



# PR

COMUNE DI MENDRISIO - QUARTIERE  
RANCATE

PIANO REGOLATORE COMUNALE

DOCUMENTO AGGIORNATO

NORME DI ATTUAZIONE

BESAZIO, 7 agosto 2014

---

**317 - 856**

---

Studio d'ingegneria civile e pianificazione  
ing. Carlo Cometti  
via Robiana - 6863 Besazio

Collaboratori:

arch. Thomas Meyer - Chiasso  
ing. Cristina Solari, SEREC, Tesserete  
ing. Giacomo Gianola, DIONEA - Massagno

**INDICE**

1.	NORME INTRODUTTIVE	5
	Art. 1 Base legale	5
	Art. 2 Scopi, effetti	5
	Art. 3 Componenti del PR	5
2.	DEFINIZIONI E NORME GENERALI	6
	Art. 4 Condizioni per l'edificabilità di un fondo	6
	Art. 5 Definizioni	6
	Art. 6 Distanze	7
	Art. 7 Altezze	10
	Art. 8 Area verde	10
	Art. 9 Aree di svago per i bambini	11
	Art. 10 Servitù a favore del Comune per la formazione di alberature	11
	Art. 11 Piano di quartiere	11
	Art. 12 Terrapieni, muri di sostegno e di controriva, scarpate, muri di cinta e siepi	12
	Art. 13 Piani di frazionamento	13
	Art. 14 Costruzioni a cavallo dei confini	13
	Art. 15 Protezione dalle immissioni foniche	13
	Art. 16 Gradi di sensibilità ai rumori	13
3.	PIANO DEL PAESAGGIO	14
	Art. 17 Area forestale	14
	Art. 18 Zona agricola	14
	Art. 19 ZPN Zona di protezione della natura	14
	Art. 20 Elementi naturali protetti	16
	Art. 21 ZPP Zona di protezione del paesaggio naturale	16
	Art. 22 Zona di rispetto del paesaggio	16
	Art. 23 Zona di protezione delle captazioni di acqua potabile	17
	Art. 24 Beni culturali	17
	Art. 24 bis Perimetro di rispetto del bene culturale	18
	Art. 25 Beni archeologici	18
	Art. 26 Zona di interesse archeologico	18
	Art. 27 Zone di pericolo naturale	18
	Art. 28 Depositi	18
	Art. 29 Territorio senza destinazione specifica	19
	Art. 30 Edifici situati fuori zona edificabile	19
4.	PIANO DELLE ZONE	19
	Art. 31 Nv Zona del nucleo tradizionale	19
	Art. 32 Zc Zona di conservazione	22
	Art. 33 Ns Zona degli insediamenti tradizionali sparsi	22
	Art. 34 Zca Zona cantine	24
	Art. 35 Cn Zona di contorno al nucleo tradizionale	25
	Art. 36 Rsi Zona residenziale semi-intensiva	26
	Art. 37 Re Zona residenziale estensiva	26

Art. 37bis	27
RAr 27	
Zona mista residenziale	27
artigianale	27
Art. 38 Ac Zona artigianato e commercio	27
Art. 39 I (a), I (b) Zona industriale	28
Art. 40 Zs Zona speciale	28
Art. 41 Di Zona per depositi di idrocarburi	29
Art. 42 Zona agrituristica	29
5. PIANO DEL TRAFFICO	30
Art. 43 Superficie di circolazione veicolare e pedonale	30
Art. 43 bis Assunzione in proprietà di strade private	30
Art. 44 Accessi all'area pubblica	30
Art. 45 Strade private per autoveicoli	31
Art. 46 Autorimesse e parcheggi	31
6. PIANO COSTRUZIONI E ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO	32
Art. 47 Zona AEP	32
Edifici e attrezzature	32
Pubbliche di	32
Interesse comunale	32
Art. 48 Zona pubblica di discarica per materiali inerti	33
Art. 49 EAPP Zona per costruzioni e attrezzature private di interesse pubblico	34

Abbreviazioni

C.d.S.	Consiglio di Stato
fmn	fondo mappale numero
LALPT	Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio, 23 maggio 1990
LBC	Legge sulla protezione dei beni culturali, 13 maggio 1997
LALIA	Legge cantonale di applicazione della Legge federale contro l'inquinamento delle acque, del 2 aprile 1975
LE	Legge edilizia cantonale, 13 marzo 1991
LFo	Legge federale sulle foreste, 4 ottobre 1991
LPAc	Legge federale sulla protezione delle acque, 24 maggio 1991
LPAmb	Legge federale sulla protezione dell'ambiente, 7 ottobre 1983
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio, 22 giugno 1979
Lstr	Legge sulle strade, 23 marzo 1983
Ltagr	Legge sulla conservazione del territorio agricolo, 19 dicembre 1989
NAPR	Norme di attuazione del Piano regolatore
Olat	Ordinanza federale sull'inquinamento atmosferico
OIF	Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico, 15 dicembre 1986
OPAc	Ordinanza sulla protezione delle acque, 28 ottobre 1998
OPT	Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio, 28 giugno 2000
PD	Piano direttore cantonale
PR	Piano regolatore comunale
Rcpp	Regolamento cantonale posteggi privati, 1 gennaio 2006
RLALPT	Regolamento della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio, 29 gennaio 1991
RLE	Regolamento d'applicazione della Legge edilizia, 9 dicembre 1992
SEN	Superficie edificabile netta
SUL	Superficie utile lorda

## 1. NORME INTRODUTTIVE

### Art. 1

Base legale

1. Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), dalla Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT) e relativo Regolamento di applicazione (RLALPT), rispettivamente dalla Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE) con il regolamento d'applicazione (RLE) e dalla legge federale sulla protezione dell'Ambiente (LPAmb) del 7 ottobre 1983.

Legislazione applicabile

2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme, sono applicabili la LALPT, il RLALPT, la LE unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali sulla protezione dell'ambiente, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

### Art. 2

Scopi, effetti

1. Il piano regolatore (PR) ha lo scopo di provvedere principalmente:
  - a) all'organizzazione razionale del territorio e allo sviluppo urbanistico del Comune;
  - b) alla tutela della salubrità della sicurezza dell'ordinamento ambientale e di altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
  - c) alla tutela e all'avvaloramento del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei beni culturali.
2. Con la sua approvazione il PR crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.

### Art. 3

Componenti del PR

Il PR include:

1. Le seguenti componenti vincolanti:
  - a) le rappresentazioni grafiche:
 

- piano del paesaggio	1:2'500
- piano delle zone	1:2'500
- piano del traffico	1:2'500
- piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico	1:2'500
- piano di dettaglio del nucleo di Rancate	1:500
- piano di dettaglio degli insediamenti tradizionali sparsi	1:500
- piano di dettaglio della zona agrituristica	1:1'000
- piano di dettaglio della zona industriale I (b)	1:1'000
  - b) le norme di attuazione;
2. Le seguenti componenti indicative:
  - a) le rappresentazioni grafiche:

- piani dei servizi pubblici (acquedotto e canalizzazioni) 1:2'500
  - scheda degli interventi di rivalorizzazione ecologica per la zona industriale I (b) 1:2'500, allegata alle presenti norme,
  - tavola complementare "Rete dei percorsi pedonali e ciclabili" 1:5'000
  - tavola complementare "Sezioni stradali indicative e capacita dei posteggi" 1:5'000;
- b) la relazione di pianificazione e il programma di realizzazione, con la valutazione dei costi delle opere e l'ordine progressivo degli interventi pubblici (fasi di attuazione).

## 2. DEFINIZIONI E NORME GENERALI

### Art. 4

Condizioni per  
l'edificabilità di un fondo

L'edificabilità di un fondo è ammessa alle seguenti condizioni cumulative:

- a) se gli edifici o gli impianti previsti sono conformi alla funzione stabilita dal PR per la zona di utilizzazione nella quale sono inseriti;
- b) se è urbanizzato (giusta gli art. 67 e 77 LALPT);
- c) se sono rispettate tutte le altre condizioni previste dal diritto federale, cantonale e comunale.

### Art. 5

Definizioni

#### 1. Definizioni contenute nella Legge edilizia

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (I.s.), della superficie edificata (SE), della superficie edificabile del fondo (SF), 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 RLE.

#### 2. Indice di edificabilità

L'indice di edificabilità (I.e.) è il rapporto tra il volume della costruzione, calcolato secondo la norma SIA n. 416 (compreso piani interrati) e la superficie edificabile del fondo.

Esso trova applicazione nelle zone artigianato e commercio Ac, speciale Zs e industriale I (a) e I (b).

#### 3. Linea d'arretramento

La linea d'arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'oggetto a cui è riferita; essa vale sia per le nuove costruzioni, che per ricostruzioni ed interventi di ampliamento. La linea di arretramento non costituisce vincolo per piccoli manufatti quali recinti, pergolati, ecc., alla condizione che non siano

pregiudicate le condizioni di sicurezza del traffico.

#### 4. Linea di costruzione

La linea di costruzione costituisce vincolo di allineamento obbligatorio per la facciata di un nuovo edificio.

