

PIANO REGOLATORE

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

AGGIORNATE SECONDO L'APPROVAZIONE DEL CDS

INDICE

CAPO I : NORME INTRODUTTIVE E GENERALI	4
Art. 1. Componenti	4
Art. 2. Zone, aree e comparti	5
Art. 3. Edificabilità dei fondi	5
Art. 3.bis Linee di allineamento (di costruzione) e di arretramento	6
Art. 4 Distanze da confine	6
Art. 5 Distanze tra edifici	6
Art. 5.bis Disciplinamento alle distanze per i risanamenti energetici	7
Art. 6 Accordi tra i proprietari	7
Art. 7 Opere e muri di cinta, di sostegno e di controriva	8
Art. 8. Distanze dal bosco	9
Art. 9. Distanze dai corsi d'acqua	9
Art. 10. Distanze dalle strade	9
Art. 11. Costruzioni accessorie	10
Art. 12. Costruzioni sotterranee e interrato	10
Art. 13. Sistemazione del terreno	11
Art. 14. Modo di misurare l'altezza degli edifici	11
Art. 15. Altezza dei locali d'abitazione	12
Art. 15.bis Registro comunale per il controllo delle quantità edificatorie	12
Art. 15.ter Definizione di attività moleste, poco moleste e non moleste	12
CAPO II : PIANO DELLE ZONE	13
Art. 16. Zone soggette a piano particolareggiato	13
Art. 17. Zona estensiva	13
a) In generale	13
b) Area pedemontana	14
c) Area di via Stramonte	14
d) Area speciale Clinica di San Pietro	14
e) Area speciale Villa Quisisana	14
Art. 18. Zona intensiva	15
a) In generale	15
b) Area speciale ex-camiceria Realini	15
Art. 19. Zona mista commerciale-residenziale	16
Art. 20. Zona di ristrutturazione	16
Art. 21. Zona artigianale-commerciale	17
a) In generale	17
b) Area della stazione	18
Art. 22. Zona industriale	18
a) In generale	18

b) Riserva naturale	19
Art. 23. Zona ferroviaria	19
Art. 24. Fascia alberata	20
Art. 25. Grandi superfici di vendita	20
Art. 25.a=Divieto dei grandi generatori di traffico	21
Art. 26. Piani di quartiere nelle zone residenziali	21
CAPO III : PIANO DEL PAESAGGIO	22
Art. 27. Beni culturali	22
Art. 28. Perimetri di rispetto dei beni culturali di interesse cantonale	23
Art. 29. Perimetro delle zone d'interesse archeologico	23
Art. 29.bis Beni archeologici	24
Art. 30. Zona di protezione naturalistica	24
Art. 31. Comparto multifunzionale	25
Art. 32. Zona agricola	25
Art. 33. Sito risanato ex-Miranco	26
Art. 34. Discarica per materiali inerti	26
Art. 35. [...]	26
Art. 36. Area forestale	26
Art. 37. Zone di protezione delle captazioni	27
Art. 38. Territorio senza destinazione specifica	27
CAPO IV : PIANO DEL TRAFFICO PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO	28
Art. 39. Superfici per il traffico	28
Art. 40. Strade private	28
Art. 41. Accessi	29
Art. 41.bis Binari industriali	30
Art. 42. Posteggi privati	30
a) Definizione	30
b) Fabbisogno di posteggi privati	30
c) Contributo sostitutivo	31
Art. 43. Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico	31
Art. 44. [...]	32
CAPO V : [...]	32
Art. 45. [...]	32

PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI STABIO

NORME DI ATTUAZIONE

Il Consiglio Comunale di Stabio, vista la Legge di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990,

d e c r e t a

CAPO I : NORME INTRODUTTIVE E GENERALI

Art. 1.

Componenti ¹

Il Piano regolatore si compone dei seguenti documenti:

- piano delle zone (Settore NORD & Settore SUD) in scala 1:2'000;
- piano del paesaggio (Settore NORD & Settore SUD) in scala 1:2'000;
- piano del traffico e piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico (Settore NORD & Settore SUD) in scala 1:2'000;
- piano indicativo dei servizi pubblici, in scala 1:5'000;
- norme di attuazione (NAPR);
- rapporto di pianificazione (indicativo);
- programma di realizzazione (indicativo);
- il comparto in località Palazzetta interessato dal decreto di protezione;
- i Piani particolareggiati:²
 - a) Piano particolareggiato dei Nuclei di Stabio e di S. Pietro (PP-Nuclei)
 - Stabio - Piano degli interventi, Piano delle zone e Piano degli spazi esterni, in scala 1:500;
 - San Pietro - Piano degli interventi, Piano delle zone e Piano degli spazi esterni, in scala 1:500;
 - Norme di attuazione
 - b) Il comparto di via Falcette (PP-Falcette) - Rapporto di pianificazione, Norme di attuazione, Piano di utilizzazione e Piano viario e AP, in scala 1:500.

¹ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2023 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

² Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: aggiunta capoverso)

Art. 2. **Zone, aree e comparti³**

¹ Le presenti norme si applicano su tutto il territorio del Comune di Stabio.

² Esso è suddiviso nelle seguenti zone, aree e comparti:

- Zona soggette a Piano particolareggiato;
- Zona estensiva;
- Zona intensiva;
- Zona mista commerciale-residenziale;
- Zona di ristrutturazione;
- Zona artigianale-commerciale;
- Zona industriale;
- Zona ferroviaria;
- Zona di protezione naturalistica;
- Comparto multifunzionale;
- Zona agricola;
- Sito risanato ex-Miranco;
- Discarica per materiali inerti;
- Area forestale;
- Zone di protezione delle captazioni;
- Territorio senza destinazione specifica;
- Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
- [...] ⁴

Art. 3. **Edificabilità dei fondi⁵**

¹ Un fondo è edificabile quando:

- a) è ubicato in zone in cui l'edificazione è ammessa;
- b) è urbanizzato.

Sono riservate le altre condizioni previste dal diritto federale e cantonale.

² Le eccezioni fuori dalle zone edificabili sono disciplinate dal diritto federale.

³ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n.2268 il 25 maggio 2016

⁴ Art. modificato con decisione CdS n.2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: stralcio)

⁵ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

Art. 3.bis
Linee di allineamento (di costruzione) e di arretramento⁶

- ¹ Le linee di arretramento fissano il limite fino al quale è possibile costruire.
- ² Le linee di allineamento (di costruzione) sanciscono l'obbligo di costruire lungo le stesse.
- ³ Il rispetto delle linee di arretramento e allineamento (di costruzione) è obbligatorio per tutte le costruzioni, sia principali che accessorie, escluse le recinzioni e le opere di cinta. Sono possibili delle deroghe per le costruzioni leggere e facilmente amovibili, per le quali il Municipio ha la facoltà di concedere un permesso definitivo o eventualmente a titolo precario.
- ⁴ L'obbligo di costruire sulle linee di allineamento (di costruzione) ammette comunque rientranze o limitate interruzioni purché non venga compromessa l'immagine di continuità e unitarietà spaziale.
- ⁵ Alle costruzioni sotterranee e quelle interrato si applica l'art. 14 NAPR.

Art. 4.
Distanze da confine⁷

- ¹ Dove non vengono indicate linee di allineamento o di arretramento o allorquando specifiche disposizioni di zona non stabiliscono diversamente, la distanza minima dai fondi pubblici e privati è di 3,00 m.
- ² Verso un fondo aperto o semplicemente cinto possono essere erette costruzioni senza aperture anche a confine con il consenso del vicino. In tale evenienza quest'ultimo può fabbricare sin contro il muro dell'altro, oppure alla distanza prevista dall'art. 6 cpv. 1.
- ³ Alle costruzioni accessorie si applica l'art. 11 NAPR.

Art. 5.
Distanze tra edifici⁸

- ¹ Dove non vengono indicate linee di allineamento o di arretramento o allorquando specifiche disposizioni di zona non stabiliscono diversamente, la distanza minima tra edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze di zona dallo stesso confine, ritenuto

⁶ Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: modifica formale)

⁷ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

⁸ Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: modifica cpv. 2)

un minimo di 6,00 m. La distanza minima tra edifici sullo stesso fondo è determinata allo stesso modo, stabilendo un confine ideale, ritenuto un minimo di 6.00 m.

In entrambi i casi sono riservate le disposizioni dell'art. 5 cpv. 3 e art. 7 cpv. 2.

² Per le costruzioni esistenti in contrasto col nuovo diritto fanno stato gli artt. 66 Lst e 86 RLst.

Art. 5.bis **Disciplinamento alle distanze per i risanamenti energetici⁹**

¹ [...]

² [...]

³ Sono richiamati i disposti degli art. 40a e 40b LE, nonché dei capoversi 3 e 4 dell'art. 40 RLE, sul computo delle superfici, delle distanze e delle altezze riferiti ai provvedimenti di efficienza energetica.

Art. 6. **Accordi tra i proprietari^{10 11}**

¹ I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza tra edifici.

² In deroga alle disposizioni dell'art. 5 NAPR e per casi eccezionali, il Municipio può concedere, previo accordo tra i proprietari interessati, la riduzione della distanza minima tra gli edifici prevista dall'art. 6 cpv. 1 NAPR, unicamente quando si ottenga una migliore disposizione delle costruzioni e una più confacente utilizzazione del suolo.

³ Ai fini della licenza edilizia, l'accordo tra i proprietari si ritiene concluso con la firma del piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.

⁴ Due o più proprietari possono accordarsi per costruire in contiguità, nei limiti delle prescrizioni di zona, e a condizione che le costruzioni siano eseguite contemporaneamente.

⁵ Le convenzioni fra proprietari relative alle distanze dai confini sono annotate a cura dei proprietari, rispettivamente del Comune qualora questi ultimi non vi provvedano entro un

termine ragionevole, sul registro comunale per il controllo delle quantità edificatorie (art. 38b LE).

⁹ Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: modifiche formali)

¹⁰ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 6 novembre 2006 e approvata dal CdS n. 4588 il 12 settembre 2007

¹¹ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

Art. 7.
Opere e muri di cinta, di sostegno e di controriva¹²

¹ Sono permesse le opere di cinta salvo disposizioni specifiche di zona.

² Le opere di recinzione possono essere eseguite con un muro eretto a confine avente un'altezza massima di ml. 0,50, misurata dal terreno sistemato. Allo stesso può essere aggiunta una inferriata, una rete metallica o un parapetto in altro materiale, ma di modo che il vuoto sia preponderante rispetto al pieno, fino a una altezza massima complessiva di ml. 1,80.

³ Le siepi vive non potranno superare l'altezza di ml. 1,80.

⁴ In ogni modo, opere di recinzioni e siepi, non devono turbare la visuale per il traffico.

⁵ Laddove non comportino un impatto paesaggistico eccessivo e per giustificati motivi d'ordine tecnico costruttivo, muri di sostegno possono essere eretti a confine fino a un'altezza di 2,0 metri misurata dal terreno naturale. Detti muri possono essere ulteriormente sormontati da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi con un'altezza massima di 1,0 metri.

⁶ Le opere di cinta dovranno essere eseguite rispettando il tracciato delle strade di PR e quindi rispettando le linee di esproprio. Possono essere concesse a titolo precario autorizzazioni per recinzioni che invadono l'area definita dalle linee di esproprio; dovranno essere garantiti la sicurezza della circolazione e un razionale servizio calla neve. La concessione a titolo precario dovrà essere annotata sul registro comunale delle quantità edificatorie. A contatto con le strade cantonali l'autorizzazione è subordinata all'avvallo dell'autorità cantonale.

⁷ Le opere di cinta rivolte verso strade, percorsi pedonali e aree pubbliche non devono creare pregiudizio alla sicurezza; in particolare sono vietate le recinzioni che possono facilmente ferire, come i fili spinosi e i ferri acuminati.

⁸ Laddove non comportino un impatto paesaggistico eccessivo e per giustificati motivi d'ordine tecnico costruttivo nella misura in cui sono necessari per sorreggere il terreno scavato, muri di controriva possono essere realizzati con un'altezza fino a 3 metri. Verso detti muri gli edifici non sono tenuti a rispettare le distanze minime tra edifici.

¹² Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: modifiche formali)

Art. 8.
Distanze dal bosco¹³

¹ Tutti gli edifici o gli impianti devono distare almeno 10,00 m dal limite accertato del bosco.

² In casi eccezionali, il Municipio, con il consenso dell'autorità cantonale, può concedere eccezionalmente deroghe fino a una distanza minima di 6,00 m.

