



**COMUNE DI VACALLO**

PIANO REGOLATORE

**Norme di attuazione**

**2010**



## I. BASE LEGALE, COMPONENTI

### ART. 1 BASE LEGALE - LEGISLAZIONE APPLICABILE

1. Il piano regolatore comunale si fonda sulla legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e sulla legge d'applicazione cantonale (LALPT).
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la legislazione edilizia e quella sulla pianificazione del territorio cantonali nonché le legislazioni federali applicabili alla materia ed in particolare sulla protezione della natura e del paesaggio, delle foreste, delle acque e di protezione dell'ambiente e della legge sui contributi di miglioria (LCM).

### ART. 2 COMPONENTI

Il piano regolatore comprende:

- il rapporto di pianificazione
- il programma di realizzazione
- le rappresentazioni grafiche
  - il piano del paesaggio/ambiente 1:2'000 N. 1
  - il piano delle zone 1:2'000 N. 2
  - il piano del traffico 1:2'000 N. 3/4
  - il piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico 1:2'000 N. 3/4
  - il piano indicativo dei servizi pubblici: acquedotto 1:2'000 N. 5
  - il piano indicativo dei servizi pubblici: canalizzazioni 1:2'000 N. 6
  - il piano con attribuzione dei gradi di sensibilità 1:2'000 N. 7
- le norme di attuazione

## **II. SCOPI E COMPENSORIO; OGGETTO D'APPLICAZIONE; RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE**

### **ART. 3 SCOPI E COMPENSORIO**

1. Il piano regolatore disciplina l'uso del territorio giurisdizionale comunale secondo i principi pianificatori della LPT.
2. Le presenti norme si applicano a tutto il territorio giurisdizionale del Comune.

### **ART. 4 OGGETTO D'APPLICAZIONE**

Oggetto d'applicazione sono in generale tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi; in particolare tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti, ampliamenti, demolizioni nonché tutti gli interventi inerenti l'utilizzazione e la protezione del paesaggio e dell'ambiente.

### **ART. 5 RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE**

Il territorio giurisdizionale del Comune di Vacallo è suddiviso nelle zone rappresentate nei piani citati all'art. 2 in scala 1:2'000 e più precisamente:

- a) l'area forestale
- b) la zona agricola
- c) il territorio senza destinazione specifica
- d) le zone di pericolo
- e) le acque di superficie e del sottosuolo
- f) le zone di protezione del paesaggio (spazi liberi)
- g) le zone di protezione della natura
- h) le zone insediative comprendenti le zone residenziali, miste o destinate esclusivamente ad attività lavorative

- i) i comparti in cui le modalità di utilizzo sono demandate:
  - a piani particolareggiati PRP Loco
  - a piani di quartiere
    - PQ1 Piancotta
    - PQ2 via Sorgente
    - PQ3 San Simone
    - PQ4 Sovernigo
    - PQ5 sedimi ex-Clinica San Felice
  
- l) le zone per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
  
- m) le zone istituite dal piano del traffico

### **III. NORME EDILIZIE GENERALI**

#### **ART. 6 CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ DI UN FONDO**

Un fondo è edificabile se sussistono le premesse di fatto e di diritto seguenti:

- a) se è situato in una zona dichiarata edificabile secondo il piano regolatore.
- b) se è urbanizzato ai sensi della legislazione federale sulla pianificazione del territorio

#### **ART. 7 ASPETTO ESTETICO E PRINCIPI DI DISEGNO DELLO SPAZIO**

1. Valgono in generale le disposizioni della legislazione federale sulla pianificazione del territorio nonché delle legislazioni cantonali in materia edilizia e di protezione delle bellezze naturali e del paesaggio.
2. Costruzioni, impianti ed attrezzature in genere devono essere realizzati in modo che l'immagine del singolo oggetto e della sua collocazione nel sito di contorno risulti conforme ad obiettivi di disegno qualificato dello spazio.
3. Il linguaggio architettonico, i materiali ed i colori sono elementi di progetto per il raggiungimento dell'obiettivo menzionato e devono essere descritti e motivati nella relazione tecnica allegata alla domanda di costruzione.

#### **ART. 8 SISTEMAZIONE DEL TERRENO**

1. La sistemazione del terreno è intesa come intervento che non altera sostanzialmente la struttura naturale dello stesso ed 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 impianto nello spazio di progetto.

2. Il terreno non occupato dalle costruzioni (principali e accessorie) deve essere di regola sistemato a verde e le parti pavimentate contenute il più possibile. Il Municipio ha la facoltà di prescrivere degli arredi particolari degli spazi destinati agli accessi, posteggi, ecc. in modo da favorire la percolazione dell'acqua piovana ed attenuare lo scorrimento in superficie.  
La superficie occupata complessiva (edifici principali ed accessori, piazzali ed accessi) non deve, di regola, superare il 50% della superficie edificabile del fondo.  
Eccezioni sono in particolare ammesse nei comparti in cui sono stabilite le zone quali spazi liberi rispettivamente nei nuclei oppure se condizioni particolari lo esigono.
3. Il progetto dovrà prevedere il posizionamento ed il disegno di eventuali opere particolari come autorimesse, terrazze, cancelli, piscine, corpi accessori, opere di cinta ed accessi in modo da valorizzare, e non umiliare, lo spazio annesso agli edifici in ossequio ai principi di sistemazione del terreno menzionati ai capoversi precedenti.
4. L'andamento del terreno naturale può essere modificato solo a titolo eccezionale ed a condizione che siano ossequiate le disposizioni dei capoversi precedenti.
5. Nel caso di formazione di terrapieni ai sensi dell'art. 41 LE gli stessi non devono di regola superare l'altezza di 1.50 m. In casi eccezionali, sempre in ossequio ai disposti sui principi di sistemazione menzionati precedentemente, può essere concessa un'altezza superiore fino ad un massimo di 2.50 m.  
In tal caso l'altezza della sistemazione oltre i 1.50 m è conteggiata nell'altezza del fabbricato.
6. Per la zona nucleo lineare (NL) di Vacallo fanno stato le disposizioni specifiche prescritte all'art. 47.
7. Sussiste l'obbligo da parte del progettista di far rilevare la sezione del terreno da parte del geometra revisore.

## **ART. 9 OPERE DI CINTA E MURI DI SOSTEGNO**

1. Le opere di cinta possono sorgere a confine di proprietà. Quelle fronteggianti le strade devono essere costruite sulle previste linee di allargamento del campo stradale.  
Deroghe a questa disposizione potranno essere concesse dal Municipio in casi particolari, a titolo precario riservato al Municipio il diritto di chiederne la rimozione in ogni tempo senza obbligo di indennizzo.

2. Verso le strade, le piazze ed i confini interni della proprietà private le opere di cinta potranno avere un'altezza massima di 1.50 m; ove risultassero di ostacolo alla visibilità l'altezza massima sarà di 0.90 m.  
Per i terreni con una pendenza superiore al 20% si richiamano le disposizioni dell'art. 9 del RE.
3. È vietata la posa di cinte in filo spinato o in assiti lungo le piazze, strade ed aree pubbliche. Le porte e cancelli nelle opere di cinta devono aprirsi all'interno delle proprietà.
4. Le siepi sono ammesse fino ad un'altezza di 2.00 m dal piano stradale, ove risultassero di ostacolo alla visibilità, l'altezza non potrà superare i 0.90 m.
5. Per tutti gli altri casi vale la normativa richiamata dall'art. 1 cpv. 2 delle presenti norme.

## ART. 10 MOLESTIA

1. Si distinguono attività non moleste, poco moleste, moleste.
2. Per **attività non moleste** si intendono quelle che non hanno ripercussioni sostanzialmente diverse da quelle che derivano dall'abitare.
3. Per **attività poco moleste** si intendono tutte quelle in cui il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali emissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.
4. Attività con ripercussioni più marcate sono considerate **moleste**.
5. Per le industrie, i laboratori ed i depositi esistenti devono essere adottati provvedimenti idonei a proteggere la popolazione dalle emanazioni o da altre immissioni pregiudizievoli alla salute.
6. Si richiama inoltre la Legge federale sulla protezione dell'ambiente e le relative ordinanze d'applicazione.
7. È vietato il deposito di materiali di qualsiasi natura su fondi aperti alla vista del pubblico. Quelli esistenti dovranno essere eliminati entro congruo termine stabilito dal Municipio.

**Art. 11 Definizioni****1. Definizioni contenute nella legge edilizia e nella LALPT**

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

**2. Indice di edificabilità**

L'indice di edificabilità (Ie) è il rapporto tra il volume fuori terra della costruzione, calcolato secondo le norme SIA N. 416, e la superficie edificabile del fondo (SEF).

**ART. 12 ALTEZZA DELL'EDIFICIO**

1. L'altezza di un edificio è misurata dal terreno sistemato al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.
2. Per edifici contigui l'altezza è misurata per ogni singolo edificio. Analogamente si procede per costruzioni in pendio, articolate sulla verticale ("a gradoni"), a condizione che si verifichi tra i corpi situati a quote diverse una rientranza di almeno 12 metri.
3. Per tetti a falde è ammessa una pendenza massima del 40%.
4. Nel caso di terreni con forte pendenza (in generale con andamento del terreno oltre il 40%) nelle zone RE, RSE e RSI può essere concessa, a titolo eccezionale, una maggior altezza dell'edificio di 1.00 m rispetto alle disposizioni delle rispettive zone.

**ART. 13 DISTANZA DA CONFINE**

1. La distanza minima verso il fondo privato di un edificio con facciate non superiori ai 20.00 m di lunghezza deve essere di:
  - a) 3.00 m per gli edifici ubicati nella zona RE, IV
  - b) 4.00 m per gli edifici ubicati nelle zone RSE, RSI e AR/CO Ponte del Piccio
  - c) 5.00 m per gli edifici ubicati nelle zone RI e AR/CO Pizzamiglio
2. Nel caso di realizzazioni di costruzioni contigue, le norme sulle distanze da confine non sono applicate.
3. Se la facciata dell'edificio misura oltre 20.00 m di lunghezza, la distanza da confine deve essere aumentata di 0.30 m per ogni m o frazione di m di maggior lunghezza; questo fino a che la distanza raggiunga la misura pari a  $\frac{2}{3}$  dell'altezza dell'edificio.

**ART. 14 DISTANZA TRA EDIFICI**

1. La distanza tra edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine.
2. La distanza minima tra edifici su fondi contigui deve essere di:
  - a) 6.00 m per la zona RE
  - b) 8.00 m per le zone RSE, RSI e AR/CO Ponte del Piccio
  - c) 10.00 m per le zone RI e AR/CO Pizzamiglio

e ciò fino ad una lunghezza del fabbricato di 20.00 m. Oltre questa lunghezza del fabbricato la distanza tra edifici è pari alla somma delle distanze da confine stabilite dall'art. 13 capoverso 3.