Sono ammesse limitate rientranze o sporgenze dalla linea di costruzione, alla condizione che non venga attenuata l'immagine ambientale di allineamento.

#### 5. Costruzioni accessorie

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

- a) non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale artigianale o commerciale;
- b) non superino l'altezza massima di m 3.00 (gronda e/o colmo), misurata dal terreno sistemato e la lunghezza di facciata di m 6.00. Per posteggi coperti, non chiusi lateralmente, il Municipio può concedere lunghezze maggiori fino alla misura massima di m 10.00.

La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale è vincolata al rispetto di tutte le disposizioni di PR.

### **Art. 6**

#### Distanze

#### 1. Distanza da confine

La distanza minima di un edificio dai confini è stabilita dalle rispettive norme di zona.

#### 2. Deroche alla distanza da confine

##### a) Convenzione tra privati

Previa convenzione tra due o più proprietari confinanti, il Municipio può concedere una deroga alla distanza da confine stabilita per le singole zone, alla condizione che il proprietario del fondo contiguo si assuma a proprio carico la maggiore distanza, in modo da rispettare la distanza minima tra edifici.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

##### b) Contiguità ed edificazione a confine

L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del proprietario 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 questi abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

La realizzazione di complessi formati da più case a schiera, sia sullo stesso fondo che su fondi contigui, è di principio esclusa.

Per i casi eccezionali sarà determinante, per l'esame di valutazione del Municipio, il loro corretto rapporto spaziale con le edificazioni

vicine e il rispettoso impatto paesaggistico.

### 3. Distanza tra edifici

- a) la distanza tra due edifici situati su fondi contigui deve essere almeno uguale alla somma delle rispettive distanze dal confine stesso;
- b) verso edifici su fondi contigui, sorti prima dell'entrata in vigore del PR dicembre 1983, deve essere rispettata la sola distanza da confine, alla condizione che sia osservata una distanza minima tra edifici di m 6.00;
- c) la distanza tra edifici situati sullo stesso fondo deve risultare di almeno m 6.00; questa disposizione non si applica nella zona Nv (nucleo tradizionale) e tra edifici principali e le relative costruzioni accessorie. Per quanto concerne la distanza tra edifici all'interno di un piano di quartiere si rimanda all'art. 11 NAPR.

### 4. Sopraelevazione di edifici esistenti

Nel caso particolare di sopraelevazione di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR dicembre 1983, le distanze esistenti dai confini e dagli edifici possono essere mantenute alla condizione che l'indice di sfruttamento, l'area verde minima e l'altezza massima della costruzione rispettino le prescrizioni di zona stabiliti dal PR.

### 5. Distanze dall'area pubblica

#### Strade e piazze

Le distanze dalle strade e piazze sono fissate dalle linee di arretramento del PR.

Qualora queste manchino sono da rispettare le seguenti distanze minime:

- m 25.00 dall'asse della strada nazionale N2;
- m 20.00 dall'asse della semi autostrada Mendrisio-Gaggiolo
- m 7.00 dall'asse delle altre strade pubbliche (dalle quali dovrà in ogni caso essere mantenuta una distanza di m 4.00 dal ciglio stradale);
- m 4.00 dalla mezzera delle strade pedonali e dei sentieri.

Per la zona Nv (nucleo tradizionale) le distanze da strade e piazze sono determinate dagli allineamenti storici degli edifici.

Per le distanze dalla strada cantonale sono riservate le competenze del Dipartimento.

Il Municipio può concedere deroghe agli arretramenti da strade comunali in caso di trasformazione, riattamento o sopraelevazione di fabbricati esistenti, a condizione che sia garantita la sicurezza del traffico.

### Impianti pubblici

La distanza di una costruzione verso un'area riservata per costruzioni o attrezzature pubbliche deve essere uguale a quella da confine prescritta dalle disposizioni di zona.

#### 6. Distanza dal bosco

Tutte le costruzioni devono distare almeno 10.00 m dal limite del bosco fissato dall'autorità forestale in base alle direttive per l'accertamento.

Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente inedificabile il fondo.

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

#### 7. Distanza dai corsi d'acqua

Al fine di garantire la protezione contro le piene e il mantenimento delle funzioni naturali delle acque, tutte le costruzioni (edifici, impianti, muri di cinta e di sostegno), compatibilmente con le destinazioni di zona, così come le modifiche dello stato del terreno devono rispettare le linee che delimitano lo spazio riservato ai corsi d'acqua stabilite dal piano delle zone secondo l'art. 41a OPAC.

In assenza di siffatte linee tutti gli interventi lungo ogni lato dei corsi d'acqua dovranno rispettare le disposizioni transitorie delle modifiche del 4 maggio 2011 dell'OPAC, vale a dire un arretramento di:

- 8 metri in aggiunta alla larghezza del fondo dell'alveo esistente, per i corsi d'acqua il cui fondo alveo non supera i 12 metri di larghezza;
- 20 metri per i corsi d'acqua con un fondo dell'alveo di larghezza superiore ai 12 metri.

L'inizio di questa misura di arretramento è il piede di sponda esistente. All'interno dello spazio riservato al corso d'acqua, sono vietate costruzioni d'ogni genere.

#### 8. Distanze per costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine oppure arretrate dallo stesso di almeno m 1.50. Verso edifici principali ubicati sui fondi contigui devono rispettare le seguenti distanze minime:

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

#### 9. Distanze per costruzioni interrato

Le costruzioni interrato, che non sporgono dal terreno, devono

rispettare le linee di arretramento per le strade stabilite dal PR.  
Le costruzioni interrato possono sorgere a confine di fondi privati, alla condizione che non sporgano più di m 1.50 dal profilo del terreno naturale.

#### 10. Distanze per piscine

Piscine all'aperto devono rispettare una distanza da confine di almeno m 1.50.  
Verso strade e piazze la distanza è fissata dalle linee di arretramento.

#### **Art. 7**

Altezze

##### 1. Altezza di un edificio al colmo

L'altezza di un edificio al colmo è la misura della distanza verticale tra la quota del terreno sistemato e il punto più alto del tetto.

##### 2. Supplemento per corpi tecnici

Per corpi tecnici s'intendono quegli elementi sporgenti oltre la quota di copertura degli edifici che servono al funzionamento di impianti al servizio del fabbricato (vani di accesso al tetto, torrioni per ascensori, impianti di aerazione, ecc.).

I corpi tecnici non vengono considerati nel computo dell'altezza dell'edificio alla condizione che l'ingombro planimetrico sia limitato alle effettive necessità funzionali e che sporgano al massimo di m 2.50 dalla quota della gronda. Per impianti particolari necessari ad attività industriali il Municipio ha facoltà di concedere deroghe.

##### 3. In presenza di garages ai piani seminterrati l'altezza dell'edificio può essere misurata dalla quota d'entrata del garage qualora la larghezza della rampa d'accesso (o della lunghezza di facciata del garage) non supera i m 6.00.

#### **Art. 8**

Area verde

##### 1. Per tutte le nuove costruzioni è obbligatoria la formazione di un'area verde direttamente accessibile a tutti gli utenti dell'edificio. Quest'area deve costituire di regola una superficie unitaria sistemata a prato, non pavimentata e possibilmente alberata. Pavimentazioni filtranti tipo grigliati di cemento non sono considerate area verde.

##### 2. Le disposizioni di zona stabiliscono la percentuale di area verde rispetto alla superficie edificabile (SF) del fondo.

##### 3. Nella zona speciale Zs e industriale (escluso la zona Credee-Pra Mag, vedi par. 4) almeno il 50% dell'area verde prescritta deve essere piantumata con alberi d'alto fusto.

Il piano delle zone indica le fasce verdi da privilegiare per l'ubicazione delle alberature.

Il Municipio può autorizzare piantagioni al di fuori delle aree segnate, alla condizione che non sia pregiudicato il disegno d'assieme propugnato dal PR.

##### 4. Nella zona industriale I (b) in località Credee – Pra Mag il 50%

dell'area verde prescritta deve essere riservata alla realizzazione degli interventi di rivalorizzazione ecologica contenuti nella scheda allegata alle presenti norme e che implicano la sistemazione di siepi, boschetti e superfici prative.

Per i fondi interessati da linee di arretramento lungo i canali, riportate nel piano di dettaglio in scala 1:1000, la rivalorizzazione ecologica implica la sistemazione naturalistica delle rive e la loro regolare gestione.

Deroghe e varianti richiedono il preavviso dell'Ufficio protezione della natura.

**Art. 9**

Aree di svago per i bambini

Per edifici con almeno 6 appartamenti deve essere prevista un'area idonea per il gioco dei bambini e lo svago, di superficie pari ad almeno il 15% della superficie utile lorda utilizzata per la residenza.

Questa superficie può essere conteggiata come area verde (v. art. 8 NAPR).

Nel caso in cui la formazione di aree di svago fosse oggettivamente impossibile il Municipio applica un contributo sostitutivo, in conformità alla vigente legislazione cantonale.

