposizione dello stabile, chiusure stagne, ecc.).

~~3.2.2~~ Zona esposta a pericolo medio

In questa zona, oltre agli interventi indicati al precedente cpv., possono essere autorizzate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, compresi cambiamenti di destinazione, nella misura in cui non si verifica una concentrazione importante di persone e vengono realizzate adeguate opere di protezione esterna dell'edificio, se del caso combinate con interventi accorgimenti tecnico costruttivi sull'edificio atti a ridurre la vulnerabilità (per es. rinforzo dei muri, chiusura delle aperture, adeguata disposizione dello stabile, chiusure stagne, ecc.). Non è ammessa la costruzione di oggetti sensibili (ad es. scuole).

4.2.3 Zone esposte a pericolo basso e a pericolo residuo

In queste zone ~~per ogni intervento~~ (sono in generale consentite nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni), compresi cambiamenti di destinazione, e rinnovazioni. Ogni intervento deve ~~deve~~ essere ~~eseguiti~~ accompagnato da adeguati interventi accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio o sul mappale atti a ridurre la vulnerabilità (per es. costruzione di muri di protezione o rinforzo dei muri perimetrali, adeguata disposizione dello stabile e delle aperture, ecc.).

Per interventi che prevedono una concentrazione importante di persone, essi sono autorizzati unicamente se l'intensità attesa del fenomeno è debole e se sono di conseguenza adottate adeguate misure protettive a livello costruttivo.

Di principio trasformazioni e rinnovi di edifici esistenti già destinati al soggiorno di persone possono essere autorizzate unicamente se non si verifica un aumento apprezzabile del numero delle persone esposte a pericolo; nel caso di costruzioni d'interesse pubblico o di strutture aperte al pubblico che comportano un rilevante numero di utenti esposti, la domanda di costruzione dovrà dimostrare che vengono adottate le necessarie misure a livello tecnico-costruttivo ed ev. gestionale atte a ridurre in modo sostanziale la vulnerabilità delle parti esposte a pericolo.

~~5. Lavori di manutenzione~~

~~In tutte le zone di pericolo sono ammessi gli ordinari lavori di manutenzione.~~

3. Zone esposte a pericoli indicativi di movimenti di versante (scivolamento superficiale, deformazione di versante)

Ogni intervento edilizio è vincolato al preavviso della competente Autorità cantonale, la quale può all'occorrenza chiedere la presentazione di una perizia tecnica atta a definire in dettaglio l'entità del pericolo e a indicare le eventuali misure di protezione necessarie.

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.

Nota:

le modifiche degli indici edificatori concernenti la zona J2 sono trattate in un incarto di Variante sottoposto in parallelo ma in forma separata (qui vengono comunque riprese a titolo illustrativo le nuove prescrizioni proposte e che saranno formalizzate attraverso detto incarto specifico)

Zone	R2e	R2	R3	Ar	J2 Ja	Jb
Altezze massime*						
- per tetti piani**	7.80	7.80	10.40	8.00	10.40	15.00
- per tetti a falde***	6.80	6.80	9.40	-	-	-
- al colmo***	8.60	8.60	11.20	9.00	11.20	16.00
* 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.						
Indice di occupazione max.	30%	30%	35%	40%	50%	60%
Indice di sfruttamento max.	0.4	0.5	0.7	-	1.2	-
Indice di edificabilità (mc/mq)	-	-	-	3.0	5.0	6.0
Distanza minima dai confini	3.00	4.00	4.50	5.50	6.00	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	8.00	8.00	8.00
Area verde minima	40%	40%	40%	20%	20%	20%
<i>Per piani di quartiere</i>						
I.s. minimo - massimo		0.45-0.6				
Area verde minima		50%				
Bonus I.s. art. 33.i)		0.1				
Gradi di sensibilità ai rumori	II	II	II	III	III	III

Art. 30 Nucleo tradizionale (NV)

Nota:

- al cpv. 2 precisazione che nel caso di edifici di valore particolare non sono di regola ammessi degli ampliamenti
 - al cpv. 3 sono precisate le possibilità di ampliamento per stabili tradizionali di minor valore
- In questi casi la nuova Commissione urbanistica (v. art. 7) potrà dare un supporto di valutazione sia ai progettisti che al Municipio.