3. Per nuove costruzioni, verso edifici esistenti prima dell'adozione del PR e situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prevista dalle norme, è applicabile la sola distanza da confine prevista dalle presenti norme, ritenuto in ogni caso una distanza minima di 6.00 m.

**ART. 15 DISTANZE VERSO L'AREA PUBBLICA**

1. La distanza di una costruzione verso un'area pubblica (scuole, asili, impianti sportivi, ecc.) deve essere almeno uguale a quella verso il fondo privato prevista dalle disposizioni di zona.
2. La distanza minima verso piazze, strade, corsi d'acqua è la seguente:
  - a) 4.00 m dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze cantonali esistenti o di progetto
  - b) 3.00 m dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze comunali esistenti o di progetto
  - c) 3.00 m dal ciglio delle strade private, dei percorsi pedonali e dei sentieri
  - d) 6.00 m dal filo esterno dell'argine dei corsi d'acqua
3. Sono ammesse deroghe a tali distanze per le zone o comparti in cui sono stabilite le linee delle costruzioni oppure quando ciò rientri nell'obiettivo di salvaguardia di valori ambientali e nella zona NT in particolare.

**ART. 16 DISTANZA DALL'AREA FORESTALE**

1. Tutte le costruzioni devono distare almeno 10.00 m dal limite del bosco.
2. Deroghe a tale distanza possono essere concesse dal Municipio in casi eccezionali qualora dovessero essere ostacolate in modo rilevante le possibilità edificatorie.  
In ogni caso la distanza dal limite del bosco non potrà essere inferiore a 6.00 m.

**ART. 17 COSTRUZIONI CONTIGUE**

Due o più proprietari possono accordarsi per costruire in contiguità alle seguenti condizioni:

- a) rispetto delle prescrizioni di zona, la contiguità è permessa quando le norme di zona la prevedono
- b) la relativa convenzione deve essere iscritta a Registro Indici prima dell'inizio dei lavori

**ART. 18 SOPRAELEVAZIONE DI EDIFICI ESISTENTI**

1. Il Municipio può concedere la sopraelevazione di edifici non superiori ai 2 piani, esistenti prima della pubblicazione del PR, derogando alle distanze da confine ed alle seguenti condizioni:
  - a) la sopraelevazione è limitata ad un solo piano, destinato all'abitazione, ed è concessa una volta tanto
  - b) la distanza minima da rispettare verso edifici esistenti è di 4.00 m
  - c) l'indice di sfruttamento e l'altezza massima di zona devono essere rispettati
2. Sono riservati i diritti dei terzi.

**ART. 19 CONVENZIONE TRA PRIVATI**

Quando le distanze tra edifici sono garantite da un accordo tra i proprietari confinanti senza modificazione dei confini dei rispettivi fondi, il Municipio può derogare alle distanze da confine stabilite dall'art. 13 con il consenso del proprietario contiguo che assume la minor distanza oggetto della deroga oltre alla distanza prescritta.

L'accordo viene iscritto nel Registro degli Indici.

**ART. 20 COSTRUZIONI ACCESSORIE**

1. 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 siano alte più di 3.00 m e non superino la lunghezza pari al 40% del lato delle particelle su cui sorgono.  
Qualora il lato della particella fosse inferiore a 18.00 m sarà autorizzata l'edificazione su 7.00 m

La costruzione accessoria entra nel computo della superficie edificata.

2. Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine se senza aperture o ad una distanza di almeno 1.50 m se con aperture.  
Esse devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:
  - a) a confine o a 3.00 m da edifici esistenti senza aperture
  - b) a 4.00 m da edifici esistenti con aperture

3. La sporgenza massima delle gronde, inclusi i canali, dal piano delle facciate del corpo accessorio non può superare i 50 cm.  
Le costruzioni accessorie devono rispettare le distanze previste verso l'area pubblica per gli edifici principali.  
In particolare lungo i percorsi pedonali deve essere rispettata la distanza di 3.00 m.

## ART. 21      CORPI TECNICI

1. Sono i corpi di fabbrica necessari agli impianti tecnici e di servizio degli edifici, quali:
  - a) cabine di comando per gli ascensori
  - b) impianti di raffreddamento dell'acqua di climatizzazione
  - c) impianti contro l'inquinamento atmosferico
  - d) locali deposito per attrezzature di terrazze - giardino
  - e) uscite di soccorso, ecc.
2. Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili con la loro funzionalità.
3. Per i corpi tecnici è concesso un supplemento d'altezza di 2.50 m alla condizione che la loro superficie sia ridotta al minimo ed in ogni caso non superi il 20% di quella dell'edificio.
4. Nel caso di copertura con tetti piani l'area del tetto deve essere convenientemente disegnata e sistemata secondo le prescrizioni del Municipio.
5. La posa di antenne paraboliche e pannelli solari dovrà rispettare il principio della mitigazione dell'impatto visivo.  
In particolare su edifici multipiani si dovrà tendere alla realizzazione di impianti comuni.  
La posa di pannelli ed antenne è soggetta a licenza edilizia.  
Nell'ambito della stessa il Municipio stabilirà le prescrizioni volte alla salvaguardia del principio di inserimento paesistico menzionato precedentemente.

**ART. 22 PARCHEGGI**

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti, la formazione obbligatoria di posteggi o autorimesse deve essere calcolata in base alla seguente tabella (elaborata secondo le Norme VSS SN 640-601 a)

tipo di utilizzazione	posteggi per abitanti o posti lavoro	visitatori o clienti
<b>Residenziale:</b> appartamenti, case unifamillari	1 P ogni appartamento	1 P ogni 4 appartamenti
<b>Negozi</b> alimentari non alimentari	1 P ogni 100 m <sup>2</sup> SUL ma almeno 0.5 P ogni posto lavoro	1 P ogni 40 m <sup>2</sup> SUL (2) 1 P ogni 100 m <sup>2</sup> SUL (2)
<b>Ristorazione e alberghi</b> ristoranti, caffè sale conferenze, salette alberghi	1 P ogni 40 posti a sedere - 1 P ogni 7 camere	1 P ogni 6 posti a sedere 1 P ogni 10 posti a sedere 1 P ogni 2 camere
<b>Servizi, artigianato, industria</b> di utilizzazione pubblica intensiva predisposti per utilizzazione pubblica non predisposti per utilizzazione pubblica fabbricazione industriale	- 1 P ogni 80 m <sup>2</sup> SUL ma almeno 0.5 ogni posto lavoro - 1 P ogni 150 m <sup>2</sup> SUL ma almeno 0.5 ogni posto lavoro	1 P ogni 50 m <sup>2</sup> SUL (3) 1 P ogni 100 m <sup>2</sup> SUL (4) 1 P ogni 300 m <sup>2</sup> SUL (5) (1)
<b>Utilizzazioni speciali:</b> cinema, luoghi di culto, luoghi di incontro, ospedali, impianti sportivi, case per anziani e di cura	(1)	(1)

- Resti superiori a 0.5 sono da arrotondare per eccesso  
 (1) stabiliti caso per caso (in base a SN 640 601 a)  
 (2) carico e scarico merci da considerare separatamente  
 (3) per es. sportelli di banche, poste,...  
 (4) per es. studi medici, parrucchieri, uffici viaggi  
 (5) per es. superfici destinate esclusivamente ad uffici

2. Il numero di posteggi calcolati in base al cpv. 1 è da intendere come massimo.  
Il fabbisogno minimo corrisponde al numero di posteggi massimo calcolato in assenza di mezzi pubblici di trasporto.  
Qualora esiste un'adeguata offerta in mezzi pubblici di trasporto il Municipio ha la facoltà di ridurre il numero di posteggi necessari.
3. Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile, eccessivamente onerosa o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici ed ambientali in particolare nella zona NT.  
In questi casi il Municipio, concedendo la licenza edilizia, impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

## **ART. 23 PIANI DI QUARTIERE FACOLTATIVI**

1. Il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente, può autorizzare realizzazioni di piani di quartiere facoltativi nelle zone RI, RSI e RSE.
2. La superficie del fondo deve essere di almeno 5'000 m<sup>2</sup>.  
Devono essere osservati i seguenti criteri di realizzazione:
  - il complesso deve essere realizzato secondo il piano approvato
  - l'edificazione deve costituire un assieme armonico perfettamente inserito nell'aspetto paesaggistico della regione

In particolare si deve tener conto:

  - a) concentrazione razionale dei posteggi
  - b) separazioni del traffico pedonale e veicolare
  - c) area per il gioco dei bambini e verde alberato di forma regolare in posizione molto soleggiata lontano dal traffico veicolare, superficie minima 15% della superficie edificabile del fondo
  - d) eventuali esigenze supplementari a richiesta del Municipio
4. Possono essere concesse maggiori altezze ed un abbuono all'indice di sfruttamento di 0.1. Le distanze dai confini e dagli edifici dovranno essere proporzionalmente adeguate in rapporto alle maggiori altezze e lunghezze delle costruzioni.
5. La superficie del fondo così come costituita al momento della presentazione della domanda di costruzione non potrà essere diminuita e neppure edificata con costruzioni all'infuori di quelle concesse con la licenza di costruzione.

6. Le concessioni suddette possono essere accordate anche a diversi proprietari che si siano accordati per un'edificazione in comune, ritenuto che risulti il presupposto che l'edificazione costituisca un assieme armonico, perfettamente inserito nell'aspetto paesaggistico della zona.

#### **ART. 24 LOTTIZZAZIONI A SCOPO EDILIZIO**

1. Le lottizzazioni a scopo edilizio devono conformarsi alle prescrizioni della LE e alle presenti norme di attuazione e devono essere approvati dal Municipio.
2. Le domande devono essere corredate dai necessari incarti di progetto, comprendenti:
  - a) la relazione tecnica che specifichi gli scopi dell'opera, gli indici, le altezze degli edifici, l'utilizzazione delle aree e le caratteristiche delle principali infrastrutture
  - b) il piano di frazionamento del terreno, di rimaneggiamento o rettifica dei confini o di raggruppamento
  - c) la soluzione dei problemi della viabilità, dell'evacuazione delle acque luride o meteoriche, della distribuzione dell'acqua potabile, dell'illuminazione, ecc.

#### **ART. 25 INDICI E LORO UTILIZZAZIONE**

Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati una sola volta. In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua. Una copia dei piani di frazionamento deve essere trasmessa al Municipio prima dell'iscrizione a Registro Fondiario.

#### **ART. 26 RISANAMENTO ENERGETICO**

(deroghe a distanze, indice di sfruttamento e di occupazione)

1. Per tutte le costruzioni esistenti è ammessa una deroga alle distanze da confine e tra edifici stabilite per le singole zone in caso di esecuzione di opere di isolamento termico.
2. Per edifici esistenti non sono parimenti conteggiate nella superficie utile lorda ed in quella edificata le sezioni dei muri corrispondenti allo spessore delle opere di isolamento termico.
3. Sono riservate le disposizioni della legislazione cantonale in materia di risparmio energetico.