**Art. 10**

Servitù a favore del Comune per la formazione di alberature

1. Lungo i tratti di strada alberata indicati sui piani, il Comune ha la facoltà di provvedere alla piantagione di alberi d'alto fusto, in deroga alle distanze previste dalla Legge federale.

2. Le aree gravate da servitù restano di proprietà privata. Salvaguardata la possibilità della messa a dimora di alberi, l'area gravata da servitù rimane a tutti gli effetti sfruttabile dal privato. In particolare essa può essere conteggiata nell'indice di sfruttamento e nell'area verde.

**Art. 11**

Piano di quartiere

1. Per la zona agrituristica vige l'obbligo di concepire l'edificazione secondo un piano di quartiere ai sensi dell'art. 42 NAPR.

(Abrogato art. 54 Lst)

~~2. Allo scopo di favorire la realizzazione di complessi insediativi di qualità, è data facoltà di usufruire delle concessioni speciali del piano di quartiere anche nelle zone edificabili Re, Rsi, Ia e Ib alle seguenti condizioni:~~

~~a) la superficie del fondo deve essere almeno:~~

~~— m<sup>2</sup> 4'000 nelle zone Re e Rsi~~

~~— m<sup>2</sup> 5'000 nelle zone I (a) e I (b)~~

~~b) il complesso deve essere realizzato globalmente, eventualmente a tappe, alla condizione che ognuna risulti dotata della relativa quota di infrastrutture;~~

~~c) sono da considerare:~~

~~— la funzionalità degli accessi e la separazione del traffico veicolare da quello pedonale;~~

~~una concezione architettonica con possibili misure di risparmio energetico;~~

~~la sistemazione di un'area per il gioco dei bambini in posizione soleggiata e con superficie minima pari al 15% di quella edificabile residenziale;~~

~~3. Per i piani di quartiere il Municipio può concedere:~~

~~un supplemento del 10% agli indici di sfruttamento o di edificabilità;~~  
~~maggiori altezze e riduzioni delle distanze tra edifici.~~

~~L'ampiezza delle concessioni sarà valutata nell'esame di qualità del progetto, sia per quanto concerne le maggiori altezze che la riduzione delle distanze tra edifici. In caso di maggiori altezze le distanze dai confini e dagli edifici su fondi contigui devono essere proporzionalmente aumentate in ragione di m 0.50 per ogni metro o frazione di maggiore altezza rispetto a quella massima di zona stabilita dal PR.~~

~~4. Le condizioni sopraccitate possono essere concesse anche a diversi proprietari che si siano accordati per un'edificazione in comune, quando questa rispetta le condizioni del piano di quartiere.~~

#### **Art. 12**

Terrapieni, muri di sostegno e di controriva, scarpate, muri di cinta e siepi

1. Mediante i lavori di sistemazione esterna non possono essere realizzati terrapieni di altezza superiore ai m 1.50 rispetto al profilo del terreno naturale e solo dove è indispensabile per il ripristino di altimetrie coordinate nella zona.

2. I muri di sostegno o di controriva, possono avere un'altezza massima di m 3.00 dal terreno sistemato. Ai muri possono essere aggiunte opere di cinta, nei limiti dell'altezza complessiva di m 3.00 (che include quella del muro sottostante).

3. Verso un fondo confinante la sistemazione del terreno non può essere ottenuta mediante scarpate con pendenza superiore al 45%; qualora tale condizione non fosse rispettata, il proprietario del fondo che causa l'intervento deve sopportare i maggiori oneri derivanti dalla conseguente esecuzione di manufatti di cinta o di sostegno che si rendessero necessari. Se il manufatto sarà eseguito dal proprietario del fondo più a valle, potrà essere richiesta la partecipazione alle spese di costruzione al confinante che beneficerà del nuovo manufatto. Resta vincolato il riempimento massimo di m 1.50 sopra il profilo del terreno originario.

4. I muri pieni di cinta possono avere un'altezza massima di m 1.00; oltre quest'altezza il fondo potrà essere chiuso con reti metalliche, inferriate o siepi per un'altezza massima complessiva di m 2.50 (compreso il muro di cinta).

Muri di cinta pieni fino all'altezza di m 2.00 possono essere concessi dal Municipio quando l'opera è realizzata in funzione di protezione fonica, in accordo con il confinante, e se non vi si oppongono interessi paesaggistici o di sicurezza del traffico.

5. Verso strade, piazze e passaggi pubblici la posa di siepi deve

rispettare una distanza minima di m 0.50 dall'area pubblica ed un'altezza massima di m 2.50 dal livello stradale; in ogni caso deve essere salvaguardata la visuale per il traffico.

6. È obbligatoria la regolare manutenzione dei fondi e delle recinzioni o siepi prospicienti strade pubbliche; in caso di inadempimento il Municipio può procedere d'ufficio, addebitando le spese al proprietario.

**Art. 13**

Piani di frazionamento

Il piano di frazionamento per insediamenti costituiti da più di 6 lotti deve prevedere:

- a) l'indicazione delle strade di lottizzazione, aventi sezione di almeno m 3.00 e una sufficiente piazza di giro se la strada è a fondo cieco. L'ubicazione delle eventuali piazze di scambio;
- b) le linee di arretramento delle costruzioni verso le strade di lottizzazione;
- c) il tracciato delle principali infrastrutture tecnologiche (canalizzazione, acquedotto);

Il piano di frazionamento deve essere autorizzato dal Municipio prima dell'iscrizione al Registro Fondiario.

**Art. 14**

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. 15**

Protezione dalle immissioni foniche

Nelle zone d'utilizzazione e per edifici esposti ai rumori, devono essere osservate le disposizioni della Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPAMB) del 7 ottobre 1983 e della relativa Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15 dicembre 1986.

I gradi di sensibilità per zona sono assegnati in base all'art. 43 OIF.

1. Quando i valori limite d'immissione sono superati la costruzione o la ristrutturazione sostanziale di un edificio esistente con locali sensibili al rumore sono autorizzate unicamente se tali valori possono essere rispettati mediante:

- misure costruttive o di sistemazione esterna che proteggono l'edificio dai rumori;
- la disposizione dei locali sensibili al rumore su un lato non esposto alle immissioni foniche.

1. Le spese per i provvedimenti elencati al par. 1 sono a carico dell'istante.

**Art. 16**

Gradi di sensibilità ai rumori

In conformità alle direttive dell'OIF il PR assegna i seguenti gradi di sensibilità ai rumori:

- a) alle zone NV, Zc, Cn, Rsi, Re, Ns (nuclei di Pizzuolo e Cantone) è attribuito il grado di sensibilità fonica II;

- b) alle zone RAr, Zca, Ac, I(a), I(b), Zs, Di, Ns (nuclei La Tana e di Molino Nuovo), agrituristica e alla zona agricola è attribuito il grado di sensibilità fonica III

Per le relative prescrizioni si rimanda all'OIF.

### 3. PIANO DEL PAESAGGIO

**Art. 17**

Area forestale

1. Il bosco a contatto con la zona edificabile, accertato in base all'art. 10 cpv. 2 e riportato nel piano delle zone, è fisso.
2. L'area forestale ad eccezione di quella indicata al pto.1, è inserita nel PR a titolo indicativo ed è soggetta a concetto dinamico.
3. L'autorizzazione di dissodamento non modifica l'azzonamento previsto dal PR.
4. Se in seguito ad accertamento l'autorità competente non riconosce più il carattere boschivo di una superficie, la stessa è attribuita, salvo diverse disposizioni dell'autorità di pianificazione, alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.

**Art. 18**

Zona agricola

1. La zona agricola indicata nel piano del paesaggio comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.
2. Nuove costruzioni o impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
3. Le eccezioni in conformità all'art. 24 LPT e al diritto cantonale di applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi e alle esigenze della gestione agricola del suolo.
4. Non è ammessa la creazione di recinzioni o di altri ostacoli per la chiusura di fondi sui quali sorgono costruzioni non inerenti l'attività agricola.
5. Nel caso di installazione di serre fisse e mobili, al di fuori della zona già attualmente destinata a questa attività (Pra Mag), la loro ubicazione, superficie e distanza da elementi naturali o paesaggistici particolari è da concordare con il Municipio.