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.

Vale il grado di sensibilità II ai rumori.

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.

Interventi su edifici meritevoli di conservazione non devono di regola comportare ampliamenti o aggiunte, nemmeno in forma di costruzione accessoria. Eccezioni possono essere concesse dal Municipio nei casi in cui la conservazione dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione; tale trasformazione deve comunque avvenire nel rispetto di tipologie originarie del luogo; è richiesto un parere preliminare delle Autorità cantonali competenti. << il DT chiede di precisare gli edifici meritevoli; questo può essere fatto attraverso uno specifico "piano delle categorie di intervento" similmente a quanto previsto dal nuovo Regolamento edilizio tipo (v. linee guida DT del dicembre 2014) << il Municipio dà seguito indirettamente a questa richiesta proponendo l'istituzione di una Commissione urbanistica (v. art. 7)
 - 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.

Ampliamenti possono essere concessi in via eccezionale dal Municipio solo nei casi in cui l'intervento concorra alla ricostituzione di tipologie originarie del luogo; è richiesto un parere preliminare delle Autorità cantonali competenti.

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 4.00

Il 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)

Nota: invece dell'aggiunta del nuovo cpv. 4, che prevedeva la possibilità di imporre una volumetria in luogo dell'f.s. in casi particolari, il DT ha suggerito di applicare una deroga in casi di rigore, motivandola ai sensi dell'art. 43 (deroga generale). Il Municipio prevede di adottare questa possibilità in caso di necessità.

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.

Vale il grado di sensibilità II ai rumori.

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.
4. ~~Il Municipio può accogliere o imporre la volumetria in sostituzione del parametro dell'f.s. quando un nuovo edificio deve adempiere a esigenze urbanistiche particolari oppure in caso di ampliamento di un edificio esistente se le dimensioni ridotte di un fondo non ne permettono un'adeguata completazione piano volumetrica rispettosa del contesto dato.~~ << aggiunta contestata dal DT nell'EP: si rinuncia all'aggiunta e in casi di rigore si applicherà l'art. 43 di deroga generale adducendo le debite motivazioni

Art. 32 Zona residenziale semi-intensiva (R3)

Nota: riduzione della pendenza massima dei tetti dal 60 al 45%, per favorirne un'uniformazione, valore che meglio si sposa con l'evoluzione degli ultimi decenni e le caratteristiche generali dell'edificato fuori nucleo a Bedano (vale anche per le zone R2 e R2e).

- 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.

In questa zona vale il grado di sensibilità II ai rumori.

- 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 11.20
 Altezze 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%~~ 45%. 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.
 In questa zona vale il grado di sensibilità II ai rumori.
- 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%~~ 45%. 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'I.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.
 In questa zona vale il grado di sensibilità II ai rumori.
- 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 al ~~60%~~ 45%. 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. 36 Zona artigianale (Ar)

Nota (v. anche specifiche nell'incarto di Variante n.2):

- alla lit. a) estensione a determinate condizioni dei contenuti ammessi
- alla lit. b) adozione anche dell'I.s quale parametro da rispettare data la proposta estensione dei contenuti ammessi
- alla lit. e) si aggiunge una prescrizione relativa al deflusso delle acque nel sottosuolo
- stralcio della lit. f) relativa ad un particolare arretramento dal bosco lungo il Balberina in quanto desueta (la zona Ar toccata era stata stralciata dal GC negli anni 90)

- a) È permessa l'edificazione di costruzioni a contenuti artigianali non molesti, amministrativi e di servizio subordinatamente ad una gestione della mobilità aziendale che assicuri un numero contenuto di posteggi e movimenti veicolari; si applica per analogia l'art. 37 cpv. 5.1-5.3.

Sono escluse le costruzioni a scopo residenziale.

Sono ammesse unicamente le abitazioni destinate al personale di sorveglianza.

I nuovi edifici vanno inseriti ordinatamente nel territorio tenendo in conto le prescrizioni dell'art. 7 cpv. 2 e 3; va inoltre posta particolare attenzione alla strutturazione della facciata nobile.

In questa zona vale il grado di sensibilità III ai rumori.

- b) Sfruttamento massimo:

- Indice di edificabilità (I.e.) = 3.0 mc/mq
- Indice di sfruttamento (I.s.) = 0.72

Vanno rispettati ambedue i valori massimi dell'I.e. e dell'I.s. indipendentemente dai contenuti previsti.