**ART. 27      DOMANDA DI COSTRUZIONE E PROGETTI**

1. Per ciò che concerne il contenuto, la procedura e la forma della domanda di costruzione e dei progetti, fanno stato i disposti della legislazione edilizia.
2. Contemporaneamente alla presentazione della domanda, le modificazioni dello stato dei luoghi conseguenti all'opera devono essere segnate sul terreno mediante picchetti e modine.
3. Dalle modinature si dovrà in specie poter dedurre il profilo delle costruzioni. Picchetti e modine devono essere lasciati sul posto fintanto che una decisione definitiva è stata emanata.
4. Al progetto presentato deve essere allegata una planimetria del terreno naturale quotato con indicato un caposaldo e le sezioni rilevate dal geometra revisore.
5. In mancanza di un piano di sistemazione esterna dettagliato, non verrà rilasciata la licenza edilizia.

**ART. 28      PROTEZIONE CONTRO L'INQUINAMENTO FONICO**

1. I gradi di sensibilità ai rumori in base all'art. 43 dell'Ordinanza Federale contro l'inquinamento fonico (OIF), sono indicati nel piano N. 7.
2. Nuove costruzioni, modifiche o ampliamenti sostanziali di costruzioni esistenti sono autorizzati nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di protezione contro l'inquinamento fonico.
3. In particolare per nuove costruzioni, modifiche o ampliamenti sostanziali di costruzioni esistenti nei comparti di territorio esposti ai rumori, dovranno essere presi in considerazione di regola i seguenti possibili interventi di protezione, fino a garantire il rispetto dei valori limite di immissione stabiliti dall'Ordinanza citata:
  - disposizione dei locali sensibili ai rumori sul lato opposto dell'edificio rispetto al rumore stesso
  - contenuti residenziali disposti verso il lato opposto dell'edificio rispetto al rumore stesso
  - arretramento degli edifici dalle fonti di rumore
  - sistemazione del terreno con formazione di ripari fonoassorbenti
  - utilizzazione di materiali isolanti sull'edificio medesimo (materiali delle facciate, finestre)
4. I comparti di territorio esposti ai rumori (immissioni foniche superiori ai limiti di legge) sono definiti nei catasti dei rumori ai sensi dell'art. 37 OIF o in analoghi documenti provvisori

**ART. 29      LIMITAZIONE DELLE EMISSIONI FONICHE**

1. Nuove costruzioni, modifiche o ampliamenti sostanziali di impianti che causano emissioni foniche sono autorizzati nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di limitazione delle emissioni nocive per l'ambiente.
2. Gli impianti come edifici, infrastrutture per il traffico, impianti tecnici degli edifici ed altre installazioni non mobili il cui esercizio provoca rumore esterno sono autorizzate se compatibili con la destinazione d'uso di zona e se le immissioni provocate rispettano i valori - limite di pianificazione stabiliti per la zona. Per la valutazione del carico fonico bisogna tener conto anche dell'eventuale traffico indotto.
3. Gli impianti fissi esistenti che non sono conformi alle disposizioni vigenti devono essere risanati.

## **IV. PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### **A. PIANO DEL PAESAGGIO/AMBIENTE**

(vedi piano N. 1 in scala 1:2'000)

#### **ART. 30 AREA FORESTALE**

1. L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.  
Essa é inserita nel PR a titolo indicativo.
2. Il margine della foresta a contatto con le zone edificabili iscritto nel piano del paesaggio con una linea tratteggiata colore verde ha invece valore vincolante conformemente all'art. 10 cpv. 2 della legge forestale (LFo).
3. In caso di dissodamento la superficie dissodata é attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento é stato autorizzato.
4. Se in seguito ad accertamento l'autorità forestale non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata quale area forestale, la stessa sarà attribuita alla zona di utilizzazione più affine.

#### **ART. 31 ZONA AGRICOLA**

1. La zona agricola indicata nel piano comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati alla utilizzazione agricola.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se conformi alla destinazione di zona e indispensabili per lo svolgimento dell'attività agricola.
3. L'ubicazione, la volumetria e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità di protezione ed utilizzazione del paesaggio stabilite dalle presenti norme.  
In particolare la costruzione di stalle con vistose volumetrie dovrà essere compatibile con le esigenze di inserimento paesistico ed il posizionamento stabilito di conseguenza.
4. Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT ed alla legislazione cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono alla gestione agricola del territorio e non siano in contrasto con esigenze di protezione del paesaggio.

**ART. 32 TERRITORIO SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA**

1. Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali non sono previste utilizzazioni od obiettivi pianificatori particolari.
2. Tutto questo territorio è soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della legislazione cantonale d'applicazione.

**ART. 33 ZONA DI PERICOLO**

1. Le zone di pericolo sono suddivise in due categorie: una zona soggetta a pericolo di alluvionamento ed una zona soggetta a rischio geologico medio.
2. Le zone soggette a pericolo di alluvionamento sono indicate sui piani e comprendono delle aree ai lati dell'alveo dei riali (Val Codriga, Valle dei Sassi, Val Cognana, Valle di Spinée). La costruzione di edifici ed impianti è esclusa all'interno di queste zone. Il terreno può essere sistemato conformemente ad indicazioni vincolanti da stabilire nell'ambito di una perizia idrogeologica specifica. Fino all'esecuzione delle opere di premunizione è escluso l'ampliamento ed il riattamento degli edifici esistenti.  
Se il grado di pericolo accertato fa presumere che, entro i termini in cui si intende risanare la situazione, si possono ragionevolmente individuare dei pericoli evidenti per l'incolumità di persone, animali e cose, il Municipio può prescrivere delle misure di intervento sui fabbricati da concordare con le parti.

3. Zone esposte a pericolo geologico  
Le zone soggette a pericolo geologico dovranno essere risanate.

Fino alla messa in esercizio delle misure di risanamento sono esclusi interventi che potrebbero aggravare o accentuare il grado di pericolo sia nell'area direttamente interessata all'evento che in quella della presumibile influenza.

4. Deroghe ai capoversi precedenti possono essere concesse dal Municipio previo preavviso di un esperto in materia che ne dovrà verificare la possibilità di attuazione, stabilire il grado di pericolo e valutare l'idoneità di eventuali misure di protezione individuale.

**ART. 34 ACQUE DI SUPERFICIE**

1. Sui fondi sono indicati i principali corsi d'acqua e segnatamente il fiume Breggia ed i riali laterali che scorrono sul territorio del Comune di Vacallo.
2. Le opere o gli interventi (in particolare le captazioni di acqua dai riali per l'approvvigionamento idrico e le arginature) sono sottoposti ad autorizzazione preventiva delle autorità cantonali e comunali.
3. Sono riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.

**ART. 35 ZONA DI PROTEZIONE DELLE CAPTAZIONI**

1. Sul piano è indicato il pozzo di captazione ubicato all'interno del sedime delle piscine comunali di Chiasso con i relativi limiti delle zone di protezione.
2. Fino all'approvazione di un piano di protezione delle acque sotterranee fanno stato le disposizioni dell'art. 33 LALIA.
3. Dopo l'approvazione da parte del C.d.S. delle zone di protezione, conformemente alle disposizioni dell'art. 36 LALIA, saranno applicabili le restrizioni all'impiego dei fondi, le misure di protezione e l'obbligo di autorizzazione previsti dalle "Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque sotterranee" emanate dall'Ufficio federale per la protezione dell'ambiente.

**ART. 36 ZONE DI PROTEZIONE DELLA NATURA**

1. La zona di protezione della natura comprende le aree di massimo interesse naturalistico indicate nel piano del paesaggio; i loro contenuti sono **integralmente protetti**.
2. Le zone di protezione della natura di Vacallo sono:
  - ZPN 1 Valle di Spinée
  - ZPN 2 Comprensorio Monte Generoso (scheda PD 1.1.43)

3. Per le zone di protezione della natura valgono le seguenti prescrizioni:
- a) sono ammesse solo le attività che contribuiscono a mantenere e promuovere l'esistenza di ambienti diversificati e ben strutturati e che hanno lo scopo di salvaguardare o favorire la presenza di specie vegetali e animali protette
  - b) la gestione del bosco deve essere effettuata secondo criteri ecologici e promuovere la conservazione di una struttura differenziata e di margini boschivi naturali, l'eliminazione di depositi e il controllo delle opere di manutenzione dei sentieri
  - c) sono vietati in particolare:
    - modifiche della morfologia del terreno
    - qualsiasi intervento che possa pregiudicare l'immagine del paesaggio
    - tagli rasi del bosco
    - introduzione di specie esotiche
    - la raccolta di specie rare e protette
4. Lo stato delle zone di interesse naturalistico è regolarmente sorvegliato dal Municipio, il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione o rivalorizzazione qualora fossero necessari. Per ogni intervento deve essere richiesto il preavviso dell'Autorità cantonale competente.

#### ART. 37 ELEMENTI NATURALI PROTETTI

1. Sono elementi naturali protetti gli oggetti e gli ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico indicati nel piano del paesaggio.
2. Gli elementi naturali protetti di Vacallo sono:
  - la vegetazione pregiata d'alto fusto (secondo l'elenco indicato di seguito)
  - i corsi d'acqua e le loro rive
  - i prati secchi, i prati secchi di compensazione
  - le siepi, i boschetti e gli alberi isolati
  - i muri a secco
  - le grotte
  - i siti con colonie di pipistrelli

La vegetazione pregiata da proteggere è la seguente:

No.	No. mappale	Tipo di pianta
1	286	1 Tiglio e Alloro (piazze sud)
	1346/1345	1 Faggio rosso
		2 Magnolie
		3 Magnolie
		Gruppo di abeti rossi
		4 Abeti del Colorado (argentati)
2	229/231	1 Cedro dell'Himalaia
3	118	1 Magnolia

4	97/1437	4 Pini domestici (Pinus pinea) 1 Pino silvestro 1 Pino argentato 4 Faggi 2 Tassi
5	469	Abeti rossi (1 grande; 1 piccolo) 1 Bosso Diverse palme Giardino con varie specie arbustive pregiate avente come fulcro <u>1 faggio rosso</u>
6	6	Parco costituito da varie specie di piante di ragguardevole dimensioni tutte meritevoli di un mantenimento In particolare si evidenziano: 1 Faggio rosso 3 Magnolie 1 Taxus Bacata 3 Sequoie 1 Faggio pendolo 1 Duglasia 2 Cedri
7	20	1 Cedro dell'Himalaia 1 Magnolia 1 Duglasia 1 Abete bianco 2 Faggi rossi
8	29	1 Acero di monte 1 Cedro dell'Himalaia 4 Cedri dell'Atlante 2 Cedri dell'Atlante 2 Abeti rossi 1 Pinus strobo 2 Faggi rossi 1 Pinus pinea 7 Tigli capitozzati
9	23	Gruppo di tigli
10	37	1 Magnolia
11	36	1 Magnolia
12	39	1 Cedro dell'Atlante
13	38	1 Magnolia
14	64	1 Cedro dell'Atlante 1 Faggio rosso
15	75	1 Quercia farnica
16	67	1 Magnolia
17	606	1 Cedro del Libano Tanti abeti rossi lungo il confine dei mappali 79 e 777
18	805	1 Cedro del Libano 1 Oleofragrans