**Art. 19**

ZPN

Zona di protezione della natura

1. La zona di protezione della natura comprende le seguenti aree di interesse naturalistico, i cui contenuti sono integralmente protetti:

ZPN1: Mosaico di ambienti alle falde meridionali del "Monte San Giorgio"

ZPN2: Mosaico di ambienti in località "Selvetta"

ZPN3: Fascia di collegamento ecologico lungo il riale "Segurida"

2. Ai principali accessi pubblici tali aree devono essere adeguatamente segnalate con le informazioni relative alle finalità e modalità di protezione e divieti. Il Municipio provvede ad impedire ogni accesso veicolare.
3. Valgono le seguenti prescrizioni generali:
  - a) sono ammesse solo le attività che contribuiscono a mantenere e promuovere l'esistenza di ambienti naturali diversificati e ben strutturati e che hanno lo scopo di salvaguardare o favorire la presenza di specie vegetali e animali protette.  
Sono pure permesse tutte le attività e gli interventi compatibili con le esigenze di protezione;
  - b) sono vietati gli interventi o le attività che possono danneggiare le componenti naturali (elementi e/o ambienti naturali presenti) o pregiudicare l'immagine del paesaggio;
  - c) la gestione delle aree forestali deve essere effettuata secondo criteri ecologici e deve promuovere la conservazione di una struttura differenziata e di margini boschivi naturali, l'allontanamento dei depositi, il controllo delle opere di manutenzione dei sentieri;
  - d) nella zona di protezione della natura non è ammessa l'introduzione di piante esotiche né di altri elementi quali recinzioni con alberi e cespugli sempreverdi.
4. Normative particolari:

#### ZPN 1

in zona Cantone devono essere preservate le componenti naturali presenti, segnatamente la cava di tufo, il riale, lo stagno e le risorgenze.

Nella zona delle cantine gli interventi di sistemazione esterna devono adeguarsi alle finalità di protezione della natura e del paesaggio. Sono vietate in particolare le piantagioni comprendenti specie vegetali esotiche e le recinzioni con alberi e cespugli sempreverdi.

#### ZPN 2

la stazione della felce rara "Capelvenere" deve essere salvaguardata sia con il divieto di qualsiasi modifica del regime idrico che con la delimitazione di una fascia di protezione assoluta di 10.00 m dai bordi della strada forestale. Per la zona protetta deve essere garantita l'eliminazione periodica di specie invadenti (rovi, robinia, specie infestanti).

#### ZPN 3

è vietato manomettere le popolazioni di anfibi presenti o modificarne l'habitat di adozione. L'esistenza delle specie rare presenti non deve essere minacciata da interventi inadeguati nel sottobosco.

**Art. 20**

Elementi naturali protetti

1. Sono considerati elementi naturali protetti i seguenti oggetti e ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico, indicati nel piano del paesaggio:
  - a) i corsi d'acqua, i canali e le loro rive e la relativa vegetazione ripuale;
  - a1) lo stagno presso la grotta del Mago;
  - b) la vegetazione igrofila e le formazioni con ontano nero;
  - c) le siepi, i boschetti naturali e i margini boschivi;
  - d) le alberature e gli alberi isolati di pregio;
  - e) i muri a secco;
  - f) le grotte e gli affioramenti di tufo;
  - g) gli elementi floristici e faunistici particolari.
2. In generale è vietato ogni intervento che possa modificare l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico presente. Deroghe possono essere autorizzate dal Municipio d'intesa con l'autorità cantonale competente.

**Art. 21**

ZPP  
Zona di protezione del paesaggio naturale

1. La zona di protezione del paesaggio comprende le aree di particolare valore paesaggistico e naturalistico indicate nel piano del paesaggio. Ogni intervento deve essere subordinato al rispetto delle caratteristiche proprie e dell'armonia presenti nel territorio protetto.

Esse sono:

ZPP1: Ambienti pionieri lungo i meandri rimodellati del Laveggio;  
 ZPP2: Mosaico di ambienti in zona "Casarico";  
 ZPP3: Fascia di collegamento ecologico "Calchirola - Pendula";  
 ZPP4: Fascia di collegamento ecologico "Cantone - Campaccio - Prati di Fondo";  
 ZPP5: Fascia di potenziale collegamento ecologico "Pendula - Penate di Fondo".

2. Valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) l'ubicazione, l'aspetto e le dimensioni di eventuali interventi edilizi sulla base dell'art. 24 LPT dovranno conformarsi alle finalità di protezione. La domanda di costruzione dovrà essere corredata da un piano di sistemazione esterna contenente precise indicazioni riguardanti tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte e pavimentazioni, sentieri.  
Esse vanno conservate allo stato naturale.
  - b) è da consolidare la funzione di "collegamento ecologico" delle strutture naturali esistenti come pure la formazione di nuove.

**Art. 22**

Zona di rispetto del

1. La zona include il pendio terrazzato a nord - ovest del nucleo di Rancate, che il PR intende salvaguardare come componente

paesaggio

caratteristica del paesaggio locale.

2. In questa zona è esclusa qualsiasi modifica dell'aspetto fisico attuale. L'ubicazione, l'aspetto e le dimensioni di eventuali interventi edilizi in conformità all'art. 24 LPT e al diritto cantonale di applicazione devono adeguarsi agli obiettivi del Piano.

**Art. 23**

Zona di protezione  
delle captazioni di  
acqua potabile

I perimetri di protezione delle captazioni di acqua potabile sono riportati a titolo indicativo, sulla base dei piani approvati dal Consiglio di Stato.

Per la zona di protezione fanno stato le disposizioni dell'art. 31 (misure di protezione) dell'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc del 28.11.1998) e le misure definite dalle "Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee" emanate dall'Ufficio federale per la protezione dell'Ambiente nell'ottobre 1977 (con successivi aggiornamenti) ed il relativo regolamento comunale.

**Art. 24**

Beni culturali

## 1) Istituzione della protezione

## 1 Sono considerati beni culturali di interesse cantonale:

- Chiesa parrocchiale di Santo Stefano, fmn 1149;
- Piazza di Santo Stefano (fmn 2) con le facciate degli edifici (fmn 17, 19, 20, 10, 66, 69, 78 con l'androne con fregio in stucco, 79, 80, 199, 202), il muro (fmn 197, 198 con la fontana coperta, 196, 193) e la colonna con la statua raffigurante Santo Stefano (fmn 2);
- Serraglia di volta, fmn 137.

## 2 Sono considerati beni culturali di interesse locale:

- Masseria della Tana, fmn 760
- Chiesa di S. Giovanni Battista e via Crucis a Pizzuolo, fmn 475
- Cappella del cimitero con affresco raffigurante le Anime purganti opera di A. Rinaldi, fmn 414
- Villa Züst, fmn 561
- Lavatoio, fmn 158
- Camino, portico e affresco in cornice di stucco, fmn. 57
- Archi di sostegno, fmn 15
- Nicchia, fmn 82
- Pilastrini di cancello, fmn 68, 74
- Cappella della Vergine Ausiliatrice, fmn 981
- Grotta del Mago, fmn 860

## 3 A tutela dei seguenti beni culturali d'interesse cantonale è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali:

- Chiesa parrocchiale di Santo Stefano
- Piazza di Santo Stefano

## 2) Effetti della protezione

- 1 Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.

- 2 Per il resto sono applicabili i disposti della LBC 1997.
- 3) Contributo finanziario alla conservazione
  - 1 Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.
  - 2 Il Comune partecipa inoltre ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse cantonale, salvo che non vi provvedano altri enti locali.
  - 3 Si applicano per analogia gli art. 8 ss. della LBC 1997.

**Art. 24 bis**

Perimetro di rispetto del bene culturale

A tutela dei seguenti beni culturali d'interesse cantonale è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv.2 della Legge sulla protezione dei beni culturali:

- Chiesa parrocchiale di Santo Stefano
- Piazza di Santo Stefano

Entro questo perimetro non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione dei beni culturali. Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nel perimetro di rispetto dovrà essere sottoposta, per approvazione, alla Commissione dei beni culturali che potrà proporre modifiche in funzione della valorizzazione e conservazione della chiesa parrocchiale e della piazza di Santo Stefano nel rispetto delle norme di PR.

**Art. 25**

Beni archeologici

I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla LBC (art. 1-3).

Di conseguenza 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, art. 15, cpv 1).

**Art. 26**

Zona di interesse archeologico

Le zone di interesse archeologico denominate Penate e Cantone sono protette dalla LBC (art. 34 - 39).

Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone d'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 per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

**Art. 27**

Zone di pericolo naturale

Le zone esposte a pericolo naturale sono riportate a titolo indicativo.

All'interno di queste zone ogni intervento suscettibile di modificare l'esistente situazione idrogeologica deve essere verificato da una perizia geologica allestita da un tecnico qualificato.

**Art. 28**

Depositi

Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie su fondi aperti, salvo che nelle zone appositamente riservate a tale scopo dal Municipio, di intesa con le competenti autorità cantonali.

**Art. 29**

Territorio senza  
destinazione specifica

Il territorio senza destinazione specifica comprende le aree e gli scorpori per i quali non sono previste utilizzazioni e obiettivi pianificatori particolari.

Questa parte di territorio è soggetta alle disposizioni della legislazione federale e cantonale applicabile in materia.

**Art. 30**

Edifici situati fuori zona  
edificabile

Gli interventi su edifici fuori zona edificabile sono regolamentati dalle disposizioni degli art. 22 e 24 LPT. Essi devono mirare alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del contesto paesaggistico e culturale del Comune.

#### 4. PIANO DELLE ZONE

**Art. 31**

Nv  
Zona del nucleo  
tradizionale

1. La zona Nv comprende l'impianto urbanistico ed il tessuto edilizio tradizionale di Rancate, e le aree libere sul suo immediato contorno, come indicato sul piano di dettaglio del nucleo in scala 1 : 500.