- 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).

Vanno adottati i necessari accorgimenti per favorire il deflusso delle acque meteoriche nel sottosuolo.

- ~~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 Ja e Jb)

Nota: riformulazione completa dell'articolo vigente, le cui particolarità sono descritte nello specifico rapporto di Variante nell'incarto n.2 (in nero le parti riprese senza modifiche sostanziali dalla norma in vigore)

- 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). <<< Nota: ripreso con adattamento~~
- 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. <<< Nota: non necessario dati i vincoli impliciti dati dalla linee di arretramento~~
- 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. <<< Nota: ripreso con adattamento a nuova situazione attuale~~

1. Comprensorio e contenuti

La zona industriale comprende due sottozone:

- la Ja denominata "industriale e amministrativa" a monte della linea ferroviaria (lato sud) e del Vedeggio (lato nord) e
- la Jb denominata "industriale e logistica" a valle degli elementi territoriali suindicati.

Sono ammessi i seguenti contenuti:

- a) in ambedue le sottozone: costruzione di edifici destinati alla produzione industriale leggera, poco o non molesta. Sono ammesse unicamente le abitazioni destinate al personale di sorveglianza;
- b) in aggiunta nella zona Ja: attività amministrative e di servizio subordinatamente ad una gestione della mobilità aziendale che assicuri un numero contenuto di posteggi e movimenti veicolari (v. riferimenti al cpv. 5);

c) in aggiunta nella zona Jb: attività di logistica.

2. Limitazioni e divieti

I nuovi edifici vanno inseriti ordinatamente nel territorio tenendo in conto le prescrizioni dell'art. 7 cpv. 2 e 3; va inoltre posta particolare attenzione alla strutturazione della facciata nobile (in particolare verso Via Industrie e lato autostrada).

I depositi esterni devono presentare un'immagine ordinata e non devono causare odori o polveri; non devono poter essere disperse sostanze nell'ambiente.

In ambo le sottozone 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~~ le attività ammesse o che per la specificità della produzione provocano immissioni di polveri, rumori e di inquinamento dell'aria.

3. Edificazione

Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

3.1. Sfruttamento massimo

Nella sottozona Ja:

Indice di edificabilità (I.e.) = 5.0 mc/mq

Indice di sfruttamento (I.s.) = 1.2

Vanno rispettati ambedue i valori massimi dell'I.e. e dell'I.s. indipendentemente dai contenuti previsti.

Nella sottozona Jb:

Indice di edificabilità (I.e.) = 6.0 mc/mq

3.2. Indice di occupazione (I.o.) massimo

Nella sottozona Ja: I.o. = 50%

Nella sottozona Jb: I.o. = 60%

3.3. Altezza massima (H) delle costruzioni

Nella sottozona Ja: H = ml 10.40 per tetti piani (i soli ammessi) ~~e alla gronda e 11.20 al colmo~~

Nella sottozona Jb: H = ml 15.00 per tetti piani o alla gronda e 16.00 al colmo

3.4. Grado di sensibilità ai rumori

In ambo le sottozone vale il GdS III

3.5. Sistemazione del tetto

Il tetto può essere sistemato con elementi costruttivi (quali corpi tecnici, spazi collettivi e arredo del tetto) entro 2 piani inclinati a 45 gradi, sempreché non siano superati ml 3.00 oltre l'altezza massima indicata per tetti piani o alla gronda.

Possono essere concesse deroghe al posizionamento dei corpi di collegamento verticali (scale e ascensori) qualora la loro sistemazione contribuisca a migliorare l'aspetto formale dell'edificio.

3.6. Arredo del tetto nella sottozona Ja

E' richiesto un arredo del tetto piano che completi armoniosamente l'aspetto dell'edificio dal profilo estetico-architettonico, in modo da assicurare un impatto visivo gradevole dalle zone residenziali sovrastanti. In particolare l'impiantistica (ventilazione, camini ecc.) deve essere ridotta al minimo e integrata adeguatamente nell'arredo del tetto; se il

tetto è coperto da pannelli solari per una superficie lorda inferiore al 70% (pannelli e spazi interstiziali necessari per la manutenzione), l'area restante va arredata a verde.