Art. 9.
Distanze dai corsi d'acqua¹⁴

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 di 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 di 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 OPAc del 4 maggio 2011.

⁴ La costruzione di nuovi edifici e manufatti sopra corsi d'acqua intubati o interrati è vietata. Verso questi corsi d'acqua, il cui tracciato è di carattere indicativo, è stabilita una distanza tecnica di arretramento dal bordo del canale intubato, pari alla profondità di interrimento più 3.0 m, per garantire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In casi eccezionali, se giustificati dalla necessità di garantire l'edificabilità del fondo e sentito il parere dell'Autorità competente, è possibile modificare il tracciato dei corsi d'acqua intubati, con deroga sulle distanze.

Art. 10.
Distanze dalle strade¹⁵

¹ Dove non viene indicata una linea di arretramento o allineamento le distanze minime delle nuove costruzioni dalle strade aperte al pubblico transito, sono:

¹³ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

¹⁴ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 14 dicembre 2020 e approvata dal TRAM con sentenza del 25 luglio 2025.

¹⁵ Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: modifiche formali)

- a) dalle autostrade di 20,00 m dall'asse e di 7,00 m dal ciglio delle rampe di accesso e di uscita;
- b) dalle strade di raccolta e di servizio di 4,50 m dal ciglio, compreso il marciapiede, nelle zone residenziali e di 5,00 m nella zona artigianale-commerciale e di 8,00 m nella zona industriale;
- c) dalle strade agricole e dai percorsi ciclabili e pedonali di 3,00 m.

Art. 11. Costruzioni accessorie¹⁶

¹ Sono costruzioni accessorie quelle al servizio di un edificio d'abitazione, non utilizzate per la residenza o il lavoro.

² Le costruzioni accessorie non possono eccedere quanto è obiettivamente necessario per l'edificio cui sono annesse.

³ Altezze e distanze:

- altezza massima di m. 3,00 misurata alla gronda e di m. 4,0 misurata al colmo;
- distanze:
 - da un fondo aperto:
 - a confine per una lunghezza massima di 6,00 m e senza aperture (totalmente chiuse mediante una parete continua),
 - oppure a una distanza minima di m. 1,50;
 - verso un edificio senza aperture: in contiguità oppure a una distanza minima di m. 3,00;
 - verso un edificio con aperture a una distanza minima di m. 4,00.

Art. 12. Costruzioni sotterranee e interrato¹⁷

¹ Sono considerate costruzioni sotterranee quelle che non emergono dal terreno sistemato. Sono considerate costruzioni interrato quelle che sporgono dal terreno sistemato su di un solo lato.

² Le costruzioni sotterranee e interrato devono rispettare le linee di allineamento (di costruzione), di arretramento e non devono inoltre invadere le fasce alberate. Il Municipio può concedere deroghe per casi eccezionali.

³ Laddove non sono indicate o prescritte linee di allineamento (di costruzione) o di arretramento le costruzioni sotterranee possono sorgere fino a confine.

¹⁶ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

¹⁷ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

⁴ Se particolari disposizioni di zona non prevedono diversamente, le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo il 75% della superficie edificabile. Dovrà comunque essere garantita la necessaria percolazione delle acque meteoriche.

Art. 13. Sistemazione del terreno¹⁸

¹ La sistemazione del terreno è parte integrante del progetto architettonico di disegno dello spazio. Il terreno dovrà quindi essere sistemato in modo da valorizzare la collocazione dell'edificio o dell'impianto nello spazio di progetto.

² L'andamento del terreno naturale non può essere modificato. In casi particolari, segnatamente qualora ciò si giustifichi per assicurare altimetrie coordinate sul medesimo fondo o verso fondi contigui, il terreno può essere sistemato con la formazione di un terrapieno di altezza fino a 1.50 metri dal terreno naturale. In tale ipotesi l'altezza del terrapieno non è computata nell'altezza dell'edificio, a condizione che il primo abbia una profondità di almeno 3.00 metri dalla facciata del secondo.

³ Non è ammessa la formazione di terrapieni alti più di 1,50 metri. In presenza di particolari ragioni tecniche o costruttive, segnatamente in presenza di terreni con pendenza superiore al 25% (misurata nella sezione comprendente l'edificio e una fascia esterna profonda 3 metri verso monte e 3 metri verso valle), il Municipio può concedere una deroga sino a 2.50 metri dal terreno naturale. La misura eccedente 1.50 metri è computata nell'altezza dell'edificio.

⁴ Laddove non diversamente regolamentato, il terreno non occupato da costruzioni, accessi e posteggi non deve essere pavimentato (nemmeno con sagomati o grigliati); deve di principio essere mantenuto nella sua configurazione naturale, rispettivamente essere sistemato a verde. Deve garantire il naturale assorbimento delle acque meteoriche.

Art. 14. Modo di misurare l'altezza degli edifici¹⁹

¹ L'altezza di un edificio è misurata secondo le modalità stabilite dalla legge edilizia cantonale (art. 40 LE), riservate le norme speciali previste dal piano regolatore comunale.

² Una trincea perpendicolare alla facciata (scavata nel terreno per accedere a un'autorimessa o a locali sotterranei) non è da considerare quale livello del terreno sistemato se la larghezza della trincea è inferiore a un terzo della facciata del fabbricato. Non sono nemmeno da

¹⁸ Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: modifiche formali cpv. 4).

¹⁹ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

considerare le trincee parallele alle facciate purché non abbiano una larghezza superiore a 3.00 metri.

Art. 15.
Altezza dei locali d'abitazione²⁰

¹ L'altezza minima dei locali d'abitazione è di ml. 2.30; per i sottotetti fa stato l'altezza media.

² Deroghe possono essere concesse nel caso di rinnovazione o trasformazione di edifici esistenti.

Art. 15.bis
Registro comunale per il controllo delle quantità edificatorie²¹

Il controllo delle quantità edificatorie ha luogo attraverso l'apposito registro previsto all'art. 38b LE, che viene allestito e tenuto a giorno a cura del Municipio.

Art. 15.ter
Definizione di attività moleste, poco moleste e non moleste²²

¹ Si distinguono attività moleste, poco moleste e non moleste:

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

² Nella valutazione delle ripercussioni delle attività ai sensi delle suesposte definizioni sono considerate sia le immissioni materiali, sia immateriali (ideali).