2. Utilizzazioni ammesse: residenziali, turistiche e piccole attività che dal profilo delle ripercussioni ambientali e foniche sono compatibili con la residenza.

3. Criteri d'intervento

Per la tutela e la valorizzazione del nucleo tradizionale sono stati definiti i seguenti comprensori:

a) il settore di protezione - che include la sostanza edilizia più significativa e gli spazi liberi qualificanti - nel quale gli interventi sono da impostare sul recupero conservativo delle preesistenze;

b) il settore di risanamento: nel quale gli interventi di recupero possono includere anche nuove edificazioni.

4. Settore di protezione

Sono ammessi interventi di riattamento e di trasformazione (con modifica della destinazione d'uso) della sostanza edilizia.

Sono concesse limitate sopraelevazioni, necessarie per conferire l'abitabilità ai piani già esistenti, alla condizione che l'intervento rispetti il carattere architettonico dell'edificio e risulti compatibile con l'obiettivo di salvaguardare l'unitarietà delle facciate sul fronte stradale.

a) Norme edilizie

Interventi importanti di ristrutturazione devono includere il risanamento degli elementi formalmente carenti e delle successive sovrapposizioni in contrasto con l'originario carattere architettonico dell'edificio.

### Tetti

la geometria generale del tetto e la pendenza delle falde devono essere rispettate.

Come materiale di copertura sono ammessi i coppi e le tegole rosse.

Per rifacimenti parziali di tetti attualmente coperti con tegole marroni è eccezionalmente consentito l'uso di materiale analogo.

### Gronde

Deve essere rispettata la sporgenza originaria della gronda. Le cornici di gronda in pietra, in mattoni o sagomate sono da mantenere.

### Facciate

Le facciate e i muri segnalati con una serie di freccette nel piano di dettaglio 1 : 500 conferiscono un'immagine complessiva unitaria del nucleo. Essi sono da mantenere e risanare in modo conforme alla loro situazione d'origine; per rappezzi d'intonaco e nuove intonacature sono da utilizzare materiali e tecniche che rispettano quelli d'origine.

Per la tinteggiatura delle facciate sono da utilizzare colori alla calce o al minerale, con tonalità derivate da terre correnti.

### Aperture

In linea di principio è vietata la formazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti sulle facciate da conservare.

Singole aperture, che per forma o materiali qualificano il disegno delle facciate, devono essere salvaguardate.

In caso di sostituzione o di posa di persiane sono da utilizzare ante a ventola con disegno tradizionale.

Sono esclusi gli avvolgibili e le tapparelle a pacchetto posati all'esterno.

Gli esistenti portoni di accesso alle corti devono essere mantenuti. In caso di loro avanzato deterioramento possono essere sostituiti con modelli analoghi all'originale.

Archi e incorniciature in pietra lavorata non possono essere intonacati né dipinti.

## b) Edifici con prescrizioni particolari

Per gli edifici o loro parti che si affacciano su via della Posta, contrassegnati con un asterisco, gli interventi possono prevedere anche:

parte del fmn. 167

l'innalzamento della quota di gronda fino all'altezza dell'adiacente edificio (fondo n 173);

fmn 120 e 121

la ricostruzione della testata dell'edificio secondo la linea di costruzione riportata nel piano di dettaglio 1 : 500, e con demolizione dell'esistente fabbricato al mappale n 121.

La quota di gronda della nuova costruzione è da riferire all'altezza dell'adiacente edificio su via Rusca, non interessato dalla ricostruzione.

L'accostamento delle parti aggiunte deve risultare qualificato sia per l'espressione architettonica che l'uso di materiali e allineato con gli obiettivi del PR per la valorizzazione dei fronti stradali.

#### 5. Settore di risanamento

Gli interventi di risanamento e di recupero della sostanza edilizia devono rispettare la struttura originaria dell'edificio e adeguarsi alle disposizioni di tutela ambientale del nucleo.

È permessa la demolizione - senza obbligo di ricostruzione - di parti di edificio in palese stato di rovina o di elementi successivamente aggiunti, alla condizione che non ne risulti danno all'integrità ambientale del tessuto edilizio. Edifici in precario stato di conservazione o recuperabili solo con investimenti troppo onerosi in rapporto al loro effettivo valore culturale possono essere ricostruiti nel rispetto degli allineamenti e delle volumetrie originarie. Sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti e nuove costruzioni nelle aree libere di contorno alle parti edilizie storiche possono essere eccezionalmente ammessi quando sussistono le condizioni per un'organica completazione edilizia e urbanistica. L'altezza deve adeguarsi a quella degli edifici del nucleo.

#### 6. Corti, manufatti artistici e di interesse ambientale

Le corti segnalate nel piano di dettaglio 1 : 500 sono da tutelare. Interventi di sistemazione che eccedono la manutenzione straordinaria devono prevedere l'allontanamento degli elementi formalmente carenti.

Come materiale di pavimentazione è ammesso: la selciatura tradizionale, il lastricato in pietra e la terra battuta.

Manufatti artistici (tabernacoli, affreschi, decorazioni, insegne e scritte di carattere storico) e d'interesse ambientale quali porticati, passaggi pedonali coperti, scale esterne, portali, muri in sasso, pavimentazioni devono essere conservati. Il Municipio può prescrivere le misure di protezione necessarie per la loro decorosa manutenzione.

#### 7. Spazi liberi di valore ambientale

Negli spazi liberi di valore ambientale indicati nel piano di dettaglio non sono ammesse nuove costruzioni. La sistemazione delle aree libere con opere di recinzione, pavimentazione e con piantagioni deve inserirsi correttamente nel contesto ambientale. Piante d'alto fusto sono da mantenere; per le nuove piantagioni sono da privilegiare le specie indigene.

## 8. Distanze dai confini privati

Tutti gli interventi - esclusi quelli che mantengono allineamenti, distanze e altezze preesistenti - devono rispettare le seguenti distanze minime:

- verso un fondo aperto: a confine o a m 1.50
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3.00
- verso un edificio con aperture: a m 4.00

Deroghe possono essere concesse dal Municipio, con l'accordo dei privati interessati.

## 9. Posteggi

Essendo la formazione di posteggi privati e di autorimesse sovente in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia e di valorizzazione del nucleo, il Municipio può vietarli facendo uso delle deroghe previste dall'art. 46 NAPR e prelevando il contributo sostitutivo ivi previsto.

### **Art. 32** **Zc**

Zona di conservazione

La zona di conservazione include il fmn 561 sul quale sorgono la villa Züst (segnalata come bene culturale d'interesse locale) e il circostante parco cintato che il PR intende tutelare come complesso unitario di valenza paesaggistica.

Interventi su strutture esistenti o per nuove edificazioni non devono alterare le qualità formali e costruttive della villa e delle sue relazioni spaziali con il contesto del parco; interventi edilizi importanti devono inoltre essere definiti e precisati nell'ambito di progetto generale di valorizzazione esteso all'intero fondo.

### **Art. 33**

Ns

Zona degli insediamenti tradizionali sparsi

1. La zona degli insediamenti tradizionali sparsi include alcune antiche masserie a corte ubicate al di fuori del nucleo tradizionale, indicate nel piano di dettaglio in scala 1 : 500.
2. Per questa zona gli interventi devono essere improntati sul sostanziale mantenimento dell'impianto architettonico originario e sulla salvaguardia degli spazi liberi di valore ambientale.

Dove indicato sono ammessi ampliamenti e nuove edificazioni, alla condizione che si accostino correttamente alle preesistenze, sia dal punto di vista formale che per l'uso di materiali.

## 3. Prescrizioni particolari

### a) nucleo La Tana

utilizzazioni ammesse: agricole e piccole attività artigianali.  
Contenuti residenziali sono proponibili solo se risultano rispettate le disposizioni dell'art. 15 NAPR sulla base di una perizia specifica.

L'intervento di nuova edificazione o di ristrutturazione globale del complesso esistente deve comprendere anche il ripristino strutturale degli edifici adibiti a mulino e segheria, e la manutenzione dei relativi macchinari, che non possono essere

demoliti o asportati.

Settore di protezione

Per gli edifici sono ammessi interventi di manutenzione e di risanamento, secondo le modalità dell'art. 31, par. 4a) NAPR. La corte interna deve essere salvaguardata.

Settore di completazione

All'interno del comparto indicato sul piano di dettaglio sono ammesse nuove edificazioni.

Le costruzioni devono accostarsi correttamente verso le preesistenze sia per l'espressione architettonica che per l'ingombro planivolumetrico.

Spazi liberi di correlazione

Gli spazi liberi indicati sul piano di dettaglio non sono edificabili. È ammessa la piantagione di alberi d'alto fusto.

b) nucleo di Molino Nuovo

Utilizzazioni ammesse: piccole attività artigianali (art. 39, par. 4 NAPR). Gli esistenti contenuti residenziali possono essere mantenuti; in caso di ampliamenti o trasformazioni devono essere rispettate le disposizioni dell'art. 15 NAPR sulla base di una perizia specifica.