- 3.7 Prescrizioni particolari per i mappali no. 568, 567, 569 e 1073 in zona Ja *nota: il fmn 568 è stato unificato nel 567 / il fmn 569 è stato frazionato con la creazione del nuovo fmn 1073*
 Il computo degli indici d'edificabilità e d'occupazione deve avvenire considerando tutta la superficie dei citati fondi (fa stato la situazione fondiaria al ~~30.6.1993~~ 31.12.2021, dedotte le superfici pubbliche d'esproprio), riservato il rispetto delle prescrizioni di distanza e d'altezza di questa zona.

4. Sistemazione ed uso dell'area non edificata

4.1. Superficie verde e alberature

La superficie non edificata deve essere arredata a verde in ambo le sottozone per almeno il 20% della superficie totale dei singoli fondi, con prevalenza e particolare attenzione alle fasce di allineamento lungo le strade, ciò tramite adeguate misure di arredo (aiuole verdi e alberature; grigliati o simili ammessi, ma non computabili).

4.2. Alberi

Il sedime va alberato con piantagioni di specie indigene ad alto fusto a foglia caduca disposte di regola lungo il confine stradale principale e verso le zone residenziali.

L'altezza iniziale fuori terra degli alberi deve essere almeno di ml. 5.00.

Deve essere rispettata una distanza minima dal limite del tronco di ml. 2.00 verso i confini privati e di 4.00 verso il ciglio stradale.

Questi alberi devono essere a portamento eretto con chioma espansa verso la vetta: vanno poi mantenuti in modo da non invadere il campo veicolare, né ostacolare la visibilità e il traffico. Il genere di alberature e le modalità di piantagione devono essere specificate nella domanda di costruzione.

4.3. Alberature obbligatorie

Fanno stato le prescrizioni dell'art. 17 cpv. 2.

4.4. Acque meteoriche

Vanno adottati i necessari accorgimenti per favorire il deflusso delle acque meteoriche nel sottosuolo.

4.5. Collegamenti pedonali interni e aree di ristoro

Per interventi insediativi che si sviluppino su più fondi o che tocchino superfici oltre i 5'000 mq è richiesta la predisposizione di adeguati collegamenti pedonali interni e di un'area di ristoro per i collaboratori.

5. Formazione di posteggi e gestione della mobilità aziendale

In generale fanno stato le prescrizioni del Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp) ai sensi degli artt. 51-61 RLST.

Nella zona Ja sono applicabili in aggiunta le seguenti norme particolari:

5.1. Posti auto

Il calcolo del fabbisogno va allestito conformemente a quanto prescritto dal Rcpp, ma è consentita la formazione di un massimo di 1 posto auto ogni 100 mq di SUL (v. art. 53 RLST).

5.1. Perizia sulla mobilità aziendale

Nel caso in cui il fabbisogno eccede il massimo di posteggi consentito ai sensi del cpv. 1, l'istante deve essere accompagnata da una apposita perizia di mobilità, intesa a valutare l'impatto sulla viabilità e giustificare le misure atte a soddisfare i bisogni di mobilità alla luce delle restrizioni indicate. La perizia deve segnatamente

- proporre e valutare le misure, segnatamente di mobilità aziendale, da mettere in atto per assicurare la compatibilità fra destinazioni previste e il numero di posteggi ammessi;
- indicare il numero dei dipendenti, l'organizzazione dei turni, il numero prevedibile di clienti/visitatori e i tempi prevedibili della loro permanenza
- valutare con precisione i movimenti veicolari in entrata e uscita prevedibili e la loro distribuzione oraria e giornaliera (TGM) sull'arco dei singoli giorni della settimana
- indicare il numero e la localizzazione dei posteggi, destinati ai dipendenti e ai clienti/visitatori e il relativo sistema di gestione

- calcolare quanto richiesto
- proporre i provvedimenti da mettere in atto per assicurare il monitoraggio del numero di movimenti effettivi nella fase di esercizio.

Il Municipio può imporre la presentazione di una perizia di mobilità anche per edificazioni già esistenti al momento dell'entrata in vigore della presente norma.

5.2. Deroghe

In conformità all'esame di impatto sull'ambiente e sul traffico, il Municipio può imporre riduzioni del numero massimo consentito di posti auto.