²⁰ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

²¹ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

²² Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

CAPO II : PIANO DELLE ZONE

Art. 16.

Zone soggette a piano particolareggiato²³

¹ Sono soggetti a Piano particolareggiato:

- a) i Nuclei di Stabio e di S. Pietro (PP-Nuclei);
- b) il comparto di via Falcette (PP-Falcette).

² In queste zone sono applicabili le disposizioni del Piano regolatore generale in quanto non diversamente disposto dalle specifiche norme di attuazione dei PP.

³ Il GdS assegnato è pari a II.

Art. 17.

Zona estensiva²⁴

a) In generale²⁵

¹ La zona estensiva è destinata in principio alla residenza. È vietata ogni attività che possa generare immissioni moleste o poco moleste (art. 15. ter).

² L'altezza massima delle costruzioni è di 9,00 m.

³ La distanza minima da confine è di 3,00 m.

⁴ L'indice di sfruttamento massimo è di 0,5.

⁵ Il 60% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno la metà deve essere sistemata a verde. Nella parte sistemata a verde è esclusa la posa di grigliati e altri elementi simili.

⁶ Per gli edifici e impianti con destinazione non conforme a quella prevista per la zona valgono le disposizioni della Lst.

⁷ Il GdS assegnato è pari a II.

²³ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

²⁴ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

²⁵ Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: modifiche formali).

b) Area pedemontana

¹ L'altezza massima delle costruzioni è di 9,00 m; quando la pendenza media del terreno supera il 30%, l'altezza massima delle costruzioni è di 11,00 m.

² L'indice di sfruttamento massimo è di 0,3.

³ Per i fondi a contatto con via ai Ronchi:

- l'arretramento dal ciglio stradale dovrà essere di 4,50 metri;
- le eventuali recinzioni o siepi non dovranno superare l'altezza di 1,20 metri, compreso il muretto;
- è permessa la piantagione di alberi di alto fusto unicamente a valle della costruzione.

c) Area di via Stramonte

¹ L'indice di sfruttamento massimo è di 0,8.

² L'altezza delle nuove costruzioni è misurata dalla quota del marciapiede.

d) Area speciale Clinica di San Pietro

¹ In questa zona devono essere mantenute le attuali destinazioni e attività loro complementari.

² Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni o ampliamenti degli edifici esistenti sono ammesse soltanto per la continuazione delle attività socio-sanitaria e alle seguenti condizioni:

- a) la superficie utile lorda complessiva è di mq 2'600;
- b) l'altezza massima delle costruzioni è di m 11.00.

e) Area speciale Villa Quisisana

¹ Il fabbricato principale esistente può essere mantenuto, trasformato o ricostruito nell'area edificabile indicata dal Piano; le costruzioni accessorie esistenti, nella misura in cui esse siano incluse nell'area speciale, possono essere mantenute e trasformate senza aumento sostanziale di volume.

² L'altezza massima della costruzione principale è di m. 10,00.

Art. 18.
Zona intensiva²⁶
a) In generale²⁷

¹ La zona intensiva è destinata in principio alla residenza. Sono ammessi uffici, attività commerciali, di servizio, turistiche e produttive compatibili con i limiti massimi di immissione fonica ammessi nella zona (cpv. 8). È vietata ogni attività che possa generare immissioni moleste o poco moleste (art. 19 NAPR).

² [...]

³ L'altezza massima delle costruzioni è di 13,00 m.

⁴ La distanza minima da confine è di 4,00 m.

⁵ L'indice di sfruttamento massimo è di 1,0.

⁶ Il 50% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e almeno la metà deve essere sistemata a verde. Nella parte sistemata a verde è esclusa la posa di grigliati e altri elementi simili.

⁷ Per gli edifici e impianti con destinazione non conforme a quella prevista per la zona valgono le disposizioni della Lst.

⁸ Il GdS assegnato è pari a II.

b) Area speciale ex-camiceria Realini

¹ Non sono ammesse nuove costruzioni principali.

² Il fabbricato esistente può essere ristrutturato rispettando l'immagine architettonica originale e mantenendo sostanzialmente invariato il volume e le caratteristiche strutturali.

²⁶ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

²⁷ Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: stralcio cpv. 2 e modifiche formali)

Art. 19.

Zona mista commerciale-residenziale²⁸²⁹

- ¹ La zona mista commerciale-residenziale è destinata in principio alle attività commerciali, nonché alle attività amministrative e di servizio compatibili con i limiti massimi di immissione fonica ammessi nella zona (vedi cpv. 8). La residenza è ammessa nella misura massima del 35% della SUL di ogni singolo progetto.
- ² Nella zona sono ammesse nuove stazioni di servizio e di rifornimento.
- ³ L'altezza massima delle costruzioni è di 13,00 m.
- ⁴ La distanza minima da confine è di 4,00 m.
- ⁵ L'indice di sfruttamento massimo è di 1,0.
- ⁶ Il 50% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e almeno la metà deve essere sistemata a verde. Nella parte sistemata a verde è esclusa la posa di grigliati e altri elementi simili.
- ⁷ Per gli edifici e impianti con destinazione non conforme a quella prevista per la zona valgono le disposizioni della Lst.
- ⁸ Il GdS assegnato è pari a III.

Art. 20.

Zona di ristrutturazione³⁰

- ¹ La zona di ristrutturazione è destinata in principio alla residenza; sono ammessi uffici, attività commerciali, di servizio, turistiche e produttive compatibili con i limiti massimi di immissione fonica ammessi nella zona (vedi cpv. 9).
- ² Le costruzioni situate nella fascia di 35,00 m dal ciglio stradale di via Cantonale devono sorgere lungo la linea di allineamento.
- ³ L'altezza massima delle costruzioni è di 13,00 m. Per le costruzioni allineate lungo via Cantonale l'altezza è misurata dalla quota del marciapiede.
- ⁴ La distanza minima da confine è di 4,00 m.
- ⁵ L'indice di sfruttamento massimo è di 1,0.

²⁸ Modifica adottate dal Consiglio comunale nella seduta del 6 novembre 2006 e approvata dal CdS n. 4588 il 12 settembre 2007

²⁹ Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: modifica formale)

³⁰ Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: modifica formale)

⁶ Il 40% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e almeno la metà deve essere sistemata a verde. Nella parte sistemata a verde è esclusa la posa di grigliati e altri elementi simili.