Settore di protezione

Per gli edifici sono ammessi interventi di manutenzione e di risanamento, secondo le modalità dell'art. 31, par. 4a) NAPR. La corte interna deve essere salvaguardata.

Spazi liberi di correlazione

Gli spazi liberi indicati sul piano di dettaglio non sono edificabili. Per le esistenti costruzioni residenziali sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, intesi a conservare lo stato e l'uso dell'edificio.

c) Nucleo di Pizzuolo

Utilizzazioni ammesse: residenziali e piccole attività artigianali non moleste.

Per gli edifici sono ammessi interventi di manutenzione e di risanamento, secondo le modalità dell'art. 31 par. 4a) NAPR.

d) nucleo di Cantone

Utilizzazioni ammesse: turistico-residenziali e di tipo amministrativo-commerciale che sono in relazione con l'attività e la promozione dell'azienda vitivinicola. Interventi sulle strutture edilizie e sugli spazi liberi all'interno e sul contorno del nucleo che eccedono il criterio della manutenzione straordinaria (lavori di

modesta importanza senza modifiche apprezzabili dell'aspetto esterno) sottostanno a piano di quartiere (v. art. 11 e 42 NAPR).

Fino alla presentazione del progetto globale di ristrutturazione del nucleo, sono ammessi limitati interventi in base alle disposizioni dell'art. 31, par 4a NAPR.

**Art. 34**

Zca Zona cantine

- a) La zona è riservata all'edificazione, al mantenimento e al completamento edilizio delle cantine, destinate al deposito di quei prodotti dell'attività agricola che devono essere sottoposti a processo di invecchiamento. È concessa la possibilità di realizzare uno o più locali di soggiorno temporaneo.
- b) Gli stabili esistenti prima dell'entrata in vigore del PR devono essere salvaguardati.
- c) Possono essere realizzate nuove costruzioni.
- d) La superficie utile delle nuove costruzioni deve essere realizzata all'interno di volumetrie semplici, di pianta rettangolare o quadrata, disposte parallelamente alle costruzioni preesistenti.

Devono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- la larghezza delle facciate verso valle non può essere superiore a m 6.50;
- la facciata verso valle può in un singolo punto confinare con il ciglio del sentiero pubblico, dal quale le costruzioni non possono, in ogni caso, sorgere a una distanza media (calcolata sulla mezzeria della facciata stessa) superiore ai m 3.00;
- le altre distanze da rispettare sono:
  - la distanza dal limite accertato del bosco ai sensi della Legge cantonale sulle foreste (LCFo)
- a confine o minimo a m 1.50 dai confini privati laterali, paralleli alla pendenza del terreno;
- a confine o minimo a m 1.50 dai confini privati laterali, paralleli alla pendenza del terreno;
- due o più costruzioni possono sorgere in contiguità a condizione che i singoli corpi di fabbrica siano aggregati con un accostamento sfalsato lungo il lato contiguo, realizzando una rientranza verso valle, seguendo un ordinamento "scalare" lungo il sentiero pubblico;
- tra due costruzioni separate non è ammessa una distanza inferiore ai m 3.00;
- l'altezza massima delle costruzioni dal filo superiore di gronda al terreno sistemato è di m 6.50;
- il tetto deve essere a due falde, con la linea del colmo parallela alle curve di livello del terreno e con copertura in coppi.
- sporgenza massima della gronda: m 0.60
- pendenza obbligatoria delle falde: 35 %
- le costruzioni devono presentare un aspetto unitario per quanto attiene soprattutto ai materiali impiegati, tenendo conto delle caratteristiche e degli elementi costruttivi dell'architettura tradizionale degli edifici esistenti. Tutte le facciate devono essere intonacate; l'intonaco deve essere liscio con tinte in armonia con

quelli degli stabili esistenti; non è ammesso l'uso di intonaci plastici.

È inoltre vietato l'impiego di elementi decorativi applicati e non costituenti la logica soluzione formale dei singoli dettagli tecnico-costruttivi.

Le facciate laterali devono essere piene, salvo eventuali piccole aperture a feritoia (superficie max: m<sup>2</sup> 0.60) e eventuale porta d'accesso al primo piano.

Sulle facciate principali, verso valle e verso monte, le aperture devono essere allungate in senso verticale.

Le finestre devono avere intelaiature in legno con gelosie, e possono avere una superficie massima di m<sup>2</sup> 1.40 (dimensione consigliata m 0.85 x m 1,40).

Sono ammessi eventuali loggiati o porticati.

e) Non è ammessa la formazione di aree di posteggio o di piazzali pavimentati.

#### Art. 35

Cn

Zona di contorno al  
nucleo tradizionale

1. La zona di contorno del nucleo include alcuni fondi ubicati nella fascia di relazione con il tessuto edilizio dell'insediamento tradizionale di Rancate.
2. In considerazione del particolare contesto territoriale gli interventi devono essere impostati sul rispetto degli elementi di pregio ambientale ed architettonico e costituire una valida completazione architettonica ed urbanistica del tessuto edilizio originario.
3. L'edificazione è regolamentata dalle indicazioni pianificatorie riportate nel piano di dettaglio del nucleo 1 : 500 e dalle seguenti disposizioni:

- indice di sfruttamento massimo		0.60
- distanza minima da confine	m	3.00
- altezza massima degli edifici	m	9.00
- altezza massima degli edifici al colmo	m	11.00

Allo scopo di tutelare la visibilità sul nucleo, l'altezza del colmo dei fabbricati ai fmn 1242, 1289, 1324 e 634 non può superare l'altezza dell'esistente muro di cinta sul lato a valle di via Belloni, in corrispondenza del settore d'ingombro dell'edificio. Per lo stesso motivo il Municipio può imporre misure di salvaguardia della visuale per l'ubicazione e l'altezza di piantagioni e manufatti.

Deroghe all'altezza possono essere concesse dal Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente, per accostamenti verso edifici esistenti.

- la pendenza delle falde deve essere compresa tra il 30% ed il 40%. Come materiale di copertura sono ammessi: coppi o tegole laterizie rosse;
- la linea di colmo deve - di regola - essere parallela alla linea di

arretramento o di costruzione riportata nel piano di dettaglio del nucleo 1 : 500;

- area verde minima, rispetto alla SF (salvo indicazioni del piano di dettaglio) 50%

Per gli spazi liberi di valore ambientale si richiama l'art. 30, par. 7 NAPR. Queste superfici sono computabili per l'area verde.

2. Utilizzazioni ammesse: residenziali, turistiche e piccole attività che dal profilo delle ripercussioni ambientali e foniche sono compatibili con la residenza.

**Art. 36**

Rsi

Zona residenziale semi-intensiva

1. Utilizzazioni ammesse: residenziali, turistiche, commerciali e attività artigianali non moleste;

2. Indice di sfruttamento massimo 0.60

3. altezza massima degli edifici m 10.50  
 altezza massima degli edifici al colmo m 12.50

Per terreni con pendenza superiore al 40% (misurata sull'ingombro della costruzione con sezione ufficiale) è concesso un supplemento di altezza di m 1.50 sul prospetto a valle dell'edificio. Il supplemento non è cumulabile con quello per la formazione di rampe d'accesso o autorimesse (art. 7, par. 3 NAPR).

4. Per il comprensorio delimitato da via Pinacoteca Züst e via della Posta, indicato sul piano di dettaglio del nucleo 1 : 500 con raster a crocette, le altezze degli edifici non possono superare i seguenti limiti:

- altezza massima degli edifici m 9.00
- altezza massima degli edifici al colmo m 11.00

5. superficie minima di area verde, rispetto alla SF 45%

6. distanza minima dai confini m 4.50

**Art. 37**

Re

Zona residenziale estensiva

1. Utilizzazioni ammesse: residenziali, turistiche, commerciali e attività artigianali non moleste;

2. Indice di sfruttamento massimo 0.50

3. altezza massima degli edifici m 7.50  
 altezza massima degli edifici al colmo m 9.50

Per terreni con pendenza superiore al 40% (misurata sull'ingombro della costruzione con sezione ufficiale) è concesso un supplemento di altezza di m 1.50 sul prospetto a valle dell'edificio. Il supplemento non è cumulabile con quello per la formazione di rampe di accesso o garage (art. 7, par. 3 NAPR).

4. superficie minima di area verde, rispetto alla SF 50%

5. distanza minima dai confini m 3.00

6. comparti soggetti a ricomposizione particellare:

L'edificabilità dei comparti in località Vignalunga e Regund è subordinata alla ricomposizione particellare dei fondi inclusi.

**Art. 37bis**

RAr

Zona mista residenziale  
artigianale

1. È permessa l'edificazione di costruzioni a contenuti artigianali e commerciali-amministrativi non molesti o poco molesti in combinazione con un'utilizzazione a scopo residenziale massima del 50% della SUL sfruttata.

Contenuti residenziali sono ammessi solo se risultano rispettate le disposizioni dell'art. 15 NAPR, sulla base di una perizia specifica.