Il Municipio su istanza o di sua iniziativa può inoltre decretare deroghe al di sotto del numero minimo richiesto di posti auto, qualora il fabbisogno di trasporto sia soddisfatto in modo alternativo (trasporti pubblici o aziendali collettivi). Le deroghe sono consentite, sempreché si possa in futuro realizzare tecnicamente ed in modo funzionale il minimo richiesto.

5.3. Quota dei posteggi interrati e all'aperto

I posteggi devono in parte essere interrati e/o disposti nella proiezione dello stabile principale per almeno il 50%.

La quota residua di posteggi dovrà occupare il terreno all'aperto in modo razionale e in armonia con le esigenze funzionali e paesaggistiche del comparto.

5.4. Rampe di accesso

Le rampe di accesso a posteggi ubicati al di sopra del piano terreno devono essere previste all'interno della costruzione o integrate nella stessa (vedasi rampe elicoidali).

Art. 38 Zona di Piano Particolareggiato PP

- a) Contenuti ammessi:
infrastrutture private sportive e/o di svago. **Vale il grado di sensibilità II ai rumori.**
- 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, Alto Malcantone, Cadempino, Gravesano, Lamone, Manno e Torricella -Taverne. Trattasi di un insediamento d'interesse pubblico di proprietà del Consorzio Casa per Anziani del Medio Vedeggio. **Vale il grado di sensibilità II ai rumori.**
2. 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*Nota:*

- *al cpv. 2 aggiornamento del riferimento al Rccp*
 - *al cpv. 3 si propone la maggiorazione dal 25% al 50% del contributo sostitutivo da versare al Comune nei casi in cui "la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile, o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici ambientali del nucleo". Nel contesto odierno il costo di costruzione di un posteggio sostitutivo in un nucleo come quello di Bedano è possibile solo in forma di autosilo quindi con costi che possono situarsi fra 30' e 50'000 al posto auto (compreso il valore commerciale del terreno) e solo i pochissimi casi si potrebbe far capo a posteggi aperti, per i quali si calcolano costi attorno ai 10'000.- fr per posto auto. L'attuale regola del 25% appare viepiù discriminatoria se si fa il raffronto fra chi può ed è tenuto a realizzare un posto auto sul proprio fondo e chi ha, per così dire, la scappatoia della deroga con un contributo sostitutivo attraverso il quale il Comune è tenuto di fatto a provvedere a risolvere il problema, assumendosene il delta dei costi, ossia il 75%. Se è ben vero che chi approfitta del posteggio sostitutivo non ha un diritto d'uso automatico ed esclusivo dello stesso, si tratta comunque di posti auto che il Comune deve approntare e mettere a disposizione del pubblico con l'usuale tariffario. Una correzione del parametro in questione appare più che opportuna, ristabilendo un miglior equilibrio fra onere ribaltato sull'ente pubblico e benefici e inconvenienti risultanti per chi è tenuto a versare il contributo sostitutivo per il posteggio non realizzato su fondo proprio.*
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:
 - a) per uso abitativo:
 - 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 segnatamente gli artt. 51-61 RLST;**
 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% 50%** 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

Nota: aggiornamento delle prescrizioni per gli oggetti 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) e attrezzature pubbliche (AP) qui specificati, descritti per esteso e facenti riferimento ai mappali indicati nella legenda dello specifico piano, valgono i seguenti parametri:

No.	Descrizione	Altezza massima	Distanze da confine	l.e*	GS
2	Amministrazione comunale	cfr. zona R2e	cfr. zona R2e	2.0	II
3	Sala polivalente, ecc	cfr. zona NT	cfr. zona NT	3.0	II
5	Casa per anziani (v. art. 38 bis)	15.00	5.00	4.5	II
6	Scuola d'infanzia	9.00	4.00	2.0	II
7	Rifugio PCi e P pubblici	cfr. zona NT	cfr. zona NT	4.0	II
8	Scuola elementare, magazzino comunale	12.00	6.00	4.0	II
12	Campo polisportivo e ricreativo, magazzino comunale, rifugio PCi	10.00	4.00	0.5	II

* non vengono computate le volumetrie interrato (sotto il profilo del terreno naturale)

Per gli oggetti EP1 e EP4 e da AP11 a AP15 vale il grado II di sensibilità ai rumori.
Per gli oggetti a AP16 e AP17 vale il grado III di sensibilità ai rumori.