⁷ Per gli edifici e impianti con destinazione non conforme a quella prevista per la zona valgono le disposizioni della Lst.

⁸ Per il mappale N. 8 è obbligatoria la presentazione di un piano di quartiere secondo le disposizioni degli artt. 54 e segg. Lst. È escluso il frazionamento senza la presentazione e l'approvazione preventiva del piano di quartiere.

⁹ Il GdS assegnato è pari a II.

Art. 21.
Zona artigianale-commerciale
a) In generale³¹

¹ La zona artigianale-commerciale è destinata in principio alle attività produttive di tipo artigianale e alle attività commerciali, nonché alle attività amministrative e di servizio compatibili con i limiti massimi di immissione fonica ammessi nella zona (cpv. 9).

² Non sono ammesse residenze, ad esclusione di quelle di servizio.

³ L'altezza massima delle costruzioni è di 13,00 m.
Deroghe all'altezza massima sono possibili per i corpi tecnici, gli impianti e le attrezzature d'esercizio giustificati da comprovate esigenze di funzionalità e approvate dall'Ufficio cantonale della polizia del fuoco.

⁴ La distanza minima da confine è di 5,00 m.

⁵ L'indice di edificabilità massimo è di 4 mc/mq (volume fuori terra, calcolato secondo la norma SIA 416 - volume dell'edificio VE).

⁶ Il 50% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e non può essere utilizzata per il deposito permanente di materiale. Almeno la metà della superficie libera da costruzioni deve essere sistemata a verde. Nella parte sistemata a verde è esclusa la posa di grigliati e altri elementi simili.

⁷ [...]

⁸ Per gli edifici e impianti con destinazione non conforme a quella prevista per la zona valgono le disposizioni della LALPT.

⁹ Il GdS assegnato è pari a III.

³¹ Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: stralcio cpv. 7 e modifiche formali)

b) Area della stazione³²

¹ In quest'area devono trovare posto i servizi, le strutture e in particolare i posteggi (park&ride) necessari al funzionamento della stazione della nuova linea ferroviaria regionale Mendrisio-Varese.

² L'edificazione dell'area è condizionata alla presentazione di un Piano di quartiere secondo le disposizioni della Lst.

³ Il Piano di quartiere deve indicare:

- a) la sistemazione generale dell'intera area;
- b) le tappe e le modalità d'esecuzione degli interventi previsti;
- c) l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio, in particolare dei posteggi necessari (Park & Ride).

⁴ Il Piano di quartiere deve rispettare i parametri edificatori di zona; quando siano riconosciute particolari qualità urbanistiche, il Municipio può concedere deroghe all'altezza massima degli edifici, alle distanze tra gli stessi all'interno dell'area, al rispetto delle linee di arretramento per le costruzioni sotterranee ed un bonus all'indice di edificabilità fino ad un massimo di 1 mc/mq.

Art. 22.

Zona industriale^{33 34}

a) In generale³⁵

¹ La zona industriale è destinata in principio alle attività produttive. Sono ammessi edifici, impianti e attrezzature necessari per lo svolgimento delle attività produttive industriali, depositi e magazzini nonché uffici e servizi e commerci connessi con l'attività principale.

² Non sono ammesse residenze, ad esclusione di quelle di servizio.

³ L'altezza massima delle costruzioni è di 15,00 m.

Deroghe all'altezza massima sono possibili per i corpi tecnici, gli impianti e le attrezzature d'esercizio giustificati da comprovate esigenze di funzionalità e approvate dall'Ufficio cantonale della polizia del fuoco.

⁴ La distanza minima da confine è di 5,00 m.

⁵ L'indice di edificabilità massimo è di 6 mc/mq (volume fuori terra, calcolato secondo la norma SIA 416 - volume dell'edificio VE).

³² Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: modifica formale)

³³ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 5 marzo 2012 e approvata dal CdS n. 5140 il 19 settembre 2012

³⁴ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

³⁵ Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: stralcio cpv. 7 e modifiche formali)

⁶ Il 40% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e non può essere utilizzata per il deposito permanente di materiale. Almeno la metà della superficie libera da costruzioni deve essere sistemata a verde. Nella parte sistemata a verde è esclusa la posa di grigliati e altri elementi simili.

⁷ [...]

⁸ È fatto obbligo di procedere alla piantagione di un'alberatura continua lungo tutti i confini con le strade comunali; il Municipio emanerà un'apposita ordinanza.

⁹ Per gli edifici e impianti con destinazione non conforme a quella prevista per la zona valgono le disposizioni della Lst.

¹⁰ In quest'area deve essere rispettato l'art. 31 (misure di protezione) dell'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc). Chi costruisce o modifica impianti o vi esercita altra attività che rappresenta un pericolo per le acque deve adottare le misure di protezione delle acque imposte dalle circostanze; in particolare deve:

- adottare le misure di cui all'allegato 4 cifra 2;
- predisporre i necessari dispositivi di sorveglianza, di allarme e d'intervento.

In particolare devono essere rispettate le "Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee" UFAM 204.

¹¹ Il GdS assegnato è pari a III.

b) Riserva naturale

¹ In questa area vige la protezione assoluta dei contenuti naturali ai sensi del Decreto di protezione di Palazzetta elaborato in base alla Legge cantonale sulla protezione della natura del 12 dicembre 2001 (LCN).

² Le superfici di questa area, ad eccezione delle superfici accertate quale bosco, sono computabili nel calcolo delle quantità edificatorie della zona industriale adiacente.

Art. 23. Zona ferroviaria³⁶

La zona ferroviaria è destinata alla realizzazione di impianti necessari per l'esercizio della ferrovia Mendrisio-Varese e di costruzioni di servizio. Non sono ammesse altre costruzioni.

³⁶ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

Art. 24.
Fascia alberata^{37 38}

¹ Le fasce alberate sono destinate a verde privato e devono essere mantenute libere da costruzioni. Esse non possono essere pavimentate, salvo per la formazione degli accessi e/o dei posteggi laddove questi interventi sono ammessi.

² Le superfici vincolate sono computate come area edificabile nel calcolo delle quantità edificatorie.

³ L'onere di realizzazione dell'alberatura e quello derivante dalla cura degli alberi sarà a carico del proprietario del fondo. Le condizioni di gestione saranno definite in una ordinanza municipale.