19	755	1 Cedro dell'Atlante 1 Magnolia 1 Pino domestico
20	756	Gruppo Oleofragrans Augusto
21	60	1 Magnolia 2 Cedri dell'Himalaia
22	163	1 Frassino 3 Querce americane (1 piccola) 1 Faggio rosso 1 Cipresso di Lawson 6 Magnolie 1 Criptomera japonica 2 Cedro dell'Atlante 2 Pinus strobo 1 Ciliegio
23	1246	Magnolia

3. Per gli elementi naturali segnalati è vietata qualsiasi manomissione o 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.
4. Normative particolari:
- a) è vietato qualsiasi intervento che possa alterare le caratteristiche naturali dei corsi d'acqua e delle loro rive. Lungo le rive dei corsi d'acqua deve essere mantenuta una fascia di protezione di 5.00 m.  
Gli interventi di pulizia (alveo, rive) dovranno essere effettuati secondo criteri ecologici.
  - b) i prati secchi vanno gestiti in maniera estensiva di regola con uno sfalcio dopo il 15 giugno; è inoltre vietata qualsiasi forma di concimazione.
  - c) lungo i margini delle siepi e dei boschetti protetti deve essere osservata una fascia di rispetto di almeno 4.00 m. La manutenzione deve limitarsi a un decespugliamento periodico (ogni 5-10 anni).
  - d) di principio è vietato l'abbattimento o la capitozzatura degli alberi protetti.
  - e) è vietata l'eliminazione e qualsiasi manomissione dei muri a secco che ne alteri i contenuti naturalistici.
  - f) le popolazioni di piante e animali iscritti nella Lista Rossa (LR) devono essere preservate. Sono vietati:
    - la manomissione o la trasformazione degli habitat di adozione
    - la raccolta, il trasporto e il commercio delle specie vegetali della LR
    - l'uccisione, la cattura, il trasporto e il commercio di specie animali della LR
  - g) le colonie di pipistrelli vanno preservate in caso di interventi ai solai.

5. Lo stato delle zone di interesse naturalistico è regolarmente sorvegliato dal Municipio, il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione o rivalorizzazione qualora fossero necessari. Per ogni intervento deve essere richiesto il preavviso dell'Autorità cantonale competente.

## ART. 38 PARCHI

Le aree designate come parco non possono essere utilizzate per altri scopi. Gli interventi di manutenzione oltre i limiti normali e ricorrenti di intervento necessitano della licenza edilizia comunale.

## ART. 39 BENI CULTURALI

1. I beni culturali da proteggere indicati nel piano sono:
  - a) **quelli di importanza cantonale**
    - la Chiesa di S. Simone e Giuda al mapp. 4 N. 1  
(edificio della seconda metà del XVII secolo; costruzione barocca con impianto a due navate; affreschi rinascimentali; di importanza storico - artistica)
  - b) **quelli di importanza locale**
    - la Chiesa di S. Croce a Vacallo al mapp. 278 N. 2  
(edificio sorto nella metà del XVII secolo ed ampliato in due tempi in epoca successiva; di importanza storico - artistica)
    - le due piccole cappelle di Via Lironi nel nucleo di Vacallo ai mapp. 288 e 298 N. 3/4
    - l'edificio "Casa Puccini" nel nucleo di Vacallo al mapp. 260 N. 5  
(significato come valore-testimonianza)
  - c) con un quadratino rosso e la **lettera E** i seguenti **edifici significativi**:
    - l'edificio barocco d'angolo sul vecchio tracciato del valico di Pizzamiglio al mapp. 1246 (significato di referente storico);
    - le ville fine '800 / inizio '900 :
      - Villa Bertola a S. Simone (mapp. N. 6)
      - Villa Zürcher in Via al Colle (mapp. N. 60)
      - Villa Magnolia in Via al Colle (mapp. N. 67)
      - Villa Nosedà a Roggiana (mapp. N. 469)
  - d) con quadratino rosso e **lettera T** il vecchio **torrino di trasformazione elettrica** al mapp. 549 (importanza come valore - testimonianza)

- e) con quadratino rosso e **lettera C** le **corti interne** di edifici con porticati e loggiati di contorno o a contatto:
- mapp. 118 nel nucleo di Vacallo
  - mapp. 240 nel nucleo di Vacallo
  - mapp. 235 nel nucleo di Vacallo
  - mapp. 271 nel nucleo di Vacallo
  - mapp. 309 nel nucleo di Vacallo
  - mapp. 313 nel nucleo di Vacallo
  - mapp. 473 nel nucleo di Roggiana  
(significato ambientale ed urbanistico)
2. Questi beni, per i loro significati e valori storici, artistici, architettonici, ambientali e culturali in genere, devono essere salvaguardati.
3. Gli interventi di restauro devono quindi in generale essere orientati da criteri di carattere conservativo ed in particolare per ciò che concerne la tipologia, i materiali ed i rapporti ambientali.
4. Gli interventi esistenti in contrasto con i principi di restauro menzionati dovranno essere eliminati.
5. Restano riservati i disposti della legislazione sulla protezione dei monumenti storici ed artistici.

#### **ART. 40 TUTELA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

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

#### **ART. 41 DEPOSITI E DISCARICHE**

1. I depositi e le discariche di materiali di qualsiasi genere sono vietati, salvo nelle zone appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le autorità cantonali competenti o in quelle identificate da una pianificazione di ordine superiore.
2. L'esecuzione di depositi o la formazione di discariche è soggetta a permesso di costruzione secondo le disposizioni della legislazione edilizia.

**B. PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI**

(vedi piano N. 2 in scala 1:2'000)

**ART. 42 FINALITÀ**

La divisione del territorio comunale in zone è stabilita dal piano delle zone edificabili che ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti ed i vincoli edificatori.

**ART. 43 ELENCO DELLE ZONE EDIFICABILI**

1. Sono stabilite le seguenti zone edificabili:

-	Zona nucleo tradizionale	NT
-	Zona nucleo di nuova formazione	NN
-	Zona nucleo lineare	NL
-	Zona residenziale intensiva	RI
-	Zona residenziale semi - intensiva	RSI
-	Zona residenziale semi - estensiva	RSE
-	Zona residenziale estensiva	RE (REA)
-	Zona artigianale - commerciale	AR-CO
-	Zona insediamento ville	IV
-	Zona residenziale particolare S. Simone	RPS
-	Zona residenziale particolare Roggiana	RPR
-	Zona residenziale particolare Vacallo	RPV
-	Zona oggetto di piano di quartiere	PQ
-	Zona oggetto di piano regolatore particolareggiato	PRP Loco

2. Fanno pure parte del piano delle zone edificabili tutte le informazioni complementari di indirizzo dell'edificazione ed in particolare i comparti con gli spazi liberi in cui è esclusa l'ubicazione di edifici principali nonché le linee delle costruzioni.

ART. 44 TABELLA DELLE DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE EDIFICABILI

Oggetto	NT	NN	NL	RI	RSI	RSE	RE	REA	AR-CO	IV	RPS	RPR	RPV	PQ	PRP
Indice di sfruttamento	-	vedi art. 46	-	1.0	0.8	0.6	0.4	0.45	-	vedi art. 53	0.6	-	-	vedi art. 57-58-59-60-61	vedi art. 62-63
Indice di edificabilità m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> a Pizzaniglio lungo le linee di costruzione	-	-	-	-	-	-
Indice di occupazione	-	-	-	25%	25%	25%	25%	30%	40%	-	-	-	-	-	-
Supplemento Is per piani * di quartiere facoltativi	no	no	no	0.1	0.1	0.1	no	no	no	no	no	no	no	no	no
Supplemento Is per * alloggi a pigione moderata	-	-	-	0.1	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altezza del fabbricato m	vedi art. 45	13.00 a contatto con la cantonale	8.00 min. 10.00 max.	16.00	Comparto: 16.00 Pizzaniglio 10.00 Roggiana	10.00	8.00	7.00	10.00 15.00 a Pizzaniglio lungo le linee di costruzione	-	quota 299 m.s.n.	quota come edificio assistente	10.00 sul mapp. 1346 7.00 sul mapp. 1345	-	-
Lunghezza max facciata m	-	-	-	-	-	-	-	20	-	-	-	-	-	-	-
Distanza da confine m	vedi art. 45	vedi art. 46	vedi art. 47	5.00	4.00	4.00	3.00	3.00	4.00 Pico 5.00 Pizzaniglio	3.00	5.00 (dalla strada)	-	3.00 (dalla strada) 4.00 (dal pedonale)	-	-
Contiguità	ammessa nei casi part.	ammessa nei casi part.	auspicata	esclusa	esclusa	ammessa	ammessa	-	di regola esclusa	-	-	-	ammessa	ammessa	ammessa
Destinazione d'uso	residenziale attività lavorative compatibili	mixta: residenziale/commerciale/ art. - turistico	residenziale con eccezioni commerciale/ artigianale	residenziale	residenziale	residenziale	residenziale	residenziale	artigianale/commerciale	residenziale	residenziale	residenziale turistica	residenziale attività lavorative compatibili	vedi art. 57-58-59-60-61	vedi art. 62-63
Molestia - attività non moleste - attività poco moleste - attività moleste	si si no	si si no	si si no	si si no	si si no	si si no	si si no	si si no	si si no	si no no	si no no	si si no	si si no	si si no	si no no

\* Il supplemento dell' I.s. per piani di quartiere facoltativi e quello per alloggi sussidiati non sono cumulabili

**ART. 45 ZONA NUCLEO TRADIZIONALE (NT)**

1. La zona definita nucleo tradizionale NT è indicata nel piano con colore marrone e comprende gli insediamenti tradizionali di Vacallo e Roggiana nonché per gli edifici al mapp. 6 (escluso il sub. A).
2. Sono ammessi riattamenti, trasformazioni ed ampliamenti degli edifici esistenti. Nuove costruzioni sono di regola escluse salvo quelle indicate nel piano come tasselli di completazione in corrispondenza del PQ1 e sulla linea delle costruzioni indicata nel PQ2 parte alta.
3. Le demolizioni totali degli edifici principali sono di regola escluse. Nel caso la demolizione si rendesse necessaria per motivi di stabilità e sicurezza o per l'impraticabilità di un recupero economicamente sostenibile dovrà essere realizzato un edificio sostitutivo. La ricostruzione dovrà in tal caso avvenire secondo criteri di restauro morfologico congruente con l'assetto piano - volumetrico e la tipologia del contesto edificato di contorno.