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.

Allegati

**Allegato all'approvazione del Consiglio di Stato
riguardante la variante di Piano regolatore concernente
l'inventario degli edifici situati fuori dalla zona edificabile**

COMUNE DI BEDANO

TABELLA DELLE VALUTAZIONI

Località	C n.	Edificio n.	Mappale n.	Categoria degli interventi ammessi	Osservazioni
Mara – Figurino	1	1	550	rustico agricolo 1d	zpn
	1	2	520	edificio rilevato 4	
	1	2a	522	edificio rilevato 4	
	1	2b	522	edificio rilevato 4	
	1	3	539	edificio rilevato 4	
	1	4	517	oggetto culturale 1c	cappella
	1	5	516	diroccato 2	
Ronco dei Marcetti – Sara	1	6	530	edificio rilevato 4	
	2	1	416	diroccato 2	
	2	2	420	edificio rilevato 4	
	2	3	420	edificio rilevato 4	
	2	4	415	edificio rilevato 4	
	2	5	419	edificio rilevato 4	
	2	6	426	edificio rilevato 4	
	2	7	453	edificio rilevato 4	
	2	8	413	edificio rilevato 4	znp
	2	9	411	edificio rilevato 4	znp
	2	10	188	edificio rilevato 4	
	2	11	188	edificio rilevato 4	
Selvacce	2	12	188	edificio rilevato 4	
	3	1	188	edificio rilevato 4	
	3	2	188	edificio rilevato 4	
	3	3	184	edificio rilevato 4	znp
	3	4	185	edificio rilevato 4	znp
	3	5	182	edificio rilevato 4	
	3	6	87	edificio rilevato 4	znp
	3	7	88	meritevole 1a	
	3	8	88	edificio rilevato 4	
Mulino – Bolla	3	9	87	rustico agricolo 1d	znp
	4	1	80	edificio rilevato 4	znp
	4	2	79	edificio rilevato 4	
	4	3	5	rustico agricolo 1d	znp
	4	4	7	edificio rilevato 4	znp, atia
	4	5	7	rustico agricolo 1d	znp, atia
	4	6	7	rustico agricolo 1d	znp, atia
	4	7	8	meritevole 1a	znp, atia

- zpn = zona di pericolo naturale
znp = zona naturale protetta
atia = altri terreni idonei all'agricoltura
SAC = superficie per l'avvicendamento colturale
☐ = modifiche d'ufficio

Approvazione dell'Inventario degli edifici fuori zona edificabile del Comune di Bedano

Ronchi	5	1	11	edificio rilevato 4	znp, atia
	5	2	29	edificio rilevato 4	znp, atia
	5	3	29	edificio rilevato 4	znp, atia
	5	4	29	edificio rilevato 4	znp, atia
	5	5	29	edificio rilevato 4	znp, atia
	5	6	34	edificio rilevato 4	znp, atia
	5	7	34	edificio rilevato 4	znp, atia
	5	8	640	edificio rilevato 4	znp, atia
	5	9	120	edificio rilevato 4	znp, atia
	5	10	52	edificio rilevato 4	znp, SAC
Vergögn	6	1	39/41	edificio rilevato 4	znp
	6	2	39	diroccato 2	znp
	6	3	70	edificio rilevato 4	SAC
	6	4	67	edificio rilevato 4	SAC
	6	5	65	rustico agricolo 1d	SAC
	6	6	67	edificio rilevato 4	SAC
	6	7	67	edificio rilevato 4	SAC
	6	8	60	edificio rilevato 4	roulottes
	6	9	60	edificio rilevato 4	roulottes
	6	10	60	edificio rilevato 4	
	6	11	60	edificio rilevato 4	
	6	12	60	edificio rilevato 4	
	6	13	61	edificio rilevato 4	
	6	14	61	edificio rilevato 4	roulottes
	6	15	61	edificio rilevato 4	roulottes
Monteggio	7	1	583	meritevole 1a	atia
	7	2a	583 B	meritevole 1a	atia
	7	2b	583 A	edificio rilevato 4	atia

zpn = zona di pericolo naturale
 znp = zona naturale protetta
 atia = altri terreni idonei all'agricoltura
 SAC = superficie per l'avvicendamento colturale
 = modifiche d'ufficio