2. Edifici residenziali esistenti, sorti compatibilmente con il diritto allora in vigore, possono essere mantenuti.

In caso di ristrutturazione totale di un edificio è richiesto l'adeguamento di destinazione secondo le utilizzazioni elencate al par. 1.

3. Indice di sfruttamento massimo 0.40

4. Altezza massima degli edifici m 9.00  
Altezza massima degli edifici al colmo m 11.00

5. Superficie minima di area verde rispetto alla SF 45%

6. Distanza minima dai confini m 4.50

7. Le utilizzazioni non residenziali devono adeguarsi alle limitazioni di accesso derivanti dalla esistente situazione viaria. Il Municipio ha la facoltà di vietare l'insediamento di nuove attività che comportano movimenti di traffico eccessivi o dipendenti dal frequente uso di mezzi di trasporto pesanti.

**Art. 38**

Ac

Zona artigianato e  
commercio

1. La zona Ac è destinata principalmente all'insediamento di attività artigianali ed industriali leggere.

Sono inoltre ammesse attività commerciali ed amministrative. È consentito il mantenimento degli esistenti contenuti residenziali.

Non sono ammesse nuove costruzioni residenziali, ad eccezione di abitazioni destinate al personale di sorveglianza.

2. Indice di edificabilità massima m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 4.00

3. Altezza massima degli edifici m 10.50  
Altezza massima degli edifici al colmo m 12.50

4. distanza minima dai confini m 6.00

5. Area verde minima rispetto alla SF 40%

6. Per la tutela delle esistenti destinazioni residenziali possono essere concessi limitati ampliamenti ed interventi di manutenzione straordinaria. Devono essere rispettate le disposizioni dell'art. 15

NAPR, sulla base di una perizia specifica.

In caso di ristrutturazione totale di un edificio è richiesto l'adeguamento di destinazione secondo le utilizzazioni elencate al par. 1.

**Art. 39**

I (a), I (b)

Zona industriale

1. La zona industriale I (a), I (b) è destinata principalmente a contenuti artigianali, industriali e commerciali.
2. Sono ammesse unicamente le abitazioni destinate al personale di sorveglianza.
3. Indice di edificabilità massima m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 5.00
4. altezza massima degli edifici m 12.00  
 altezza massima degli edifici al colmo m 14.50
5. distanza minima dai confini m 6.00
6. area verde minima, rispetto alla SF 25%  
 Si richiamano le prescrizioni dell'art. 8, par. 3 NAPR.  
 Per la zona industriale I (b) si richiamano le indicazioni del piano di dettaglio 1 : 1'000.
7. Nella zona I (a) le utilizzazioni ammesse devono adeguarsi alle limitazioni di accesso derivanti dall'esistente rete stradale e dall'attraversamento di aree residenziali. Il Municipio ha la facoltà di vietare l'insediamento di nuove attività che comportano movimenti di traffico eccessivi o che dipendono dal frequente uso di mezzi di trasporto pesanti.
8. Per favorire la continuità d'esercizio del Grotto Cercera sono ammessi interventi di ristrutturazione e di ampliamento per contenuti legati all'attività di ristorazione degli esistenti edifici, e per la manutenzione e per il completamento degli impianti sportivi e di svago esterni.

**Art. 40**

Zs

Zona speciale

1. La zona speciale è destinata principalmente ad utilizzazioni che richiedono l'occupazione permanente del suolo, quali coltivazioni in serra, piantagioni, maneggi, impianti privati per lo sport e lo svago, ecc.  
 In via eccezionale sono ammessi anche contenuti artigianali, alle condizioni stabilite al par. 4.
2. Sono escluse costruzioni ad uso residenziale, salvo quelle destinate al personale di sorveglianza.
3. Le nuove utilizzazioni devono risultare compatibili con le limitazioni di accesso e di transito derivanti dell'esistente rete stradale.
4. Aziende artigianali a carattere temporaneo possono essere ammesse alle seguenti condizioni:
  - le costruzioni devono essere ubicate all'interno della fascia edificabile della larghezza di 30 metri, indicata sul Piano;

- verso il settore di protezione (masseria di Molino Nuovo) gli edifici devono rispettare una distanza minima di m 8.00;
- l'inserimento degli edifici deve di regola risultare parallelo al tracciato autostradale;
- l'area non edificata deve essere convenientemente sistemata; sono vietati depositi di materiale e deponie all'aperto;
- almeno il 15% della superficie del fondo deve essere alberata con piante d'alto fusto.

5.	Indice di edificabilità massima	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.00
6.	altezza massima degli edifici	m	10.50
7.	distanza minima dai confini	m	4.50

**Art. 41**

Di

Zona per depositi di idrocarburi

1. La zona Di include le aree attualmente utilizzate per il deposito e la distribuzione di prodotti petroliferi.
2. In questa zona è vietata la costruzione di nuovi serbatoi per il potenziamento delle esistenti capacità di stoccaggio. Sono ammessi interventi di necessità tecnica e di manutenzione, come anche ampliamenti di edifici a carattere amministrativo o di servizio.

**Art. 42**

Zona agrituristica

1. La zona agrituristica, indicata con tratteggio di colore nero, comprende il nucleo di Cantone e l'area temporaneamente riservata a discarica.

All'interno di questa zona, il PR intende sostenere la realizzazione di un'azienda vitivinicola integrata da attività turistiche, da parte di un promotore privato.

L'impianto di nuovi vigneti è subordinato all'idoneità pedologica del terreno.

2. Gli interventi di recupero e di trasformazione della sostanza edilizia del nucleo di Cantone e di realizzazione di eventuali strutture necessarie all'attività dell'azienda all'interno della zona agrituristica, sono subordinate all'allestimento di un piano di quartiere ai sensi dell'art. 56 LALPT. Si richiama anche l'art. 33, par 3d NAPR.

## 5. PIANO DEL TRAFFICO

### **Art. 43**

Superficie di circolazione veicolare e pedonale

1. Il piano del traffico definisce il tracciato delle strade, delle piazze, dei posteggi e, in genere, delle aree destinate o connesse al pubblico transito e determina le linee di arretramento.
2. Le strade previste nel piano regolatore si suddividono secondo la loro funzione in:
  - autostrada
  - strade principali
  - strade di raccolta
  - strade di servizio
3. Le superfici di circolazione pedonale si suddividono in:
  - strade pedonali
  - sentieri e passi pedonali
4. 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.
5. Fintanto che non sarà realizzata la bretella della Montagna, o una strada alternativa che colleghi Rancate a Besazio, non sarà possibile attuare alcun intervento volto a declassare la percorribilità veicolare di Via ai Ronchi garantita dall'attuale sistemazione viaria.

### **Art. 43 bis**

Assunzione in proprietà di strade private

Esclusivamente su richiesta dei proprietari il Comune può assumere in proprietà a titolo gratuito le strade private, compreso il sedime, a condizione che queste strade:

- a) siano state eseguite secondo le regole dell'arte ed abbiano una larghezza di almeno 3.50 metri;
- b) siano provviste delle necessarie infrastrutture per lo smaltimento delle acque meteoriche.

### **Art. 44**

Accessi all'area pubblica

1. Gli accessi alle strade devono permettere una buona visibilità e non devono ostacolare il traffico viario o creare situazioni di pericolo.
2. La formazione di accessi privati per autoveicoli in corrispondenza di strade o marciapiedi pubblici soggiace all'approvazione del Municipio sulle strade comunali e dell'autorità cantonale competente sulle strade cantonali.
3. Se la formazione di accessi è possibile su strade diverse, questi devono di regola essere realizzati su quella con la gerarchia funzionale inferiore. Due o più proprietari possono essere obbligati a formare un accesso comune nell'interesse della fluidità e della sicurezza del traffico.
4. Porte di garages, cancelli o catene di delimitazione per posteggi devono essere arretrati di almeno m 5.00 dal campo stradale o dal

marciapiede.

5. Tutti gli accessi devono essere raccordati al campo stradale con un raggio minimo di m 2.00 ed avere una pendenza massima del 10% per una profondità di m 4.00.
6. Per tutti gli accessi, la visibilità dovrà essere esaminata e determinata sul posto in funzione delle esigenze del traffico.
7. Qualora la sicurezza lo richieda, il Municipio può imporre l'adeguamento degli accessi esistenti alle disposizioni del presente articolo.
8. Al Municipio è data facoltà di derogare alle disposizioni del presente articolo, specie per quanto concerne la zona collinare, qualora l'applicazione della normativa dovesse originare costi manifestamente troppo elevati.

**Art. 45**

Strade private per autoveicoli

1. La formazione di strade private è possibile con l'approvazione del Municipio, che avrà la facoltà di correggere il tracciato e le sezioni al fine di un conveniente inserimento della strada nella rete viaria comunale.
2. Nelle zone edificabili la larghezza del campo stradale deve misurare almeno m 3.00. 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.