Per l'edificio sul mappale No. 229 valgono le seguenti disposizioni particolari:

- è ammesso il riattamento senza ampliamento della volumetria esistente
  - è ammessa la sostituzione edilizia, rispettando la linea di arretramento (facciata a valle) indicata nel piano e con una quota alla gronda pari a quella esistente sul lato est verso l'area pubblica.
  - gli spazi liberi annessi alle costruzioni (aree indicate con tratteggio marrone e verde) devono essere salvaguardati ed adeguatamente sistemati ed arredati
  - l'esistente corpo edilizio basso a contatto con la strada comunale dev'essere demolito, sia nel caso di riattamento dell'edificio esistente che nel caso di sostituzione edilizia, e l'area risultante va mantenuta come spazio libero
  - le possibilità di ubicazione dei posteggi devono essere realizzate, possibilmente in sotterraneo, nello spazio libero nella parte nord del fondo
4. Gli interventi edilizi devono essere riferiti alla tipologia degli edifici tradizionali e rappresentativi del nucleo e ciò in particolare di quelli destinati alla residenza. La volumetria e gli elementi architettonici principali (tetto, aperture, facciate) dovranno quindi essere progettati con criteri coerenti sia per ciò che riguarda la forma, le dimensioni ed il materiale.

Valgono in particolare le seguenti prescrizioni:

- a) il tetto deve essere a falde con un andamento coerente rispetto alle pendenze tradizionali e con copertura in tegole o coppi.  
Sono esclusi squarci e terrazze
- b) le chiusure delle finestre e delle porte devono essere di regola in legno. Sono escluse lamelle, avvolgibili o simili

- c) i parapetti dei balconi e dei loggiati devono essere eseguiti con materiali tradizionali e sono in particolare escluse lastre traslucide, silico - calcari o simili
- d) le facciate devono essere eseguite con intonaci civile tinteggiati con colori al minerale.  
Il colore sarà stabilito con una prova - campione.

5. A titolo eccezionale sono ammesse altre tipologie e variabili degli elementi architettonici alla condizione che l'impianto plano-volumetrico e gli allineamenti corrispondano a quelli tradizionali. Il carattere d'eccezione dell'intervento deve essere sostenuto da motivazioni culturali da indicare in modo esaustivo nella relazione tecnica accompagnante la domanda di costruzione.

Motivi economici non sono considerati criteri sufficienti per la concessione di una deroga.

6. Gli spazi liberi annessi alle costruzioni devono di regola essere salvaguardati ed adeguatamente sistemati ed arredati.

7. Le opere di cinta devono essere conformi, per forma, dimensioni, materiali ed altezze alle caratteristiche architettoniche ed ambientali del nucleo tradizionale.

8. La contiguità è ammessa.

Il Municipio può autorizzare o imporre la contiguità se ciò risultasse indispensabile per garantire interventi conformi ai criteri di restauro menzionati nel presente articolo.

9. Valgono le seguenti distanze minime:

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

Per casi eccezionali, e per la salvaguardia degli allineamenti tradizionali in particolare, possono essere concesse distanze inferiori o superiori a quelle prescritte qualora non risultino lesi gli interessi dei terzi e previa autorizzazione da parte delle competenti autorità cantonali.

10. Sono riservate le disposizioni sui beni culturali dell'art. 39 delle presenti norme.

11. Sono ammesse attività non o poco moleste.

**ART. 46 ZONA NUCLEO DI NUOVA FORMAZIONE (NN)**

1. Il nucleo di nuova formazione comprende le zone indicate sul piano con colore marrone scuro.
2. La destinazione è di tipo misto: residenziale, commerciale - artigianale, turistico. In particolare nelle parti degli edifici al piano - terreno a contatto con il fronte stradale è esclusa la residenza
3. Il concetto urbanistico deve tener conto degli allineamenti storici e delle linee di costruzione, nonché di una volumetria massima corrispondente a quattro livelli misurati dal piano stradale fino a 13 m di altezza per edifici a contatto con la cantonale.  
Per i mapp. 104-565-902p. (sedimi compresi nel PQ3) è inoltre istituito un indice di sfruttamento di 1.2.  
Nelle zone con esclusione dell'edificazione è esclusa l'ubicazione di edifici principali.  
Queste aree devono essere progettate ed arredate come spazi liberi annessi agli edifici
4. Valgono le seguenti distanze minime
  - a confine o a 1.50 m verso un fondo aperto
  - in contiguità o a 3.00 m verso un edificio senza aperture
  - a 4.00 m verso un edificio con aperture

Per casi eccezionali, e per la salvaguardia degli allineamenti tradizionali, possono essere concesse distanze inferiori o superiori a quelle indicate qualora non siano lesi gli interessi dei terzi e previa autorizzazione delle autorità cantonali competenti.

5. I collegamenti pedonali esistenti o di progetto sostitutivi anche all'interno degli insediamenti devono garantire i collegamenti con le zone di interesse vicine ed essere convenientemente disegnati ed arredati secondo le disposizioni dell'autorità comunale

**ART. 47 ZONA NUCLEO LINEARE (NL)**

1. Il nucleo lineare comprende le zone indicate nel piano con colore marrone chiaro.
2. La destinazione è di tipo residenziale con eccezioni per attività commerciali od artigianali.
3. Il concetto urbanistico deve tener conto di un'edificazione orientata lungo le linee di costruzione (allineamenti) a contatto con il pedonale con un ingombro minimo in altezza corrispondente a 3 livelli misurati a metà facciata sul fronte stradale. Gli spazi liberi a valle devono essere progettati e disegnati come "zoccolo" dell'insediamento. Lo stesso non rientra nel campo di applicazione della legge edilizia sulla sistemazione del terreno.

4. Valgono i seguenti parametri edilizi:
- a) allineamenti obbligatori sulle linee di costruzione con deroghe per parti di edifici se giustificati da motivi architettonici. La lunghezza del fabbricato deve corrispondere, di regola, alla lunghezza del lato del fondo sul fronte stradale
- b) volumetria
- |                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| - altezza minime degli edifici :  | 8.00 m       |
| - altezza massima degli edifici : | 10.00 m      |
| misurata dalla quota stradale     |              |
| - altezza a valle :               | non definita |
5. Valgono le seguenti distanze minime
- a confine o a 1.50 m verso un fondo aperto
  - in contiguità o a 3.00 m verso un edificio senza aperture
  - a 4.00 m verso un edificio con aperture

La contiguità è auspicata laddove non risulta impedita da esigenze d'accesso o da rapporti di vicinato.

6. Fino alla realizzazione del percorso pedonale sono ammessi interventi di rinnovo e trasformazione di edifici esistenti ad eccezione degli ampliamenti sostanziali. Dopo l'esecuzione del percorso pedonale sono ammessi esclusivamente interventi che rientrano nella definizione della manutenzione normale.

#### ART. 48 ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA (RI)

1. La zona definita residenziale intensiva RI, comprende tutta la superficie segnata sul piano con colore rosso carminio.
2. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
- |    |   |         |
|----|---|---------|
| a) | indice di sfruttamento                                  | 1.0     |
| b) | indice di occupazione                                   | 25%     |
| c) | altezza del fabbricato                                  | 16.00 m |
| d) | le distanze da confine sono quelle previste all'art. 13 |         |
| e) | abbuono Is per alloggi sussidiati                       | 0.1     |
| f) | abbuono per piani di quartiere facoltativi              | 0.1     |

L'abbuono all'Is per la costruzione di alloggi sussidiati non è cumulabile con quello per piani di quartiere facoltativi.

Le parti dei fondi inclusi nella zona a tratteggio verde oliva / rosso carminio possono essere conteggiate nella superficie edificabile.

Per l'edificazione al mapp. 29 valgono le seguenti disposizioni particolari:

- |    |   |                          |
|----|---|--------------------------|
| a) | superficie utile lorda massima  | 1'300 m <sup>2</sup> SUL |
| b) | indice di occupazione   | 25%                      |
| c) | altezza del fabbricato  | 13.00 m                  |
| d) | distanza da confine verso ovest (mapp. 1477)  | 10.00 m                  |
| e) | distanza da confine verso est (mapp. 674)   | 5.00 m                   |
| f) | lo spazio libero sul finn 29 dovrà essere destinato a giardino  |                          |
| g) | l'eventuale soppressione di piante protette deve essere compensata con la messa a dimora di altrettante piante protette della stessa specie nella parte di giardino indicata come spazio libero (area con esclusione dell'edificazione) |                          |

3. Dove sono istituite delle linee di costruzione gli edifici devono essere allineati sulle medesime.
4. Nelle zone con esclusione dell'edificazione non è ammessa l'ubicazione di edifici principali. Queste aree devono essere progettate ed arredate come spazi liberi annessi agli edifici.
5. La contiguità è esclusa.  
Sono ammesse attività non o poco moleste compatibili con la residenza.
6. L'edificabilità dei mapp. 27-660-847-38-39 è subordinata al rispetto dei valori limiti di rumore stabiliti per il grado di sensibilità II.

#### ART. 49 ZONA RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA (RSI)

1. La zona definita residenziale semi-intensiva RSI, comprende tutta la superficie segnata sul piano con colore rosso.
2. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

a)	indice di sfruttamento	0.8
b)	indice di occupazione	25%
c)	altezza del fabbricato	- per il comparto Via Pizzamiglio 16.00 m
		- per il comparto Via Roggiana 10.00 m
d)	le distanze da confine sono quelle previste dall'art. 13	
e)	abbuono Is per alloggi sussidiati	0.1
f)	abbuono per piani di quartiere facoltativi	0.1

L'abbuono all'Is per la costruzione di alloggi sussidiati non è cumulabile con quello per piani di quartiere facoltativi.

Le parti dei fondi inclusi nella zona a tratteggio verde oliva / rosso possono essere conteggiate nella superficie edificabile.

3. Dove sono istituite delle linee di costruzione gli edifici devono essere allineati sulle medesime.

4. Nelle zone con esclusione dell'edificazione non è ammessa l'ubicazione di edifici principali. Queste aree devono essere progettate ed arredate come spazi liberi annessi agli edifici.
5. La contiguità è esclusa.  
Sono ammesse attività non o poco moleste compatibili con la residenza.

#### **ART. 50 ZONA RESIDENZIALE SEMI-ESTENSIVA (RSE)**

1. La zona residenziale semi - estensiva RSE comprende tutta la superficie segnata sul piano con colore arancio.
2. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

a)	indice di sfruttamento	0.6
b)	indice di occupazione	25%
c)	altezza del fabbricato	10.00 m
d)	le distanze da confine sono quelle previste all'art. 13	
e)	abbuono per piani di quartiere facoltativi	0.1

Le parti dei fondi inclusi nella zona a tratteggio verde oliva / arancio possono essere conteggiate nella superficie edificabile.

3. Dove sono istituite delle linee di costruzione gli edifici devono essere allineati sulle medesime.
4. Nelle zone con esclusione dell'edificazione non è ammessa l'ubicazione di edifici principali. Queste aree devono essere progettate ed arredate come spazi liberi annessi agli edifici.
5. La contiguità è ammessa.  
Sono ammesse attività non o poco moleste compatibili con la residenza.
6. Inoltre all'interno della zona edificabile composta dai mappali No. 874 parte, 876 e 994 in località Rossolino, non è possibile inserire una strada di quartiere che possa permettere la suddivisione dell'area aperta all'edificazione.