PIANO DEL PAESAGGIO

Varianti di PR 2022

Atti per l'adozione del
Consiglio Comunale



studio habitat.ch

data marzo 2022
piano 924-IB-V14

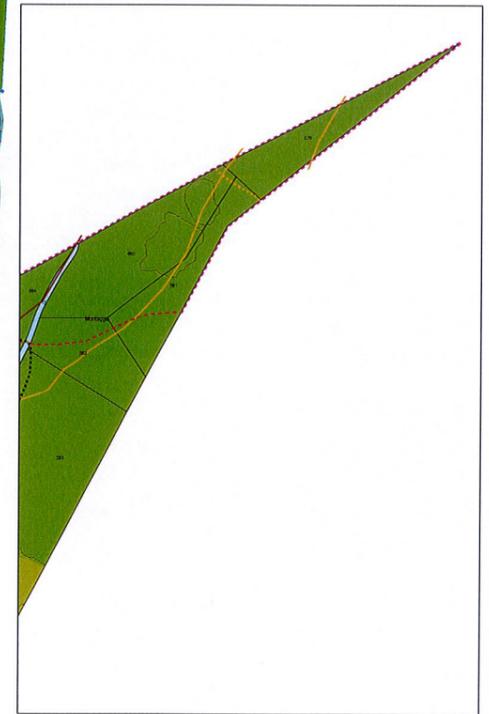
data	18.02.2022	per	dis. 2024 / maggio 2024	da	no
denominazione	PIANO DEL PAESAGGIO	dis.	PIANO REGOLATORE	file	PR_Plan_Varianti_2022
					di 1 di 1

LEGENDA

- Aree particolari oggetto di variante

- Zone insediative**
- Insediamenti abitativi
- Insediamenti industriali e artigianali
- Comparto soggetto a piano particolareggiato
- Aree con edifici e attrezzature d'interesse pubblico
- Zone naturali**
- Bosco
- Zona agricola - Ag
- Zona degli spazi liberi <<< Oggetto di variante
- Corso d'acqua <<< Oggetto di variante
- Superficie viaria**
- Aree di circolazione pubblica veicolare e pedonale
- Contrade, viottoli, piazzali dei nuclei tradizionali
- Sentiero o ~~passo~~ percorso pedonale
- Sentiero escursionistico di importanza cartoriale <<< Oggetto di variante
- Percorso per mountain bike (MTB)
- Area di posteggio - P
- Binario industriale FFS

- Indicazioni per la protezione dei manufatti storici e delle bellezze naturali**
- Nuclei tradizionali
- Beni culturali
 - di interesse cantonale
 - BC 1 - Oratorio S. Maria
 - di interesse locale
 - BC 2 - Casa Taffini
 - BC 3 - Casa Fontana
 - BC 4 - Oratorio S. Rocco
- Zona di protezione del paesaggio
 - PA1 - Zona di protezione del contesto paesaggistico del nucleo di Bedano
 - PA2 - Zona di protezione del contesto paesaggistico del riale Subiana
- Punti di vista
- Indicazioni per la protezione delle captazioni d'acqua potabile**
- Sorgenti
- Zona di protezione delle captazioni
- Au Settore di protezione delle acque sotterranee
- Zone di pericolo naturale**
- Alluvionamenti e fusi detritici <<< Oggetto di variante
- Movimenti di versante superficiali
- Movimenti di versante profondi
- Territorio senza destinazione specifica



Piano adottato dal Municipio il 12/05/2014 - Ri. Mun. n. 899
 ISCRIZIONE PRESSO LA CANCELLERIA COMUNALE DEL 23/01/2017
 INFORMAZIONE PUBBLICA DAL 24/03/2017 AL 08/05/2017
 PIANO DI VARIANTE ALLESTITO dal Municipio il 19/04/2022 n. n. 862

Il Sindaco Il Segretario

ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL con l'esplicito voto

Il Presidente Il Segretario

ANNUNZIO SUL FOGLIO UFFICIALE n. del

PUBBLICAZIONE PRESSO LA CANCELLERIA COMUNALE del

APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO DI STATO con n. n. DEL con l'esplicito voto