⁴ Nelle fasce alberate in margine alle zone industriale e artigianale-commerciale (larghezza 20, 15 e 10 metri - vedi indicazioni sui piani) è ammessa la formazione di accessi e di posteggi. Il Municipio elaborerà un progetto di sistemazione dell'alberatura, la quale sarà costituita da filari di piante ad alto fusto, essenze indigene che non mettano in pericolo la circolazione e non danneggino la struttura viaria.

⁵ Nella fascia alberata a lato del torrente Laveggio (larghezza metri 10,00 - vedi indicazioni sui piani) è vietata la recinzione dei fondi e la formazione di posteggi verso il corso d'acqua.

⁶ Nelle fasce alberate ai lati di via Ponte di Mezzo, di via S. Margherita e di via Roderò (viali alberati, fascia larga 5 metri) deve essere garantita la trasparenza. Sono quindi esclusi gli interventi atti a pregiudicarla, quali la messa a dimora di siepi od arbusti, oppure la formazione di posteggi, terrapieni, muri di cinta o di sostegno. Sono ammessi unicamente gli accessi ai fondi e le recinzioni leggere in cui il vuoto sia preponderante sul pieno, lungo il ciglio stradale. Il Municipio elaborerà un progetto di sistemazione dell'alberatura, in principio costituita da alberi di tiglio.

Art. 25.
Grandi superfici di vendita³⁹

[Articolo stralciato]

³⁷ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 6 novembre 2006 e approvata dal CdS n. 4588 il 12 settembre 2007

³⁸ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 5 marzo 2012 e approvata dal CdS n. 5140 del 19 settembre 2012

³⁹ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

Art. 25.a
Divieto dei grandi generatori di traffico⁴⁰

Sul territorio comunale non sono ammessi GGT ai sensi dell'art. 72 Lst e art. 89 RLst.

Art. 26.
~~Piani di quartiere nelle zone residenziali⁴¹~~

[Articolo stralciato]

⁴⁰ Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: modifiche formali)

⁴¹ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

CAPO III : PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 27. Beni culturali^{42 43}

¹ Sono considerati beni culturali di interesse cantonale:

- il complesso della chiesa di S. Maria Assunta, con sagrato e scalinata d'accesso, part. N. 569, 570;
- [...];
- [...]
- la formella murata all'esterno con presunti motivi barbarici - bassorilievo nella chiesa dei SS. Giacomo e Cristoforo, part. N. 1366;
- la chiesa dei SS. Pietro e Lucia, part. N.295;
- la Casa Rotonda, part. N. 1837;
- le Scuole elementari, part. N. 916.

² Sono considerati beni culturali di interesse locale:

- la chiesa dei SS. Giacomo e Cristoforo (part. N. 1366);
- la casa Fondazione Realini (part. N. 572);
- la casa Ginella (loggiati e sala) (part. N. 605);
- la chiesa di S. Margherita (part. N. 283);
- l'ex Camiceria Realini (part. N. 933);
- il lavatoio (part. N. 835);
- l'oratorio della Madonna di Caravaggio (part. N. 423);
- la Scuola di S. Pietro (part. N. 2660);
- la croce a Croce Campagna (part. N. 779);
- la croce a Segeno (part. N. 1873);
- la croce a Castello (part. N. 568);
- la croce a Arca (part. N. 955);
- i vecchi cippi di delimitazione del confine nazionale, secondo l'elenco (settembre 1997) e le norme definiti da un'ordinanza municipale.

³ Ai beni culturali si applica la legge cantonale sulla protezione dei beni culturali. In particolare, il proprietario del bene culturale ha l'obbligo:

- di conservarlo nella sua sostanza senza modifiche né alterazioni, provvedendo alla manutenzione regolare;
- di sottoporre ogni progetto di restauro al Dipartimento;
- di notificare per scritto al Dipartimento l'alienazione del bene protetto.

⁴² Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 6 novembre 2006 e approvata dal CdS n. 4588 il 12 settembre 2007

⁴³ Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: modifiche formali)

⁴ Il Comune può concedere sussidi per le opere di restauro dei beni culturali protetti di interesse comunale quando il sacrificio richiesto al proprietario nell'interesse della comunità risulta eccessivamente oneroso. Nella determinazione dell'eventuale contributo comunale si applicano per analogia i principi dell'art. 9 LBC.

⁵ Il Municipio provvede:

- a sottoporre all'avviso di esperti le domande di costruzione concernenti il restauro ed il cambiamento di destinazione dei beni protetti di interesse comunale e consulta preliminarmente la Commissione;
- a menzionare a registro fondiario l'assoggettamento dei beni cantonali e comunali protetti conformemente a quanto stabilito dall'art. 20 cpv. 4 LBC.

Art. 28.

Perimetri di rispetto dei beni culturali di interesse cantonale⁴⁴

¹ Per i seguenti beni culturali sono istituiti dei perimetri di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:

- Complesso della Chiesa di S. Maria Assunta;
- Chiesa dei SS. Pietro e Lucia;
- Scuole elementari;
- Casa Rotonda.

² Entro questi perimetri non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene culturale.

³ Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno (ad es. disboscamenti, muri a secco, ecc.) compresa nei perimetri di rispetto dovrà essere sottoposta, per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.

Art. 29.

Perimetro delle zone d'interesse archeologico⁴⁵

Le due zone di interesse archeologico, denominate "sopra la strada per il Gaggiolo" e "Santa Margherita", sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico". L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

⁴⁴ Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: modifica formale)

⁴⁵ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n.2268 il 25 maggio 2016

Art. 29.bis
Beni archeologici⁴⁶

¹ I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 1-3).

² Chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC 1997, art. 15, cap. 1). Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC 1997, art. 15, cap. 2).

³ Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC 1997, art. 15, cap. 3).

Art. 30.
Zona di protezione naturalistica

¹ Il piano del paesaggio indica le zone di protezione naturalistica dove le seguenti componenti naturali del paesaggio devono essere tutelate:

- biotopi umidi;
- corsi d'acqua, le loro rive e la relativa vegetazione ripariale;
- siepi, boschetti e boschi particolari;
- comparti fluviali.

² Le caratteristiche fisiche, biologiche e chimiche delle componenti naturali del paesaggio devono essere protette; interventi che eccedono la gestione ordinaria devono essere di conseguenza autorizzati dal Municipio previo un esame di compatibilità naturalistica. Sono riservate le competenze cantonali e federali.