#### **ART. 51 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA (RE)**

1. La zona residenziale estensiva RE comprende tutta la superficie segnata sul piano con colore rosa.
2. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

a)	indice di sfruttamento	0.4
b)	indice di occupazione	25%
c)	altezza del fabbricato	8.00 m
d)	le distanze da confine sono quelle previste all'art. 13	

Le parti dei fondi inclusi nella zona a tratteggio verde oliva / rosa possono essere conteggiate nella superficie edificabile.

3. Nelle zone con esclusione dell'edificazione non è ammessa l'ubicazione di edifici principali. Queste aree devono essere progettate ed arredate come spazi liberi annessi agli edifici.
4. La contiguità è ammessa.  
Sono ammesse attività non o poco moleste compatibili con la residenza.
5. La zona residenziale estensiva alta (REA) comprende la zona a monte di Via S. Martino - Via Dosso Lugano.

Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

a)	indice di sfruttamento	0.45
b)	indice di occupazione	30%
c)	altezza del fabbricato	7.00 m
d)	lunghezza massima del fabbricato	20.00 m

## ART. 52 ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE (AR-CO)

1. La zona artigianale - commerciale AR-CO comprende tutta la superficie segnata sul piano con colore viola chiaro.
2. La zona è destinata prioritariamente ad attività artigianali e commerciali. La residenza è ammessa nella misura massima del 20% della superficie utile lorda complessiva calcolata.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 

a)	indice di edificabilità	- 3 mc/mq	a Pizzamiglio lungo le linee di costruzione
		- 4 mc/mq	
b)	indice di occupazione	40%	
c)	altezza del fabbricato	- 10.00 m	a Pizzamiglio per edifici lungo le linee di costruzione
		- 15.00 m	
d)	le distanze da confine sono quelle previste all'art. 13		

Le parti dei fondi inclusi nella zona a tratteggio verde oliva / viola possono essere conteggiate nella superficie edificabile.

4. Dove sono istituite delle linee di costruzione gli edifici devono essere allineati sulle medesime.
5. Nelle zone con esclusione dell'edificazione è esclusa l'ubicazione di edifici principali. Queste aree devono essere progettate ed arredate come spazi liberi annessi agli edifici.
6. La contiguità è di regola esclusa.

**ART. 53      ZONA INSEDIAMENTO VILLE (IV)**

1. La zona insediamento ville comprende gli edifici al mapp. 6 (sub. A); mapp. 60; mapp. 67; mapp. 469.
2. La zona è destinata alla residenza. Deroghe possono essere concesse per attività compatibili con la residenza.
3. Le caratteristiche architettoniche devono essere salvaguardate. Sono ammesse trasformazioni e riattamenti degli edifici esistenti. Ampliamenti sono pure ammessi alla condizione che gli stessi siano motivati dal lato funzionale e sostenuti da un riferimento culturale in merito alle modalità del restauro.
4. I parchi e la vegetazione di pregio devono essere salvaguardati.
5. Le distanze da confine sono quelle stabilite all'art. 13.

**ART. 54      ZONA RESIDENZIALE PARTICOLARE S. SIMONE (RPS)**

1. La zona residenziale particolare di S. Simone RPS comprende l'area libera (frutteto) del mapp. 6.
2. La zona è destinata alla residenza.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
  - a) indice di sfruttamento                      0.6
  - b) distanza minima da strade                5.00 m  
limite zona IV, parco
  - c) altezza del fabbricato                      fino ad una quota massima di 299 m.s.m.
  - d) in corrispondenza della terrazza i fabbricati non potranno sporgere dalla quota della stessa per un fronte di una larghezza di 10.00 m.  
Eccezioni alla larghezza prescritta possono essere concesse per motivi di ordine architettonico.

**ART. 55      ZONA RESIDENZIALE PARTICOLARE ROGGIANA (RPR)**

1. La zona residenziale particolare di Roggiana RPR comprende l'area del mapp. 481 a contatto con la strada.
2. La zona è destinata alla residenza e alla residenza turistica.

3. Sono ammesse trasformazioni e riattamenti; è ammesso un piccolo ampliamento (parti a monte sub B) nei limiti di un adeguato inserimento estetico-architettonico e con altezza non superiore al fabbricato esistente (sub B). Le aperture (portali a volta) al piano terreno dell'edificio esistente (sub. B) devono essere salvaguardate.
4. Le possibilità d'ubicazione di posteggi possono essere realizzate, previa demolizione dei fabbricati più arretrati (sub A e D), nell'angolo nord-est della zona RPR; il dimensionamento deve tener conto del fabbisogno stabilito secondo l'art. 22 delle presenti norme.

#### **ART. 56 ZONA RESIDENZIALE PARTICOLARE VACALLO (RPV)**

1. La zona residenziale particolare di Vacallo RPV comprende i mapp. 955, 1346 e 1345 parziale (parte a nord del parco).
2. La zona è destinata alla residenza o ad attività lavorative compatibili con la residenza.
3. Gli edifici esistenti sul mapp. 1346 (sia costruzioni principali che costruzioni accessorie) possono essere demoliti.
4. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
  - a) le nuove edificazioni devono essere realizzate tenendo conto delle linee di costruzione e di arretramento prestabilite
  - b) altezza del fabbricato 

10.00 m	sul mapp. 1346
7.00 m	sul mapp. 1345p.
  - c) distanze dalla strada 3.00 m
  - d) distanze dal percorso pedonale 4.00 m
  - e) profondità edificabile massima 12.00 m
  - f) la costruzione sul mapp. 1345p. deve essere integrata con i due piani superiori della costruzione al mapp. 1346, in modo da ottenere un progetto architettonicamente unitario
  - g) le nuove costruzioni devono essere inserite in modo opportuno nel contesto edificato esistente.
5. La contiguità è ammessa.
6. Nelle zone con esclusione dell'edificazione non è ammessa l'ubicazione di edifici principali. Queste aree devono essere progettate ed arredate come spazi liberi annessi agli edifici.

#### **ART. 57 PIANI DI QUARTIERE (PQ)**

1. Per l'edificazione nelle zone indicate con un reticolo è obbligatorio l'allestimento di un piano di quartiere conformemente alle disposizioni della legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT).  
L'edificabilità dei singoli fondi è subordinata alla preventiva approvazione del PQ riferito all'area complessiva designata nel piano.

2. Il piano di quartiere deve tener conto degli obiettivi e criteri generali di progetto seguenti:
  - a) il concetto urbanistico, qualitativamente significativo, deve essere riferito ad una lettura approfondita e motivata del contesto generale del territorio comunale e dello spazio specifico di contorno
  - b) il posizionamento e la volumetria degli edifici con i rispettivi spazi liberi di complemento devono essere collocati entro un disegno qualificato dello spazio di progetto in cui siano definite le linee di forza dell'immagine auspicata. Si dovrà in particolare tener conto della situazione morfologica e delle percorrenze veicolari e pedonali.  
Gli spazi liberi, privati e comunitari del quartiere, dovranno essere disegnati ed arredati
  - c) la tipologia architettonica, da precisare per tutto il comparto di progetto, deve essere sostenuta e motivata da un preciso riferimento di carattere culturale. Le forme, i materiali ed i colori sono altrettante componenti dell'espressione architettonica.  
Se sono previste diverse tipologie all'interno di un comparto di progetto, le stesse dovranno essere specificate, descritte e motivate
  - d) il numero di posteggi da prevedere è quello prescritto all'art. 22 NAPR.  
I parcheggi sono di regola da prevedere in strutture sotterranee che servono tutto il comparto o singole aree del PQ.  
Eccezioni all'ubicazione sono ammesse se conformi agli obiettivi del modello urbanistico scelto.  
Nell'ambito del PQ4 (Sovernigo) è da prevedere un parcheggio in superficie di ca. 20 posti - auto di interesse pubblico e pertanto non conteggiati nel fabbisogno in posteggi privati.  
La realizzazione ed il suo finanziamento sono definiti in una convenzione tra Comune e privati interessati
  - e) le aree da destinare al gioco dei bambini devono essere di regola previste come progetto unitario, all'interno degli spazi liberi o piazze
3. Il Comune, conformemente alle disposizioni della LALPT, ha la facoltà di ordinare una ricomposizione particellare se ciò fosse necessario per l'attuazione del PQ.
4. Il PQ deve essere accompagnato da progetti generali delle opere di urbanizzazione conformemente alle disposizioni LALPT.

5. Fino alla crescita in giudicato dei piani di quartiere i fondi non possono essere modificati. Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione normale per terreni ed edifici.
6. Lo studio ed i costi di progettazione dei piani di quartiere sono a carico dei proprietari interessati.
7. Il Municipio ha la facoltà di rilasciare la licenza edilizia sia per l'assieme sia per singole componenti del piano di quartiere.

#### **ART. 58 PQ1 - PIANCOTTA**

1. Il piano di quartiere Piancotta comprende la zona indicata sul piano con reticolo a quadretti, segnatamente i mappali 389-292-403p.
2. La destinazione ammessa è di tipo residenziale con possibilità di deroga per attività lavorative compatibili con la residenza e che non comportano un incremento del traffico veicolare indotto.
3. Il concetto urbanistico deve tener conto di elementi orientatori dell'edificazione rappresentati da Via Bellavista e Vicolo dei Lironi.  
I collegamenti pedonali tra le diverse aree devono essere assicurati.
4. Valgono i seguenti parametri edilizi:

-	indice di sfruttamento	0.7
-	altezza degli edifici	10.00 m
5. E' ammessa la contiguità.

#### **ART. 59 PQ2 - VIA ALLA SORGENTE / NT-VACALLO**

1. Il piano di quartiere Via alla Sorgente / NT-Vacallo comprende la zona indicata sul piano con reticolo a quadretti e segnatamente i mappali 1374 -271p.
2. La destinazione ammessa è di tipo residenziale.
3. Il concetto urbanistico deve tener conto dell'elemento orientatore dell'edificazione rappresentato da Via Sorgente.

L'accesso veicolare per il quartiere potrà avvenire da via alla Sorgente (tratta 33).

4. Valgono i seguenti parametri edilizi:
- indice di sfruttamento 0.7
  - altezza degli edifici 10 m

Alfine di garantire un opportuno inserimento nel paesaggio il progetto d'insediamento dovrà evitare la formazione di una facciata unica e continua lungo e parallelamente la via alla Sorgente.

Valgono i seguenti criteri di progetto

- l'insediamento dovrà essere formato da singoli corpi edilizi debitamente articolati in base ad un ritmo modulare preordinato;
- il disegno del quartiere dovrà poggiare sul posizionamento di spazi liberi orientati dal basso all'alto lungo lo sviluppo del versante;
- la parte superiore (ciglio del versante) dovrà essere opportunamente sistemata come spazio libero sia come piede avanzato dell'area superiore sia come corona dell'edificazione sul versante a contatto di via alla Sorgente.