**Art. 46**

Autorimesse e parcheggi

1. Per ogni costruzione, ricostruzione, ampliamento e cambiamento sostanziale di destinazione d'uso, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS.
2. Il fabbisogno massimo di riferimento e i posteggi necessari per tutti gli edifici, ad eccezione di quelli a contenuto residenziale, è stabilito dal Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp).
3. Il fabbisogno di riferimento per abitazioni e contenuti residenziali è stabilito come segue:
  - 1 posteggio per appartamento o per ogni 100 m<sup>2</sup> o frazione superiore a 50 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda (SUL);
  - per stabili con più di 9 appartamenti almeno il 60% dei posteggi richiesti devono essere interrati o sistemati all'interno della costruzione.

**Contributi sostitutivi**

Nel caso in cui la realizzazione fosse impedita per motivi tecnici o di tutela ambientale il Municipio potrà richiedere il versamento di un contributo sostitutivo, stabilito in base al 25% del costo di costruzione del posteggio, incluso il costo del terreno.

L'ammontare del contributo sarà fissato nella licenza edilizia.

## 6. PIANO DELLE COSTRUZIONI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

**Art. 47**  
**Zona AEP**  
**Edifici e attrezzature**  
**Pubbliche di**  
**Interesse comunale**

1. Comprende i sedimi adibiti o riservati esclusivamente per attrezzature e costruzioni d'interesse comunale.
2. Edifici pubblici, criteri edificatori:
  - 1.1 Chiesa di S. Stefano  
fmn: 1149  
edificabilità: restauro conservativo
  - 1.2 Chiesa di S. Giovanni Battista  
fmn: 475  
edificabilità: restauro conservativo
  2. Amministrazione comunale  
fmn: 197  
edificabilità: secondo parametri zona Cn  
H max come edificio esistente
  4. Scuola elementare + palestra  
fmn: 193  
edificabilità: secondo parametri zona Rsi  
H max come edificio esistente
  11. Oratorio  
fmn: 225  
edificabilità: secondo parametri art. 31, par. 4 a NAPR
  12. Casa parrocchiale  
fmn: 225  
edificabilità: secondo parametri art. 31, par. 4 a NAPR
  13. Scuola materna  
fmn: 204  
edificabilità: secondo parametri zona Rsi, nel rispetto  
finalità zona Nv
  14. Pinacoteca  
fmn: 202  
edificabilità: nel rispetto finalità zona Nv e compati-  
bilmente con la tutela delle esistenti presenze  
monumentali
  21. Archivio comunale  
fmn: 193  
edificabilità: secondo parametri art. 31, par. 4 a NAPR
3. Attrezzature pubbliche
  3. Magazzino comunale  
fmn: 193
  5. Pozzo di captazione e stazione di pompaggio  
fmn: 988, 992, 1058

6. Impianto di depurazione  
fmn: 1109
7. Serbatoio  
fmn: 873
8. Posteggio  
fmn: vari
- 8a. Posteggio (area pubblica 50%)  
fmn: 948
9. Centro raccolta e separazione rifiuti  
fmn: 416
10. Lavatoio  
fmn: 158
15. Protezione civile  
fmn: 193
16. Area gioco bambini  
fmn: 193
17. Cimitero  
fmn: 414
18. Area di svago  
fmn: 412
19. Campo sportivo e spogliatoi  
fmn: 416
20. Centrale elettrica  
fmn: 386
22. Area verde / autosilo  
fmn: 200, 201, 203  
modalità d'intervento:  
la creazione dell'area verde è da integrare nel progetto di autosilo sotterraneo e avrà la funzione di parco giochi per la scuola dell'infanzia. Particolare attenzione progettuale dovrà essere rivolta per l'accesso all'autosilo, in considerazione del contesto del nucleo.
23. Nuovo serbatoio acqua potabile  
fmn: 572

**Art. 48**

Zona pubblica di  
discarica per materiali  
inerti

1. La zona di discarica per materiali inerti situata in località Cantone, delimitata sulla scheda n 2 allegata alle presenti norme, è definita quale zona d'interesse pubblico al deposito di detriti edili e di scavo.
2. Il tipo dei rifiuti che può essere depositato ed il progetto di

realizzazione della discarica devono soddisfare i requisiti dell'Ordinanza tecnica sui rifiuti (OTR) del 10.12.1990.

3. La sistemazione dell'area di colmataggio della discarica dovrà scaturire da un progetto di ridisegno del paesaggio che si integri nell'esistente contesto ambientale. Dovranno in particolare essere definiti gli aspetti relativi al ripristino dell'area forestale, alla salvaguardia degli elementi di valore naturalistico nella parte alta della discarica, allo spostamento del corso d'acqua, alla ricostituzione di un biotopo umido di compensazione per l'oggetto TI 246, alla viabilità pubblica interna (con realizzazione di un nuovo percorso pedonale), all'accesso carrozzabile per il nucleo di Cantone e all'ubicazione e alle caratteristiche costruttive della cantina interrata per la vinificazione. Per quest'ultima valgono i seguenti parametri edilizi:
  - costruzione interrata a più livelli con accessi fuori terra;
  - superficie utile lorda massima di 1'500 m<sup>2</sup>.
4. L'accesso alla discarica dovrà svolgersi esclusivamente attraverso l'incrocio del Mo di Riva San Vitale. Per l'accesso interno dovrà essere prevista una corsia di preselezione.
5. L'esercizio della discarica controllata dovrà avvenire in modo continuato e rispettoso delle regole dell'arte e conformemente ai disposti della legislazione federale e cantonale in materia. La discarica dovrà avere carattere regionale ed essere aperta a tutti gli utenti.

#### **Art. 49**

EAPP

Zona per costruzioni e attrezzature private di interesse pubblico

1. La zona per attrezzature e costruzioni private di interesse pubblico ha lo scopo di definire le possibilità edificatorie in grado di favorire il consolidamento e lo sviluppo di attività svolte da enti e da promotori privati, che sono considerate di interesse generale per il Comune.

Sono assegnati alla zona EAPP i fondi mappali n. 224, 1002 e 1003.

2. Fondo mappale n. 1002

L'area libera da bosco del fondo è riservata all'edificazione di un centro per il deposito, trattamento e smaltimento dei rifiuti.

L'intervento deve rispettare le disposizioni legislative relative alla protezione dell'ambiente.

- a) Nella zona in oggetto le immissioni foniche dovranno rispettare il grado di sensibilità III ai sensi dell'OIF.
- b) Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- volume edificabile massimo m<sup>3</sup> 27'000
- altezza massima degli edifici m 9.50
- distanza minima da confine m 6.00
- sistemazione esterna

per motivi di protezione del sottosuolo è richiesta la pavimentazione di tutta la superficie del fondo, esclusa quella destinata ad area verde.

c) È vietata la realizzazione di forni per l'eliminazione di pneumatici.

d) Compensazione naturalistica

L'utilizzazione del mappale 1001 è subordinata alla realizzazione delle seguenti misure di compensazione:

- realizzazione di un nuovo biotopo umido di ca m<sup>2</sup> 200 nella parte pianiziale superiore del sedime (lato ovest, verso via alla Rossa);
- rinaturazione del riale permanente, attualmente intubato. Tale riale deve inoltre garantire l'alimentazione del biotopo umido;
- mantenimento della siepe vincolata a PR;
- Sistemazione naturalistica dell'intera area situata tra lo stabile Econord e via alla Rossa mediante ricostruzione dei suoli naturali, rinverdimenti, piantagioni e cure selettive delle alberature esistenti.

e) Siti inquinati

La realizzazione del nuovo piazzale è subordinata a quanto segue:

- caratterizzazione dei materiali ora depositati che per esigenze progettuali dovranno essere asportati definendo le modalità di smaltimento conformemente ai disposti di legge (Ordinanza tecnica sui rifiuti, direttiva sul materiale di scavo - UFAM 1999). Questi approfondimenti dovranno essere eseguiti da uno studio specialistico e condotti in collaborazione con gli uffici cantonali competenti;
  - definizione di tutte le misure ambientali in grado di soddisfare le prescrizioni dettate dalla legislazione in materia (Legge sulla protezione dell'ambiente del 7 ottobre 1983). In particolar modo dovrà essere garantita la protezione dei suoli e delle acque sotterranee mediante una completa pavimentazione della superficie e una raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.
- f) L'utilizzazione delle strutture e delle possibilità edificatorie per attività diverse da quella ammessa dalle prescrizioni di zona è soggetta a variante di PR.

### 3. Fondo mappale n. 224

a) per il consolidamento dell'attività considerata di interesse pubblico svolta dall'Istituto del Sacro Cuore sono ammessi interventi di ampliamento dell'edificio necessari alla continuità di gestione.

b) valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- indice di sfruttamento massimo 0.80
- distanza minima da confine m 6.00
- altezza massima

le parti aggiunte devono adeguarsi a quella massima dello stabile esistente.

### 4. Fondo mappale n. 1003

L'area è destinata a centro di raccolta di scarti vegetali e di compostaggio. Gli interventi ammessi devono risultare in relazione con la funzione di interesse pubblico dell'impianto.