³ La gestione di queste zone compete ai proprietari secondo le modalità definite da un'ordinanza municipale, elaborata d'intesa con i competenti uffici federali e cantonali; in caso di incuria il Municipio può provvedervi direttamente.

⁴⁶ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

Art. 31.
Comparto multifunzionale

Nel comparto multifunzionale ogni modifica sostanziale dello stato fisico dei fondi è subordinata alla presentazione di un progetto di sistemazione naturalistica elaborato d'intesa con i competenti servizi comunali.

Art. 32.
Zona agricola⁴⁷

¹ La zona agricola indicata nel piano del paesaggio comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola, viticola e all'orticoltura. Essa comprende le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC) e l'altra superficie agricola.

² Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili a tali utilizzazioni secondo gli artt. 16a LPT e 34-38 OPT. Le eccezioni previste dall'art. 24 LPT e dalla Lst sono ammesse unicamente se non vi si oppongono rilevanti interessi ed esigenze importanti della gestione agricola del suolo.⁴⁸

³ La costruzione e l'installazione di serre fisse e mobili e di tunnel permanenti è ammessa solo nel comprensorio a valle della strada cantonale del Gaggiolo (Settore SUD).

⁴ I fabbricati non inerenti l'attività agricola esistenti nella zona all'entrata in vigore delle presenti norme possono essere mantenuti e riparati. Sono ammessi interventi di ampliamento non sostanziali, se giustificati da comprovati bisogni oggettivamente fondati.

⁵ Nella fascia compresa entro la linea di arretramento fissata a 6,00 m dal limite delle aree di protezione naturalistica sono consentite unicamente attività agricole estensive; un'ordinanza municipale definisce le condizioni di gestione.

⁶ Non è ammessa la recinzione dei fondi.

¹¹ Il GdS assegnato è pari a III.

⁴⁷ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

⁴⁸ Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: modifiche formali)

Art. 33.
Sito risanato ex-Miranco⁴⁹

La zona ex-Miranco, già definita quale sito inquinato dalla competente autorità cantonale, è stata oggetto di un intervento di bonifica dei carichi inquinanti presenti nel suolo. Il sito è ora classificato quale sito inquinato da sorvegliare.

Art. 34.
Discarica per materiali inerti⁵⁰

¹ L'area indicata nel piano del paesaggio, definita dal Piano direttore cantonale (Scheda V7), è destinata alla realizzazione di una discarica di materiali inerti secondo la definizione dell'Ordinanza tecnica sui rifiuti.

² Le modalità d'uso della discarica e la sistemazione dell'area dopo l'ultimazione dei lavori sono indicate nella licenza edilizia e nell'autorizzazione di gestione rilasciata dal Dipartimento del Territorio. Esse sono inoltre specificate in un'apposita convenzione.

Art. 35.
[...]⁵¹

[...]

Art. 36.
Area forestale⁵²

¹ L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo, ad eccezione del suo margine a contatto con la zona edificabile, definito da accertamento forestale in conformità all'art. 10 LFo.

² In caso di dissodamento la superficie dissodata può essere attribuita alla zona d'utilizzazione con una specifica variante di PR coordinata con la domanda di dissodamento.

³ Se in seguito ad accertamento l'autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la stessa sarà attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa mediante variante di PR.

⁴⁹ Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: modifiche formali)

⁵⁰ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

⁵¹ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

⁵² Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

Art. 37.
Zone di protezione delle captazioni⁵³

¹ Alle captazioni di acqua potabile e alle relative zone di protezione si applicano le prescrizioni della LPAC, della OPAC e della LALIA.

² Dovranno inoltre essere rispettate le restrizioni dell'uso del territorio previste nelle Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee emesse dall'Ufficio federale per la protezione dell'ambiente nel 2004 (e successivi adeguamenti) e nel Regolamento delle zone di protezione delle relative captazioni.

Art. 38.
Territorio senza destinazione specifica

¹ Comprende le aree per le quali il PR non prevede obiettivi particolari di utilizzazione o di protezione.

² Nel territorio senza destinazione specifica è in principio consentita solo l'attuale utilizzazione dei fondi. Per la costruzione e il cambiamento di destinazione, la rinnovazione, la trasformazione e la ristrutturazione di edifici o impianti valgono le disposizioni dell'art. 24 LPT e della relativa legislazione cantonale di applicazione.

³ Eventuali costi di urbanizzazione a seguito di trasformazioni o ampliamenti sono interamente a carico dei proprietari dei fondi.

⁵³ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

CAPO IV : PIANO DEL TRAFFICO

PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO

Art. 39. **Superfici per il traffico⁵⁴**

¹ Il piano indica la destinazione, la funzione, il carattere e la sistemazione generale delle superfici per il traffico.

² Le superfici di circolazione si suddividono secondo la loro funzione in:

- autostrade: strade a grande capacità che assicurano il collegamento a livello nazionale;
- strade di collegamento: strade che assicurano il collegamento tra località;
- strade di raccolta: strade che assicurano il collegamento tra località;
- strade di servizio: strade che servono i fondi;
- strade prevalentemente pedonali: strade utilizzate prevalentemente dai pedoni, è consentito il transito di percorsi ciclabili segnalati; il passaggio di veicoli a motore è di principio ammesso per i confinanti e il servizio a domicilio. Sono riservate contrarie misure di polizia;
- strade pedonali: strade ad uso esclusivo dei pedoni. Dove possibile, il passaggio di velocipiedi e veicoli a motore può essere ammesso eccezionalmente con misure di polizia⁵⁵;
- strade agricole;
- percorsi ciclabili e pedonali;
- la dorsale pedestre del Mendrisiotto.

³ Nell'ambito dei progetti stradali comunali sono possibili, rispetto al tracciato indicato nel Piano del traffico, solo piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

Art. 40. **Strade private**

¹ Su richiesta dei proprietari il Comune può assumere in proprietà a titolo gratuito le strade private, compreso il loro sedime, purché:

- a) servano in modo adeguato almeno 5 fondi edificabili;

⁵⁴ Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: modifiche formali)

⁵⁵ Art. modificato con decisione CdS n. 2771 del 31 maggio 2023

- b) siano state eseguite secondo le regole dell'arte, siano pavimentate e abbiano una larghezza di almeno m 3,50;
- c) siano provviste delle necessarie infrastrutture per l'evacuazione delle acque meteoriche.