5. E' ammessa la contiguità.

#### ART. 60 PQ3 - S. SIMONE

1. Il piano di quartiere S. Simone comprende la zona indicata sul piano con reticolo a quadretti e segnatamente i mappali 902-565-104.
2. La destinazione ammessa è di tipo residenziale, commerciale ed artigianale. In particolare per le parti di edifici al piano - terreno sul fronte stradale è esclusa la residenza.
3. Il concetto urbanistico deve essere riferito alla ristrutturazione del sistema viario ed agli allineamenti (linee di costruzione).  
L'assetto piano - volumetrico dovrà sottolineare le caratteristiche di centro e nello stesso tempo di snodo verso Morbio e testata verso Vacallo in un comparto con spazi di interesse pubblico di contorno.

Devono essere garantiti i collegamenti pedonali di contorno dell'area stradale eventualmente anche nella forma di percorrenze interne agli insediamenti.

4. Valgono i seguenti parametri edilizi:
- indice di sfruttamento 1.2
  - altezza degli edifici 13.00 m con eccezione per adattamenti a volumetrie esistenti
5. È ammessa la contiguità.

**ART. 61 PQ4 - SOVERNIGO**

1. Il piano di quartiere Sovernigo comprende le zone indicate sul piano con reticolo a quadretti, segnatamente i mappali 22-23-24-25-26-646-659-690-691-692.
2. La destinazione ammessa è di tipo residenziale con eccezioni per attività commerciali ed artigianali.
3. Il concetto urbanistico deve tendere ad una riqualifica del sito tenendo conto da una parte degli elementi orientatori rappresentati dalla rete viaria di contatto e dall'altra di definire uno spazio libero, comprensivo di quello esistente con alberatura, fortemente caratterizzante il disegno urbano complessivo.
4. Valgono i seguenti parametri edilizi:

-	indice di sfruttamento	1.0
-	altezza degli edifici	16.00 m
5. E' ammessa la contiguità.
6. Si richiamano l'art. 58 cpv. 2, lett. d) in merito all'obbligo di realizzazione di un parcheggio pubblico di ca. 20 posti contemporaneamente all'attuazione del PQ.

**ART. 62 PIANO REGOLATORE ZONA EX-CLINICA S. FELICE (PRP/ZSF)****1. Componenti**

Il piano regolatore particolareggiato (PRP) della zona ex-Clinica S. Felice comprende:

- il piano di delimitazione del PRP	planimetria	1:1'000	(0)
- il piano del paesaggio/ambiente	planimetria	1:1'000	(1)
- stato attuale del terreno	planimetria	1:1'000	(1a)
- sistemazione del terreno (vincolante)	planimetria	1:1'000	(1b)
- sistemazione del terreno (vincolante)	sezioni	1:500	(1c)
- il piano delle zone	planimetria	1:1'000	(2)
- frazionamento minimo (vincolante)	planimetria	1:1'000	(2a)
- posizionamento dei fabbricati (indicativo)	planimetria	1:1'000	(2b)
- posizionamento dei fabbricati (indicativo)	sezioni	1:500	(2c)
- il piano del traffico	planimetria	1:1'000	(3)
- strade, pedonali e posteggi (indicativo)	profili e sezioni	1:1'000/500/200	(3a)
- il piano delle attrezzature ed costruzioni d'interesse pubblico (AP-CP)	planimetria	1:1'000	(4)
- il piano dei servizi pubblici (indicativo)			
- acquedotto	planimetria	1:1'000	(5a)
- canalizzazioni	planimetria	1:1'000	(5b)
- il piano delle tappe d'attuazione (indicativo)	planimetria	1:1'000	(6)
- il rapporto di pianificazione (indicativo)			
- il piano di realizzazione (investimenti e finanziamento) (indicativo)			
- le norme d'attuazione			

**2. Perimetro**

Il perimetro del PRP è quello individuato dal piano di delimitazione N. 0 in scala 1:1'000.

**3. Edificabilità**

L'edificabilità della zona è subordinata alla preventiva demolizione degli stabili esistenti, alla sistemazione del terreno secondo il cpv. 4b rispettivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo il cpv. 11 del presente articolo.

**4. Piano del paesaggio/ambiente**

**a)** Gli spazi liberi indicati sul piano devono essere mantenuti come allo stato del terreno sistemato e devono essere arredati in quanto sedimi di pertinenza delle costruzioni.

All'interno degli stessi non possono in particolare essere ubicate né costruzioni principali né secondarie sporgenti dal terreno.

E' ammessa la realizzazione di piccole costruzioni al servizio di orti e giardini e segnatamente di piscine scoperte.

- b) La sistemazione del terreno è obbligatoria secondo gli allegati grafici 1a - 1b - 1c.  
La quota del terreno sistemato fa stato per la misura dell'altezza del fabbricato.  
In corrispondenza dei fabbricati è ammessa la realizzazione di muri di sostegno, di un'altezza non superiore ai 3.00 m, qualora ciò si rendesse indispensabile per ricavare delle facciate con spazi abitativi fuori terra.  
Per il resto dei fondi inclusi negli spazi liberi l'andamento del terreno non può di regola essere modificato.  
Piccoli adattamenti, fino ad un massimo di  $\pm 0.50$  m, sono ammessi.
- c) Per il comparto del PRP è stabilito il grado di sensibilità II. e valgono le disposizioni dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (allegato 3 dell'art. 40 cpv. 1 OIF).
- d) Le cinte possono essere previste come siepi vive, oppure con rete metallica plastificata verde rispettivamente in mattoni BKS.  
Le opere di cinta possono essere di un'altezza massima di 1.50 m.  
Nel caso in cui l'opera di cinta è collocata sopra ad opere in muratura l'altezza complessiva non può superare quella prescritta di 1.50 m.  
Tutti i muri a contatto con le strade ed i pedonali devono essere previsti in mattoni BKS.

#### 5. Piano delle zone

I parametri edificatori stabiliti per la zona sono:

##### a) Settore zona residenziale alta (A)

- le costruzioni devono essere destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza.
- indice di sfruttamento 0.6  
(calcolato su tutta l'estensione del fondo edificabile)
- indice di occupazione 30%  
(calcolato su tutta l'estensione del fondo edificabile)
- altezza del fabbricato 7.50 m  
(misurata dalla quota definita dal terreno sistemato)
- distanze da confine 3.00 m
- distanze da strade e pedonali valgono le linee d'arretramento e d'allineamento indicate negli allegati grafici 2 e 3. Per le linee d'allineamento l'ubicazione dei fabbricati deve essere prevista lungo le linee indicate nei piani

**b) Settore zona residenziale media (B)**

- le costruzioni devono essere destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza.
- indice di sfruttamento 0.6  
(calcolato su tutta l'estensione del fondo edificabile)
- indice di occupazione 35%  
(calcolato su tutta l'estensione del fondo edificabile)
- altezza del fabbricato 7.50 m  
(misurata dalla quota definita dal terreno sistemato)
- distanze da confine 3.00 m
- distanze da strade e pedonali valgono le linee d'arretramento e d'allineamento indicate negli allegati grafici 2 e 3. Per le linee d'allineamento l'ubicazione dei fabbricati deve essere prevista lungo le linee indicate nei piani

**c) Settore ovest zona residenziale media (C)**

- le costruzioni devono essere destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza.
- indice di sfruttamento 0.5  
(calcolato su tutta l'estensione del fondo edificabile)
- indice di occupazione 25%  
(calcolato su tutta l'estensione del fondo edificabile)
- altezza del fabbricato 7.50 m  
(misurata dalla quota definita dal terreno sistemato)
- distanze da confine 3.00 m
- distanze da strade e pedonali valgono le linee d'arretramento indicate negli allegati grafici 2 e 3.

**d) Settore zona residenziale-commerciale bassa (D)**

- le costruzioni devono essere destinate alla residenza e/o ad attività commerciali
- indice di sfruttamento 0.8  
(calcolato su tutta l'estensione del fondo edificabile)
- indice di occupazione 45%
- altezza del fabbricato 10.00 m  
(misurata dalla quota definita dal terreno sistemato)
- distanze da confine 3.00 m
- distanze da strade e pedonali valgono le linee d'arretramento e d'allineamento indicate negli allegati grafici 2 e 3. Per le linee d'allineamento l'ubicazione dei fabbricati deve essere prevista lungo le linee indicate nei piani
- all'interno del settore dovrà essere realizzato un posteggio privato di quartiere per 24 posti/auto e un'area per container e deposito rifiuti. Queste superfici non vengono poste in deduzione degli indici di sfruttamento e di occupazione.

**e)** La lottizzazione prevista nell'allegato grafico 2a è di carattere indicativo. La superficie minima dei lotti non potrà essere inferiore ai 500 m<sup>2</sup>.

**f)** Il posizionamento dei fabbricati, indicati negli allegati grafici 2b e 2c è di carattere indicativo.

**g)** Le costruzioni principali non possono essere ubicate nella zona con esclusione delle costruzioni

**6. Piano del traffico**

**a)** I tracciati planimetrici delle strade di servizio sono vincolanti, quelli altimetrici sono indicativi così come illustrato negli allegati grafici 3 - 3a.

Le strade possono essere asfaltate o pavimentate con altro materiale. E' possibile l'arredo particolare, previo accordo da parte del Municipio, con misure di moderazione del traffico.

**b)** I tracciati planimetrici dei pedonali sono vincolanti, quelli altimetrici sono indicativi così come illustrato negli allegati grafici 3 - 3a.

Il pedonale dorsale est-ovest, di una larghezza di 4 m, dovrà essere pavimentato con sagomati ed opportunamente arredato con alberature. E' istituito un diritto di passo pubblico a favore del Comune sia sulla strada a monte che sul pedonale dorsale.

**c)** Il tracciato planimetrico del posteggio nella parte alta del quartiere per i visitatori è vincolante; quello altimetrico indicativo così come l'allegato grafico 3 e 3a.

Il posteggio privato di quartiere nel settore D dovrà essere definito nell'ambito del rilascio della licenza edilizia.

d) I posteggi privati devono, di regola, essere collocati a contatto con le strade di quartiere.

Le autorimesse non integrate nel fabbricato principale devono essere previste con supporti in metallo e copertura trasparente a cupola. Le pareti laterali devono essere previste con mattoni BKS.

e) Per le distanze dalle strade pubbliche e private e dai percorsi pedonali valgono le linee d'arretramento e di allineamento indicate negli allegati grafici 2 e 3.

#### **7. Piano delle costruzioni d'interesse pubblico (CP)**

La zona CP14 ("Costruzioni d'interesse pubblico di proprietà di altri Enti") comprende il sedime sul quale è presente la cabina elettrica di proprietà dell'Azienda elettrica di Chiasso ed è indicata nell'allegato grafico 4.

#### **8. Piano delle attrezzature d'interesse pubblico (AP)**

Le zone AP13 ("Attrezzature d'interesse pubblico di proprietà di altri Enti") comprendono i sedimi destinati alla posa dei containers ed al deposito dei rifiuti di proprietà della PORIMA S.A. e sono indicate nell'allegato grafico 4.

L'ubicazione della zona AP13 nella parte alta (settore A) è vincolante così come indicata nell'allegato grafico 4. La zona AP13 nella parte bassa (settore D) dovrà essere definita nell'ambito del rilascio della licenza edilizia.

#### **9. Piano dei servizi pubblici**

Il piano dei servizi pubblici è di carattere indicativo.

Le opere previste sono indicate negli allegati grafici 5a (acquedotto) e 5b (canalizzazioni).

#### **10. Piano delle tappe d'attuazione**

L'edificazione deve, di regola, avvenire in due tappe distinte nei settori A e B, così come indicato graficamente sul piano allegato 6 e più precisamente prima il settore est e successivamente il settore ovest del quartiere.

In caso di edificazione in due tappe distinte secondo quanto indicato nel Piano delle tappe di attuazione, l'edificazione del settore ovest è ammessa quando almeno il 60% delle potenzialità edificatorie del settore est sono state utilizzate.

#### **11. Realizzazione / finanziamento**

Le opere di urbanizzazione previste (strade, pedonali, posteggi di quartiere, canalizzazioni a sistema separato, rete di alimentazione dell'acquedotto, rete di distribuzione dell'elettricità e del gas, nonché la predisposizione dei candelabri per l'illuminazione pubblica) sono considerate opere d'urbanizzazione particolari a completo carico del privato.

### **ART. 63 ZONA OGGETTO DI PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO (PRP)**

Per la zona Loco valgono le disposizioni del piano particolareggiato.

**ART. 64 SPAZI LIBERI**

1. Gli spazi liberi sono indicati nel piano con colore a tratteggio verde oliva abbinato al colore della zona corrispondente.
2. Gli spazi liberi comprendono i sedimi in cui è esclusa l'edificazione in quanto componenti del disegno urbano (articolazione e suddivisione degli spazi insediativi).
3. Lo stato fisico dei fondi non può di regola essere modificato e sono in particolare escluse nuove costruzioni.
4. Per le costruzioni esistenti all'interno della zona spazi liberi é ammessa unicamente la manutenzione ed il rinnovo.  
È pure ammesso un piccolo ampliamento della volumetria .

**C. PIANO DEL TRAFFICO**

(vedi piano N. 3 in scala 1:2'000)

**ART. 65 STRADE - POSTEGGI PUBBLICI**

1. Le strade previste dal PR si suddividono, secondo la loro funzione, in:
  - strade di collegamento locale (rosso e rosa)
  - strade di quartiere (arancio e rosa)
  - strade di servizio (giallo)
  - strade private (beige)
2. Il tracciato (planimetria) delle nuove strade ha carattere indicativo. L'esatta ubicazione sarà precisata nell'ambito dei progetti esecutivi.
3. Le costruzioni devono rispettare le distanze definite nell'art. 15 NAPR. Sono riservate le disposizioni relative alle linee di arretramento o delle costruzioni. Per le strade cantonali sono riservati i disposti della legislazione in materia.
4. Le aree riservate per posteggi pubblici (comunali) sono quelle segnate con colore giallo e la lettera P.

**ART. 65 bis PERCORSI PEDONALI**

1. I percorsi pedonali previsti dal Piano Regolatore sono di quattro tipi:
  - a) i marciapiedi accostati alle strade (viola)
  - b) i percorsi pedonali indipendenti (verde)
  - c) i diritti di passo pedonale pubblico (cerchi verdi)
  - d) i sentieri (tratteggio nero)
2. Il tracciato dei percorsi pedonali è di carattere indicativo e l'esatta ubicazione sarà precisata nell'ambito dei progetti esecutivi.

**ART. 66 ACCESSI**

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

- a) le entrate delle autorimesse devono essere arretrate di almeno 5.00 m dal ciglio stradale, compreso il marciapiede
- b) per una profondità di almeno 5.00 m dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%

- c) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità
- d) di regola non verranno autorizzati accessi privati sulle strade cantonali. Deroghe vengono concesse dove accessi ad altre strade sono tecnicamente impossibili.  
In ogni caso è riservata l'applicazione della legge sulla costruzione, manutenzione e sull'uso delle strade cantonali.

**D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E DELLE COSTRUZIONI  
D'INTERESSE PUBBLICO**

(vedi piano N. 4 in scala 1:2'000)

**ART. 67 DEFINIZIONE**

Il piano delle attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico (AP/CP) comprende:

- a) attrezzature di interesse pubblico (Comune)**  
vincolo a favore del Comune (AP - verde pieno)
- b) costruzioni di interesse pubblico (Comune)**  
vincolo a favore del Comune (CP - grigio pieno)
- c) attrezzature di interesse pubblico (altri Enti)**  
vincolo a carico di altri Enti (AP - contorno verde)
- d) costruzioni di interesse pubblico (altri Enti)**  
vincolo a carico di altri Enti (CP - contorno grigio)

**ART. 68 ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO AP-COMUNE**

Le attrezzature di interesse pubblico (AP-Comune) sono:

AP1	Cimitero	mapp. 101-102-1138
AP2	Attrezzature comunali (parco giochi)	mapp. 10
AP3	Centro sportivo	mapp. 738-1401p.-1402p.
AP5	Campi da tennis, parco-giochi, giardino pubblico	mapp. 1000p.-1019p.
AP7	Serbatoio acqua potabile	mapp. 387-393-395
AP8	Serbatoio acqua potabile	mapp. 119
AP9	Serbatoio acqua potabile	mapp. 654p.
AP12	Infrastrutture pubbliche	mapp. 814 (814 <sup>1</sup> -814 <sup>2</sup> ) - 1173
AP13	Impianto di compostaggio	mapp. 78 p.
AP14	Area per manifestazioni all'aperto, campo gioco, giardino pubblico, area attrezzata per il gioco dei bambini e posteggio pubblico al servizio delle infrastrutture pubbliche.	mapp. 1247

**ART. 69 COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO CP-COMUNE**

Le attrezzature di interesse pubblico (CP-Comune) sono:

CP1	Casa comunale + servizi amministrativi		mapp. 231p.
CP2	Centro protezione civile		mapp. 259
CP3	Centro sociale ed amministrativo		mapp. 283
CP5	Scuole comunali		mapp. 98-100-564-1436
	- indice di sfruttamento	1.1	
	- indice di occupazione	25%	
CP7	Scuola materna con rifugio PCI		mapp. 1001
	- altezza	10 m	
CP8	Magazzini comunali		mapp. 201-202-205
	- indice di edificabilità	5 m3/m2	
	- indice di occupazione	50%	
	- altezza	10 m	
	E' ammessa la residenza per il personale di servizio		
CP14	Edificio pubblico		mapp. 1247
	- SUL massima	1000 mq	
	- altezza	8 m	
	- distanza da confine	5 m	

**ART. 70 ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO AP - ALTRI ENTI**

Le attrezzature di interesse pubblico (AP - altri Enti) sono:

AP4	Attività sportive		mapp. 611
AP10	Piscine comunali di Chiasso (propr. Comune di Chiasso)		mapp. 31
AP11	Impianto di depurazione delle acque luride (propr. Consorzio Depurazione Acque Chiasso e dintorni)		mapp. 207-567-1332-1333

**ART. 71 COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO CP- ALTRI ENTI**

Le attrezzature di interesse pubblico (CP - altri Enti) sono:

CP9	Chiesa evangelica riformata (comunità evangelica-riformata)	mapp. 71
CP10	Chiesa parrocchiale dei SS. Simone e Giuda (propr. Parrocchia di Vacallo)	mapp. 4
CP11	Chiesa di S. Croce (propr. Parrocchia di Vacallo)	mapp. 278
CP12	Dogana di Pizzamiglio (propr. Confederazione)	mapp. 191p.- 422p.
CP13	Dogana di Roggiana (propr. Confederazione)	mapp. 470-471-482

**E. PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI**

(vedi piani N. 5 e 6 in scala 1:2'000)

**ART. 72 DEFINIZIONE**

Il piano dei servizi pubblici, specifica gli interventi inerenti l'acquedotto, le canalizzazioni, la depurazione e la raccolta ed eliminazione dei rifiuti.

I piani hanno carattere indicativo.

## V. DISPOSIZIONI VARIE E FINALI

### ART. 73 DEROGHE

1. Il Municipio può concedere ed anche imporre deroghe alle presenti disposizioni quando, in circostanze particolari, la loro applicazione si riveli contraria all'interesse pubblico o pregiudichi eccessivamente gli interessi del privato senza che l'interesse pubblico o quello dei vicini lo giustifichi.
2. Il vicino che si ritenga danneggiato da una deroga può far valere le sue pretese nel quadro dell'opposizione alla domanda di licenza edilizia; l'ammontare dell'indennità a carico del beneficiario della deroga viene fissata nella decisione di concessione della licenza edilizia.
3. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente concedendo la licenza edilizia.

### ART. 74 RISERVA DEL DIRITTO CIVILE

Per l'appoggio alla fabbrica altrui, il riscatto dell'area intermedia, l'apertura di finestre ed in genere per tutte le questioni attinenti ai rapporti di vicinato, sono riservate le disposizioni del diritto civile.

### ART. 75 ENTRATA IN VIGORE

1. Le presenti norme, previa pubblicazione secondo le disposizioni della LALPT entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.
2. Con la loro entrata in vigore sono abrogate tutte le norme e piani anteriori.

Approvato dal Consiglio Comunale il 15 maggio 1995.

Approvato in votazione popolare il 22 ottobre 1995.

Approvato dal Consiglio di Stato il 2 dicembre 1997 con risoluzione no. 6271.

Con modifiche approvate dal Consiglio Comunale l'11 gennaio 1999 e dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 5230 del 7 dicembre 1999.

Con modifiche approvate dal Consiglio Comunale il 3 aprile 2000 e dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 3572 del 30 agosto 2000.

Con modifiche approvate dal Consiglio Comunale il 10 giugno 2002 e dal Consiglio di Stato con risoluzioni no. 1903 del 6 maggio 2003 e no. 3378 del 19 agosto 2003

Con modifiche approvate dal Consiglio Comunale l'11 giugno 2003 e dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 1818 del 4 maggio 2004

Con modifiche poco conto approvate dal Municipio il 5 febbraio 2007 e dal Dipartimento del territorio con risoluzione del 19 aprile 2007.

Con modifiche poco conto approvate dal Municipio il 2 luglio 2007 e dal Dipartimento del territorio con risoluzione del 23 luglio 2007.

Con modifiche approvate dal Consiglio Comunale il 14 aprile 2008 e dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 6332 del 9 dicembre 2008

Con modifiche approvate dal Consiglio Comunale il 26 novembre 2011 e dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 6404 del 15 dicembre 2010