² Il Comune può rimborsare le spese di costruzione delle canalizzazioni, purché in relazione con il piano generale di smaltimento delle acque.

³ È riservata la facoltà d'esproprio per ragioni di pubblica utilità.

Art. 41. **Accessi^{56 57}**

¹ Gli accessi a strade e piazze pubbliche non devono arrecare disturbo o pericolo per la circolazione.

² Di regola l'accesso diretto è permesso solo su strade di raccolta e di servizio.

³ Gli accessi alle strade comunali devono essere provvisti di inviti arrotondati aventi un raggio di curvatura minimo di ml. 1,50 su due lati o di ml. 3,00 per invito su un solo lato.

⁴ La larghezza minima degli accessi è fissata in ml. 6,00.

⁵ Per gli accessi alle strade principali valgono le disposizioni delle competenti autorità cantonali.

⁶ Autorimesse con accessi direttamente sulle strade comunali e cantonali devono essere ubicate a una distanza minima di ml. 5,50 dal limite esterno del campo stradale. Medesima regola vale per l'ubicazione dei cancelli d'entrata veicolari, eccezioni possono essere concesse, per le strade comunali, nella Zona industriale e nella Zona artigianale-commerciale per gli accessi utilizzati dai veicoli pesanti.

⁷ Le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%. Tra il limite esterno del campo stradale o marciapiede e l'inizio della rampa deve esserci una piazzola di almeno ml. 4,00 di profondità (lunghezza), con pendenza massima del 5%.

⁸ Qualora per fondati motivi tecnici, le disposizioni precedenti non potessero essere rispettate, il Municipio ha facoltà di concedere deroghe.

⁵⁶ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 5 marzo 2012 e approvata dal CdS n. 5140 il 19 settembre 2012

⁵⁷ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

Art. 41.bis^{58 59}
Binari industriali

¹ Nel Piano del traffico sono riportati i tracciati dei binari industriali a titolo indicativo.

² La realizzazione, nonché la richiesta di altri collegamenti, è ammessa alle seguenti condizioni:

- accordo dell'ente ferroviario che gestisce la Ferrovia Mendrisio-Varese;
- progettazione e esecuzione dell'opera seguita secondo le direttive per la realizzazione dei binari industriali;
- l'opera non deve creare intralci al traffico veicolare o alla sicurezza del traffico lento della zona industriale.

Art. 42.
Posteggi privati⁶⁰
a) Definizione

Come posteggio privato si intende una superficie di proprietà privata sistemata e utilizzata per i veicoli in sosta.

b) Fabbisogno di posteggi privati⁶¹

¹ In caso di nuove edificazioni, riattazioni importanti e di cambiamenti di destinazione che comportano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento per il calcolo del fabbisogno dei posteggi, relativamente a costruzioni aventi carattere non residenziale, fa stato il Regolamento cantonale sui posteggi privati (Rcpp).

² Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dalla normativa cantonale, e segnatamente per le costruzioni aventi carattere residenziale, in caso di nuova costruzione, ampliamento e cambiamento di destinazione è obbligatoria la formazione di parcheggi per autoveicoli, dimensionati secondo le vigenti norme VSS 640 603 vigenti al momento dell'esame della domanda di costruzione, in ragione di 1 posto auto ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione, ritenuto un minimo di un posteggio per appartamento.

Per gli stabili con almeno 6 appartamenti è obbligatoria la formazione di posteggi per i visitatori nella misura del 10% di quelli obbligatori secondo il capoverso precedente, ritenuto un minimo di 1 posto auto supplementare.

⁵⁸ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 5 marzo 2012 e approvata dal CdS n. 5140 il 19 settembre 2012

⁵⁹ Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: modifiche formali)

⁶⁰ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 9 dicembre 2013 e approvata dal CdS n. 2268 il 25 maggio 2016

⁶¹ Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: modifica formale)

c) Contributo sostitutivo

Qualora la formazione di posteggi obbligatori giusta la precedente lettera b) fosse tecnicamente difficile, eccessivamente onerosa o impedita da prescrizioni legali, il Municipio potrà concedere delle deroghe imponendo ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo sostitutivo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno

Art. 43.

Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico⁶²

¹ Il Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico indica i fondi vincolati a favore del Comune e di altri Enti pubblici.

² Sui fondi soggetti ad esproprio, fino all'acquisizione da parte dell'Ente pubblico, è vietato operare interventi edilizi che ne accrescano il valore.

³ La destinazione presumibile dei fondi è indicata nel piano. Dove non sono indicate specifiche condizioni edificatorie si applicano per analogia le disposizioni della zona edificabile adiacente più favorevole. Deroghe alle altezze massime possono essere concesse quando sono dati i presupposti di un bisogno oggettivamente fondato in relazione alla particolare natura e necessità delle costruzioni, delle attrezzature o degli impianti.

⁴ Il GdS assegnato è pari a II.

⁵ valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari:

1.08a Serbatoio acqua potabile località Bellacima⁶³:

È permessa l'installazione di un serbatoio d'acqua potabile che deve rispettare i seguenti parametri edificatori (per la zona AP):

- | | |
|------------------------------|-------------|
| - quota max: | 443.00 mslm |
| - volume max (fuori terra): | 4'000 m3 |
| - indice di occupazione max: | 45% |

1.08b Stazione di pompaggio località Ronco di San Pietro⁶⁴:

È permessa la costruzione di una stazione di pompaggio che deve rispettare le seguenti disposizioni:

⁶² Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: modifica formale)

⁶³ Art. modificato con decisione CdS n. 4622 del 21 settembre 2022

⁶⁴ Art. modificato con decisione CdS n. 2180 del 7 maggio 2025

- Deve essere completamente interrata rispetto al terreno naturale ad eccezione della facciata dell'accesso;
- Valgono i seguenti parametri edificatori:
 - Altezza massima 3 m
 - Superficie edificata massima: 10 m²
 - Distanza da confine nessuna
- Grado di sensibilità al rumore: III
- indice di occupazione max: 45%

Art. 44.[...]⁶⁵

[...]

CAPO V : [...]**Art. 45.**[...]⁶⁶

⁶⁵ Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: articolo stralciato)

⁶⁶ Art. modificato con decisione CdS n. 2268 del 25 maggio 2016 (modifica d'ufficio: articolo stralciato)